

Concerne : appartement B5 et cave B5, dans un immeuble à appartements multiples sis Avenue de Tervueren 1 à 1040 Etterbeek.

Pièces jointes :

<https://www.swisstransfer.com/d/03691882-a12e-491e-99a4-c6f3630d461d>

3.94§1

1° Le montant du fonds de roulement : $43.750,00 \text{ €} \times 261/10.000 = 1.141,87 \text{ €}$, du fonds de réserve $92.084,49 \text{ €} \times 261/10.000 = 2.403,40 \text{ €}$.

2° Le montant des arriérés dus par le cédant : 3.389,84 €.

En vertu de l'article 27, 7° de la loi hypothécaire, la ventilation de ce montant est la suivante :

- 3.119,45 € au titre des charges correspondant aux décomptes du 4^e trimestre 2024, 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestres de l'année 2025.

- 270,00 € au titre des frais de transmission des informations visées à l'article 3.94, § 1^{er} et 3.94§2 du Code civil.

Le compte bancaire de l'ACP est le BE81 0689 0419 4924.

3° La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale : voir dernier PV AG : des appels trimestriels de 12.500,00 € pour le fonds de réserve pour l'ensemble de la copropriété soit 326,25 € par trimestre pour le lot B5.

4° Relevé des procédures judiciaire : néant.

5° PV des trois dernières années et décomptes périodiques des deux dernières années : en pièces jointes.

6° Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires : bilan du 30/06/2025 joint au décompte du 2^e trimestre 2025.

3.94§2

1° Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : voir le budget joint au PV de l' AG du 25/11/25 pour une information sur les dépenses. La dernière assemblée n'a pas décidé de travaux.

2° Un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : voir dernier PV AG : des appels trimestriels de 12.500,00 € pour le fonds de réserve pour l'ensemble de la copropriété soit 326,25 € par trimestre pour le lot B5.

3° Un état de frais liés à l'acquisition de parties communes, décidées par l'AG avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : néant

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

Les copropriétaires n'ont pas confié au syndic leurs tâches et obligation relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieure ayant trait aux parties relevant de la copropriété forcée.

Le chauffage est commun au gaz.

Il n'y a pas de citerne à mazout.

Association des Copropriétaires
« LES GAULES »
Avenue de Tervuren 1, 1040 BRUXELLES
BCE 0850.119.876

Jacquemin Syndic SRL
Voie du Tram 15
1300 WAVRE
BCE 0473.288.041

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 25 novembre à 18 heures, les copropriétaires de la Résidence Avenue de Tervuren 1, 1040 BRUXELLES se sont réunis en assemblée générale au CARPE DIEM, av. de Tervuren 13, 1040 BRUXELLES.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance;

Les19..... propriétaires présents et valablement représentés sur 35 forment5791...../10.000èmes de la copropriété.

Le double quorum est atteint, l'assemblée est régulièrement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

**2. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président	5791	0	0
Secrétaire	5791	0	0

La proposition est approuvée

3. Comptes :

3.1. Rapport du(es) vérificateur(s) aux comptes.

Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30/06/2025

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5791	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

3.2. Proposition de procéder à une OD de nettoyage du bilan; Annexe V

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5791	0	0

Ont voté non : 0

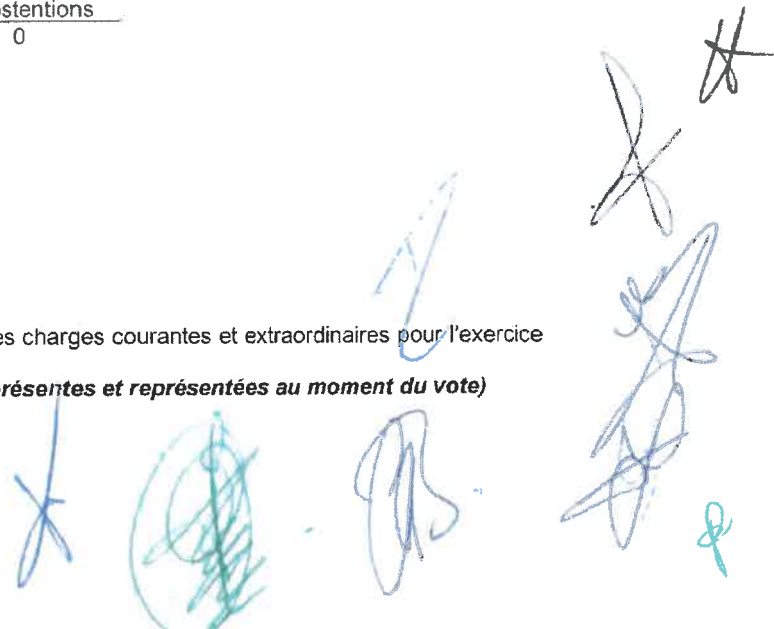
Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

3.3. Evolution des charges; Annexe II

3.4. Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain; Annexe III

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)



- 3.5. Situation des débiteurs : il n'y a pas de débiteur.
4. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:
- 4.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;
Annexe II dépenses prévues
 - 4.2. Travaux décidés mais non réalisés;
 - 4.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 3.89§5 2°);
Annexe III dépenses non prévues.
 - 4.4. Sinistres en cours ou clôturés; *Annexe IV*
 - 4.5. Dossiers litigieux et procédures en cours; *Annexe IV*
 - 4.6. Contrat de fourniture régulière ; *Annexe IV*
4.6.1 Proposition de souscrire à un contrat annuel pour la dératisation ; offre de Diclo Labo
1.040,60 EUR TVAC 21%.
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Les copropriétaires souhaitent que le syndic se renseigne si une intervention par la commune d'Etterbeek est possible.

Oui	Non	Abstentions
5791	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

5. Décharges et quitus à donner;
- 5.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) : ~~Messieurs Dolin et Robinson~~
~~Messieurs Lammens~~
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5791	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

- 5.2. Au syndic;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5791	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

5.3. Au commissaire aux comptes : Messieurs Belin et Robin, et Madame Lammens
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5791	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6. Elections statutaires:

6.1. Conseil de copropriété;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Noms	Oui	Non	abstentions
Membre 1	Monsieur Belin	5791	0	0
Membre 2	Monsieur Robin	5791	0	0
Membre 2	Madame Lammens	5791	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6.2. Commissaire aux comptes;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5791	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6.3. Syndic;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

6.3.1. Proposition de reconduire la SRL JACQUEMIN SYNDIC

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5791	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6.3.2. Proposition de donner mandat au conseil de copropriétaire pour signer le contrat du syndic
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5791	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

7. Mise à jour des statuts : information sur l'avancement du dossier.

Le syndic a reçu les informations nécessaires concernant le lot AG3.

Le syndic s'engage à fournir les projets de statuts mis à jour pour la prochaine assemblée générale ordinaire.

8. Travaux - Mode de financement - planification;

(vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)

8.1 Présentation de Philippe Moreau de l'étude de rénovation de la toiture haute.

Offres de :

- VIMAR 142.180,98 EUR TVAC 6%
- VANDERLINDEN 150.529,64 EUR TVAC 6%
- ECOBA 152.967,54 EUR TVAC 6%
- EURONET 211.059,78 EUR TVAC 6%

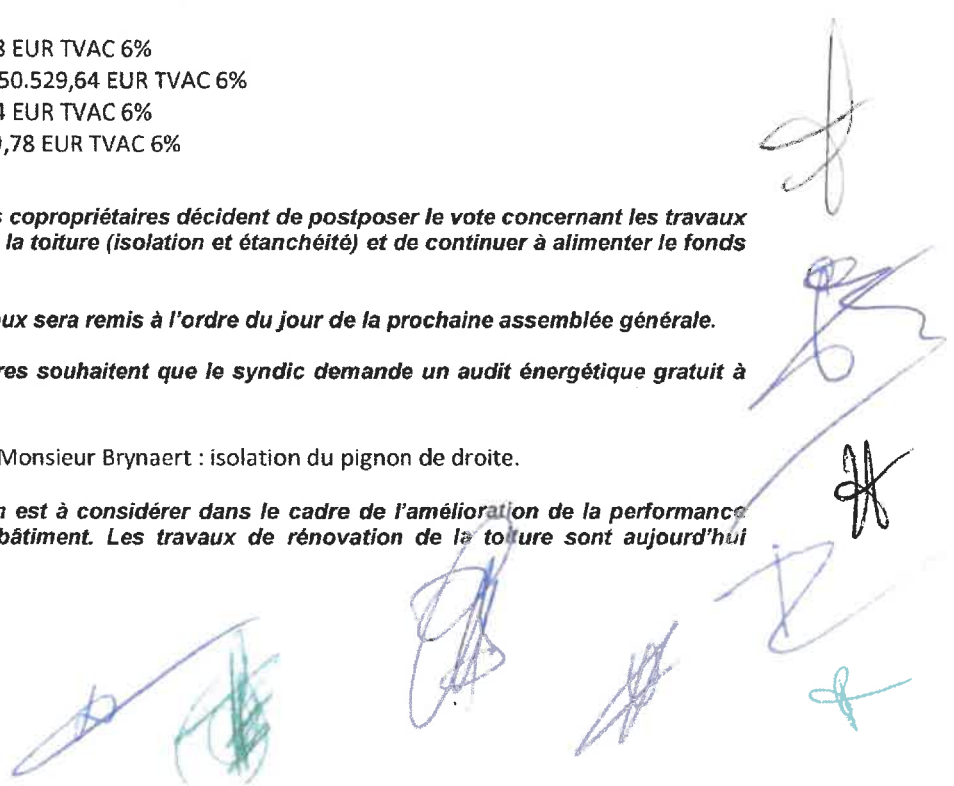
À l'unanimité, les copropriétaires décident de postposer le vote concernant les travaux de rénovation de la toiture (isolation et étanchéité) et de continuer à alimenter le fonds de réserve.

Le vote des travaux sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Les copropriétaires souhaitent que le syndic demande un audit énergétique gratuit à Homegrade.

8.2. À la demande de Monsieur Brynaert : isolation du pignon de droite.

Cette proposition est à considérer dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment. Les travaux de rénovation de la toiture sont aujourd'hui prioritaires.



**Association des Copropriétaires
LES GAULES
Avenue de Tervuren 1, 1040 BRUXELLES
BCE 0850.119.876**

page 6/6 du procès-verbal de l'Assemblée générale du 25/11/2025


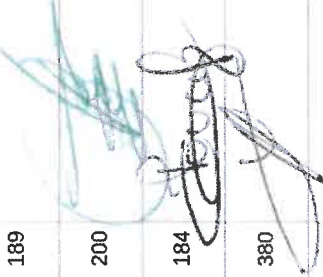





Jacquemin Syndic
SRL JACQUEMIN SYNDIC
VOIE DU TRAM, 15
1300 WAVRE
TÉL. 010 43 54 54
info@jamimo.be
Num. IPI : 101194

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 25/11/2025 À 18:00

FAIT LE : 25/11/2025
IMMEUBLE : 0035 - GAULES (0850.119.876)
AVENUE DE TERVUREN, 1
1040 BRUXELLES

Copropriétaire		Lois			Qualités			Signature		
Nombre total de copropriétaires : 35										
E4		0001		184						
A2		0001		195						
F4		0001		189						
F2		0001		189						
G4		0001		185						
A5		0001		195						
G2		0001		185						
A4		0001		195						
D2		0001		200						
B5		0001		261						
B1, F1		0001		450						

Nombre total de copropriétaires : 35

	Clé	Total	Présent	Procuration
B4	0001	261		
D5	0001	200		
B3	0001	261		
F5	0001	189		
D1	0001	200		
E1	0001	184		
AG3	0001	380		
D4	0001	200		
F3	0001	189		
C2	0001	263		
C3	0001	263		
A1	0001	195		
RARG, RAVG	0001	385		
B2	0001	261		
REZD	0001	856		

Copropriétaire		Lois		Quantités		Signature	
	Nombre total de copropriétaires : 35		Clé	Total	Présent	Procuration	
I		C4	0001	263			
I		C5	0001	263	24 Reçu		
I		D3	0001	200			
I		G1, G5	0001	370			
I		C1	0001	263			
;		E5	0001	184			
;		E2	0001	184			
-		E3	0001	184			
^		6EME, GAR6	0001	1 374			
-			0001	10 000			

Benne

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.

Dépenses courantes	Commentaires	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Compte : 610 - Entretien et maintenance communs				
Nature : 0031 - Plomberie		1.612,26 €	371,00 €	402,80 €
Nature : 0032 - Serrurerie/Portes	Noralsy	673,48 €	759,29 €	701,32 €
Nature : 0037 - Divers			333,96 €	- €
Nature : 0005 - Entretien jardins et abords		1.659,52 €	1.782,94 €	1.293,49 €
Nature : 0008 - Entretien matériel incendie		843,20 €	867,85 €	905,66 €
Compte : 6101 - Ascenseurs				
Nature : 0033 - Electricité ascenseurs		478,79 €	254,20 €	398,11 €
Nature : 0007 - Entretien Ascenseur		1.043,84 €	1.303,38 €	444,31 €
Nature : 0016 - Contrôle Ascenseur		290,35 €	313,37 €	333,24 €
Nature : 0018 - Téléphone Ascenseur		316,19 €	101,52 €	- €
Compte : 6103 Chauffage				
Nature : 0017 - Gaz		9.496,62 €	7.954,20 €	17.484,48 €
Nature : 0019 - Entretien chauffage		1.134,21 €	1.187,17 €	918,63 €
Nature : 0024 - Electricité pour chauffage		648,77 €	430,06 €	690,72 €
Compte : 6120 - Eau				
Nature : 0001 - Eau		5.128,93 €	7.104,38 €	9.348,43 €
Nature : 0011 - Relevés		2.905,96 €	3.197,56 €	3.108,02 €
Nature : 0022 - Adoucisseur			479,72 €	
Compte : 6121 - Electricité				
Nature : 0002 - Electricité commune		1.643,59 €	1.524,47 €	2.255,82 €
Compte : 61300 - Honoraires syndics				
Nature : 0003 - Honoraires Syndic		9.542,46 €	10.064,16 €	10.292,16 €
Nature : 0009 - Frais de bureau		759,78 €	784,52 €	884,08 €
Compte : 6132 - Frais AG				
Nature : 0020 - Prestation exceptionnelles		213,77 €	365,34 €	358,97 €
Compte : 614 - Assurances				
Nature : 0004 - Assurance incendie		5.236,04 €	5.396,18 €	5.697,59 €
Nature : 0015 - RC			128,70 €	130,51 €
Compte : 615 - Conciergerie				
Nature : 0025 - Salaire conciergerie		8.953,14 €	9.563,17 €	10.551,59 €
Nature : 0026 - ONSS + Précompte professionnel		6.881,71 €	5.709,80 €	6.552,40 €
Nature : 0027 - Secrétariat Social			1.785,76 €	1.885,59 €
Nature : 0028 - Remplacement		2.047,11 €	2.742,92 €	2.174,70 €
Nature : 0029 - Produits d'entretiens		68,82 €	49,06 €	55,69 €
Nature : 0035 - Assurance accident du travail		1.009,66 €	768,26 €	437,87 €
Nature : 0036 - Médecine du travail			228,67 €	236,52 €
Compte : 61312 - Conseil de copropriété				
Nature : 0038 - Frais CDC		150,95 €	93,20 €	195,92 €
Nature : 0039 - Assurance CDC		119,55 €	244,52 €	248,04 €
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes				
Nature : 0010 - Frais bancaires		396,16 €	396,16 €	272,16 €
Total Dépenses courantes		63.254,86 €	66.285,49 €	78.128,62 €

Compte : 65005 - Appel de fonds				
Nature : 0012 - Appel de fonds de réserve		3.000,00 €	15.000,00 €	41.250,00 €
Total Dépenses courantes (avec appel)		66.254,86 €	81.285,49 €	119.378,62 €

Dépenses prévues	Commentaires	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Compte : 610 - Entretien et maintenance communs				
Nature : 0031 - Plomberie	Curage égouts, avaloirs et colonnes EU et EF			1.690,70 €
Nature : 0037 - Divers	Commande de 6 poubelles de 60 L			505,78 €
Nature : 0037 - Divers	Utilisation Fonds de réserve			- 505,78 €
Compte : 61066 - Travaux divers				
Nature : 0013 - Travaux communs	Réparation éclairage caves : inversion câbles, modification tableau			474,88 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Intervention démontage 3 coupoles + joints et contrôle raccord roofing			1.219,00 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Utilisation fonds de réserve			- 1.219,00 €
Compte : 616 - Frais d'administration et de gestion				
Nature : 0037 - Divers	Mise à jour du ROI			250,00 €
Nature : 0037 - Divers	Taux de change sur facture			9,68 €
Nature : 0037 - Divers	Modification syndic BCE			109,00 €
Total Dépenses prévues		2.784,56 €	1.681,62 €	2.534,26 €

Dépenses non prévues	Commentaires	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Compte : 61066 - Travaux divers				
Nature : 0013 - Travaux communs	Recherche de fuite infiltration G3			530,00 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Utilisation fonds de réserve			- 530,00 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Remplacement section DEP colonne G - amorce terrasse 6ème			2.310,80 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Utilisation fonds de réserve			- 2.310,80 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Remplacement section évacuation sanitaire			2.946,80 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Utilisation Fonds de réserve			- 2.946,80 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Rénovation évacuation dans sol, dallage, aération cave			4.102,20 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Utilisation Fonds de réserve			- 4.102,20 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Réparations plafonniers défectueux, éclairage LED installé			291,50 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Sinistre du 22/12/2024 - DEP colonne G - 80% HTVA - cause			1.200,00 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Sinistre du 22/12/2024 - DEP colonne G - Pertes Indirectes			291,11 €
Nature : 0013 - Travaux communs	Sinistre du 22/12/2024 - DEP colonne G - Franchise			321,87 €
Compte : 61300 - Honoraires syndics				
Nature : 0020 - Prestations exceptionnelles	Frais de gestion sinistre 28/11/23			192,00 €
Nature : 0020 - Prestations exceptionnelles	Assurance frais de gestion sinistre 28/11/23			192,00 €
Nature : 0020 - Prestations exceptionnelles	Sinistre du 22/12/2024 - DEP colonne G - Frais Syndic			582,22 €
Nature : 0020 - Prestations exceptionnelles	Sinistre du 22/12/2024 - DEP colonne G - Frais Syndic			582,22 €
Total Dépenses non prévues		4.470,44 €	1.596,16 €	877,74 €
Total		73.509,86 €	84.563,27 €	121.035,14 €

Dépenses courantes		Commentaires	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Compte : 610 - Entretien et maintenance communs					
	Nature : 0031 - Plomberie		371,00 €	402,80 €	414,88 €
	Nature : 0032 - Serrurerie/Portes	Noralsy	759,29 €	701,32 €	704,59 €
	Nature : 0037 - Divers		333,96 €	- €	- €
	Nature : 0005 - Entretien jardins et abords		1.782,94 €	1.293,49 €	2.092,17 €
	Nature : 0008 - Entretien matériel incendie		867,85 €	905,66 €	932,83 €
Compte : 6101 - Ascenseurs					
	Nature : 0033 - Electricité ascenseurs		254,20 €	398,11 €	410,05 €
	Nature : 0007 - Entretien Ascenseur		1.303,38 €	444,31 €	916,87 €
	Nature : 0016 - Contrôle Ascenseur		313,37 €	333,24 €	343,24 €
	Nature : 0018 - Téléphone Ascenseur		101,52 €	- €	
Compte : 6103 Chauffage					
	Nature : 0017 - Gaz		7.954,20 €	17.484,48 €	15.179,08 €
	Nature : 0019 - Entretien chauffage		1.187,17 €	918,63 €	1.196,60 €
	Nature : 0024 - Electricité pour chauffage		430,06 €	690,72 €	768,52 €
Compte : 6120 - Eau					
	Nature : 0001 - Eau		7.104,38 €	9.348,43 €	9.568,00 €
	Nature : 0011 - Relevés		3.197,56 €	3.108,02 €	3.201,26 €
	Nature : 0022 - Adoucisseur		479,72 €		701,26 €
Compte : 6121 - Electricité					
	Nature : 0002 - Electricité commune		1.524,47 €	2.255,62 €	2.520,97 €
Compte : 61300 - Honoraires syndics					
	Nature : 0003 - Honoraires Syndic		10.064,16 €	10.292,16 €	10.609,27 €
	Nature : 0009 - Frais de bureau		784,52 €	804,08 €	830,64 €
Compte : 6132 - Frais AG					
	Nature : 0020 - Prestation exceptionnelles		365,34 €	358,97 €	369,74 €
Compte : 614 - Assurances					
	Nature : 0004 - Assurance incendie		5.396,18 €	5.697,59 €	5.982,47 €
	Nature : 0015 - RC		128,70 €	130,51 €	133,12 €
Compte : 615 - Conciergerie					
	Nature : 0025 - Salaire concierge		9.563,17 €	10.551,59 €	10.868,14 €
	Nature : 0026 - ONSS + Précompte professionnel		5.709,80 €	6.552,40 €	6.572,06 €
	Nature : 0027 - Secrétariat Social		1.785,76 €	1.885,59 €	1.891,25 €
	Nature : 0028 - Remplacement		2.742,92 €	2.124,70 €	3.000,00 €
	Nature : 0029 - Produits d'entretiens		49,06 €	55,69 €	60,00 €
	Nature : 0035 - Assurance accident du travail		768,26 €	437,87 €	439,18 €
	Nature : 0036 - Médecine du travail		228,67 €	236,52 €	237,23 €
Compte : 61312 - Conseil de copropriété					
	Nature : 0038 - Frais CDC		93,20 €	195,92 €	200,00 €
	Nature : 0039 - Assurance CDC		244,52 €	248,04 €	253,00 €
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes					
	Nature : 0010 - Frais bancaires		396,16 €	272,16 €	398,16 €
Total Dépenses courantes			66.285,49 €	78.128,62 €	80.794,57 €
Compte : 65005- Appel de fonds					
	Nature : 0012 - Appel de fonds de réserve		15.000,00 €	41.250,00 €	50.000,00 €
	Nature : 0012 - Appel de fonds de réserve	AG 2025			
Total Dépenses courantes (avec appel)			66.285,49 €	78.128,62 €	130.794,57 €
Dépenses prévues					
Compte : 610 - Entretien et maintenance communs					
	Nature : 0032 - Serrurerie/Portes	Réglage de gâche			118,32 €
	Nature : 0037 - Divers	28/08/25 : Dératisation			356,96 €
Compte : 6101 - Ascenseurs					
	Nature : 0040 - Travaux ascenseur	Remplacement onduleur UPS			383,03 €
Compte : 61066 - Travaux divers					
	Nature : 0013 - Travaux communs	Montage du dossier - Rénovation toiture			2.435,73 €
Total Dépenses prévues					3.294,03 €
Total			84.563,27 €	121.035,14 €	134.088,60 €

ASSEMBLEE GENERALE
25/11/2025

4.2 Travaux décidés à l'AG 2024 mais non réalisés:*néant***4.4 Sinistres en cours ou clôturés:***Sinistre du 22/12/2024 - DDE - rupture DEP - dégâts au A5, A4, AG3, A2, A1**cause commune**ouverture et fermeture 1500 EUR HTVA*

A5 2000 EUR HTVA

A4 1000 EUR HTVA

AG3 2000 EUR HTVA

A2 590 EUR HTVA

A1 590 EUR HTVA

4.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:*néant***4.6 Contrats de fournitures:**

Prestations	Fournisseur
Nature : 0001 - Eau	VIVAQUA
Nature : 0002 - Electricité commune	LUMINUS
Nature : 0003 - Honoraires Syndic	JACQUEMIN SYNDIC
Nature : 0004 - Assurance incendie	AXA
Nature : 0005 - Entretien jardins et abords	LA SERRE OUTIL ASBL
Nature : 0007 - Entretien Ascenseur	LIFTINC
Nature : 0008 - Entretien matériel incendie	ANSUL
Nature : 0011 - Relevés	ISTA
Nature : 0015 - Assurance RC	AG
Nature : 0016 - Contrôle Ascenseur	SGS BUREAU NIVELLES ASBL
Nature : 0017 - Gaz	LUMINUS
Nature : 0019 - Entretien chauffage	ISB VENTILATION SA
Nature : 0024 - Electricité pour chauffage	LUMINUS
Nature : 0025 - Salaire concierge	MARTINS COMES PINTO Anabella
Nature : 0026 - ONSS + Précompte professionnel	PARTENA
Nature : 0027 - Secrétariat Social	PARTENA
Nature : 0028 - Remplacement	CLEAN & Co
Nature : 0031 - Plomberie	DEWAME OLIVIER
Nature : 0032 - Serrurerie/Portes	CLABOTS
Nature : 0033 - Electricité pour ascenseur	LUMINUS
Nature : 0035 - Assurance accident du travail	ALLIANZ
Nature : 0036 - Médecine du Travail	MENSURA

Produits		41.558,91
Intérêts	308,91	
Appel de fonds	41.250,00	
Charges		11.660,92
Intérêts	46,34	
Commande de 6 poubelles de 60 L	505,78	
Recherche de fuite infiltration G3	530,00	
Démontage 3 coupoles + joints et contrôle raccord roofing	1.219,00	
Remplacement section DEP colonne G - amorce terrasse 6ème	2.310,80	
Remplacement section évacuation sanitaire	2.946,80	
Réparation évacuation dans sol, dallage, aération cave	4.102,20	
Solde		29.897,99

Affectation	
Report 30/06/2024	39.132,66
Résultat de l'exercice	29.897,99
A reporter	69.030,65

Annexe VI (Point 3.6)

OD à valider (Transfert vers Fonds de réserve)

		Débit	Crédit
C0774 - DI GIUSEPPE (2015)		156,74	
C0775 - HENNEAU (2015)		805,98	
C0777 - PRIETO-MIRANDA Antonio		0,01	
C0781 - ZELLER W		1,01	
4993 - Comptes d'attente débiteur			726,66
160 - Fonds de réserve général			237,08

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-deux, le 25 novembre à 18 heures, les copropriétaires de la Résidence Avenue de Tervuren 1, 1040 BRUXELLES se sont réunis en assemblée générale au CARPE DIEM, av. de Tervuren 13, 1040 BRUXELLES.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance ;

Le scrutateur signe la liste des présences et procurations qui resteront ci-annexées. Les18..... propriétaires présents et valablement représentés sur 35 forment5605...../10.000èmes de la copropriété.

Le double quorum est atteint, l'assemblée est régulièrement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

**2. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, d'un scrutateur;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président	Hughes BELIN	5605	0	0
Secrétaire	Félix de Thier	5605	0	0
Scrutateur	Madame LAMMENS	5605	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

3. Comptes :

3.1. Rapport du(es) vérificateur(s) aux comptes.

Approbation des comptes et du bilan arrêté au 30/06/2024

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5605	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

3.2. Evolution des charges;

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain (projet en annexe II et III de la présente)

- L'évolution du poste eau doit être surveillée, et le volume d'eau analysé sur les trois dernières années.

3.3. Situation des débiteurs :

Il n'y a pas de débiteurs.

4. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:

4.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;

- Mise en conformité électrique
- Audit réseau égouttage.

4.2. Travaux décidés mais non réalisés:

- Remplacement conduite sous-sol

Leblond

- 4.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);
- Voir annexe II, dépenses non prévues.
4.4. Sinistres en cours ou clôturés; Annexe IV.
4.5. Dossiers litigieux et procédures en cours; il n'y en a pas.
4.6. Contrat de fourniture régulière ;

+ 263 Monsieur Petit arrive.

5. Décharges et quitus à donner;
5.1. **Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) : Messieurs Belin et Robin, et Madame Lammens.**
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

- 5.2. **Au syndic;**
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

- 5.3. **Au(x) vérificateur(s) au(x) comptes :**
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

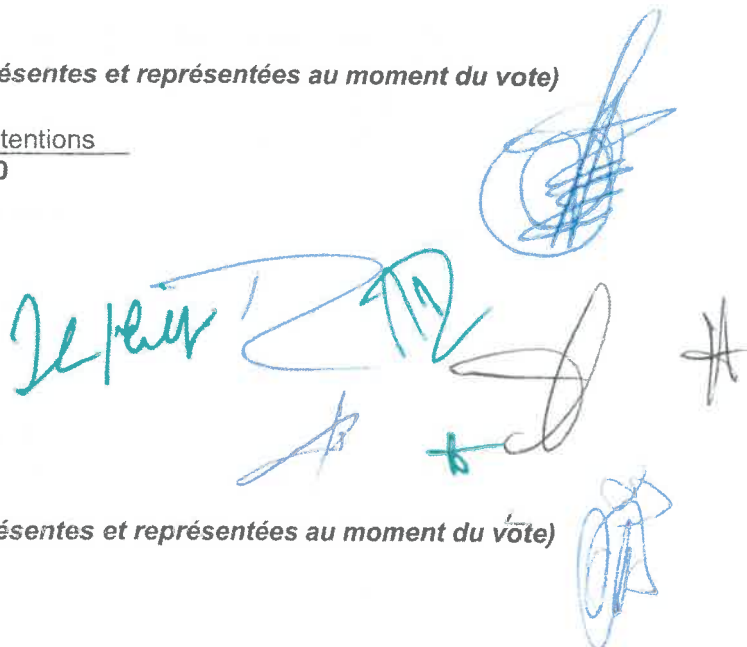
Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6. Elections statutaires:

- 6.1. **Conseil de copropriété;**
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)



	Noms	Oui	Non	Abstentions
Membre 1		5868	0	0
Membre 2		5868	0	0
Membre 2		5868	0	0

6.2. Vérificateur aux comptes;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Monsieur BELIN
Monsieur ROBIN
Madame Lammens

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6.3. Syndic;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

6.3.1. *Transfert du mandat de GCI Syndic SRL vers Jacquemin Syndic SRL. Nomination de Jacquemin Syndic SRL comme syndic.*

Les sociétés GCI Syndic et Jacquemin Syndic sont deux sociétés d'un même groupe, détenues et dirigées par Monsieur Bruno de Thier et gérées par les mêmes agents, Bruno de Thier et Félix de Thier.

Dans le cadre d'une restructuration interne du groupe, les dirigeants souhaitent opérer un transfert des contrats de syndic de GCI Syndic vers Jacquemin Syndic. La reprise par Jacquemin Syndic n'impliquera aucun changement pour vous, que ce soit au niveau des conditions du contrat (rémunération ou autres) ou au niveau des personnes de contact à qui vous avez affaire.

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

6.3.2. Proposition de donner mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat de type FEDERIA.

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

7. Régularisation de la situation des deux studios du rez-de-chaussée gauche, appartenant à Madame Lammens.

7.1. Proposition de donner mandat au syndic pour signer au nom de l'association des copropriétaires le projet d'acte de base modificatif (annexe VI) dressé à la demande et aux frais de Madame Lammens.

Le mandat dispense expressément l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale d'inscription d'office lors de la transcription de l'acte de base modificatif.

(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

8. Mise à jour des statuts : information sur l'avancement du dossier – projet de règlement d'ordre intérieur.

(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

L'approbation du règlement d'ordre intérieur est reportée à une prochaine assemblée générale.

À l'unanimité, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour désigner un notaire afin de réaliser la mise à jour des statuts.

9. Travaux - Mode de financement - planification;

(vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)

9.1 Toiture, renouvellement de l'étanchéité et isolation

Choix de l'offre :

VIMAR : 72.417,00 EUR HTVA 6%

ECOBA : 65.548,00 EUR HTVA 6%

VANDERLINDEN : 140.020,93 EUR HTVA 6%

À l'unanimité, les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour désigner en concertation avec le syndic un consultant pour étudier la rénovation de la toiture, établir le cahier des charges et obtenir des devis comparables.

Monsieur Frigola souhaite également participer.

10. Règlement d'ordre intérieur.

(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

10.1. Proposition d'interdire les locations à très courtes durées.

Les copropriétaires, à l'unanimité, sont d'accord d'interdire les locations dont la durée est inférieure à 3 mois ou moins de 90 nuits d'affilée.

Oui	Non	Abstentions
5868	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée

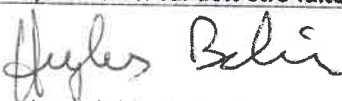
11. Alimentation du(es) fonds de réserve

Proposition du conseil de copropriété et du syndic de porter l'appel trimestriel à12.500,00..... € pendant 1 an -- ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel à120.170,87..€

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ..20h00...

Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)	
Bruxelles, le 25/11/2024	 Le président de séance
	 Le secrétaire
<small>LE SYNDIC, GCI SYNDIC SRL-AGRÉÉ IPI N°101194-SIÈGE SOCIAL-VOIE DU TRAM 15-1300 WAVRE</small>	

ANNEXES I-II-III-IV

SIGNATURES DES PERSONNES ENCORE PRÉSENTES EN FIN DE SÉANCE

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES

✓			
+			
⊗			
↓			
f			
∩			
∩			
∩			
∩			

Commentaires	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Dépenses courantes			
Compte : 610 - Entretien et maintenance communs			
Nature : 0031 - Plomberie	662,92 €	673,48 €	371,00 €
Nature : 0032 - Serrurerie/Portes	45,52 €	1.659,52 €	759,29 €
Nature : 0037 - Divers	1.564,53 €	843,70 €	333,96 €
Nature : 0008 - Entretien matériel incendie	750,65 €	843,70 €	867,85 €
Compte : 6101 - Ascenseurs			
Nature : 0033 - Electricité ascenseurs	385,78 €	678,79 €	444,36 €
Nature : 0007 - Entretien Ascenseur	1.198,08 €	1.083,84 €	1.400,00 €
Nature : 0016 - Contrôle Ascenseur	370,78 €	290,35 €	313,37 €
Nature : 0018 - Téléphone Ascenseur	369,80 €	316,19 €	350,30 €
Compte : 6103 Chauffage			
Nature : 0017 - Gaz	9.496,62 €	9.496,62 €	7.954,20 €
Nature : 0019 - Entretien chauffage	1.038,86 €	1.134,21 €	1.187,17 €
Nature : 0024 - Electricité pour chauffage	462,04 €	648,77 €	430,06 €
Compte : 6120 - Eau			
Nature : 0001 - Eau	5.128,93 €	7.104,38 €	8.090,00 €
Nature : 0011 - Relevés	2.903,35 €	3.197,56 €	3.108,02 €
Nature : 0022 - Adoucisseur	316,19 €	101,52 €	
Compte : 6131 - Electricité			
Nature : 0002 - Electricité commune	1.643,59 €	1.524,47 €	1.890,00 €
Compte : 61300 - Honoraires syndicats			
Nature : 0003 - Honoraires Syndic	9.542,46 €	10.064,16 €	10.366,08 €
Nature : 0009 - Frais de bureau	759,78 €	784,52 €	808,06 €
Compte : 6132 - Frais AG			
Nature : 0020 - Prestation exceptionnelles	213,77 €	365,34 €	370,00 €
Compte : 614 - Assurances			
Nature : 0004 - Assurance incendie	5.236,04 €	5.396,18 €	5.504,10 €
Nature : 0015 - RC		132,70 €	132,56 €
Compte : 615 - Conciergerie			
Nature : 0025 - Salaire concierge	8.953,14 €	9.563,17 €	10.000,00 €
Nature : 0026 - ONSS + Précompte professionnel	6.881,71 €	5.769,80 €	5.824,00 €
Nature : 0027 - Secrétariat Social		1.785,76 €	1.821,48 €
Nature : 0028 - Remplacement	2.047,11 €	2.742,92 €	2.500,00 €
Nature : 0029 - Produits d'entretiens	68,82 €	49,06 €	50,00 €
Nature : 0035 - Assurance accident du travail	1.009,66 €	768,26 €	783,53 €
Nature : 0036 - Médecine du travail		228,67 €	234,24 €
Compte : 61312 - Conseil de copropriété			
Nature : 0038 - Frais CDC	150,95 €	93,20 €	100,00 €
Nature : 0039 - Assurance CDC	139,55 €	244,52 €	253,86 €
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes			
Nature : 0010 - Frais bancaires	396,16 €	396,16 €	396,16 €
Compte : 65005 - Appel de fonds			
Nature : 0012 - Appel de fonds	3.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
Total Dépenses courantes	66.254,85 €	81.285,49 €	83.476,98 €

Commentaires	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Dépenses prévues			
Compte : 61066 - Travaux divers			
Nature : 0013 - Travaux communs	2.285,00 €	2.285,00 €	2.285,00 €
Nature : 0013 - Travaux communs	1.462,80 €	1.462,80 €	1.462,80 €
Nature : 0013 - Travaux communs	378,20 €	378,20 €	378,20 €
Nature : 0013 - Travaux communs	396,10 €	396,10 €	396,10 €
Nature : 0013 - Travaux communs	340,30 €	340,30 €	340,30 €
Total Dépenses prévues	3.862,40 €	3.862,40 €	3.862,40 €

Commentaires	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Dépenses prévues			
Compte : 61066 - Travaux divers			
Nature : 0013 - Travaux communs	2.285,00 €	2.285,00 €	2.285,00 €
Nature : 0013 - Travaux communs	1.462,80 €	1.462,80 €	1.462,80 €
Nature : 0013 - Travaux communs	378,20 €	378,20 €	378,20 €
Nature : 0013 - Travaux communs	396,10 €	396,10 €	396,10 €
Nature : 0013 - Travaux communs	340,30 €	340,30 €	340,30 €
Total Dépenses prévues	3.862,40 €	3.862,40 €	3.862,40 €

Compte	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Total	110.919,34 €	119.570,98 €	120.779,36 €

ACP GAULES
ASSEMBLEE GENERALE
25/11/2024
BUDGET

Commentaires	2022-2023	2023-2024	2024-2025
Dépenses courantes			
Compte : 610 - Entretien et maintenance communs			
Nature : 0031 - Plomberie	1.612,26 €	371,00 €	500,00 €
Nature : 0032 - Serrurerie/Portes	673,48 €	759,29 €	700,00 €
Nature : 0037 - Divers	333,96 €	400,00 €	400,00 €
Nature : 0008 - Entretien matériel incendie	1.659,52 €	1.818,69 €	1.818,69 €
Nature : 0008 - Entretien matériel incendie	843,70 €	867,85 €	865,21 €
Compte : 6101 - Ascenseurs			
Nature : 0033 - Electricité ascenseurs	478,79 €	254,20 €	444,36 €
Nature : 0007 - Entretien Ascenseur	1.043,84 €	1.303,38 €	1.400,00 €
Nature : 0016 - Contrôle Ascenseur	290,35 €	313,37 €	350,30 €
Nature : 0018 - Téléphone Ascenseur	316,19 €	101,52 €	
Compte : 6103 Chauffage			
Nature : 0017 - Gaz	9.496,62 €	7.954,20 €	8.000,00 €
Nature : 0019 - Entretien chauffage	1.134,21 €	1.187,17 €	1.200,00 €
Nature : 0024 - Electricité pour chauffage	648,77 €	430,06 €	700,00 €
Compte : 6120 - Eau			
Nature : 0001 - Eau	5.128,93 €	7.104,38 €	8.090,00 €
Nature : 0011 - Relevés	2.905,96 €	3.197,56 €	3.108,02 €
Nature : 0022 - Adoucisseur		479,72 €	
Compte : 6131 - Electricité			
Nature : 0002 - Electricité commune	1.643,59 €	1.524,47 €	1.890,00 €
Compte : 61300 - Honoraires syndicats			
Nature : 0003 - Honoraires Syndic	9.542,46 €	10.064,16 €	10.366,08 €
Nature : 0009 - Frais de bureau	759,78 €	784,52 €	808,06 €
Compte : 6132 - Frais AG			
Nature : 0020 - Prestation exceptionnelles	213,77 €	365,34 €	370,00 €
Compte : 614 - Assurances			
Nature : 0004 - Assurance incendie	5.236,04 €	5.396,18 €	5.504,10 €
Nature : 0015 - RC		132,70 €	132,56 €
Compte : 615 - Conciergerie			
Nature : 0025 - Salaire concierge	8.953,14 €	9.563,17 €	10.000,00 €
Nature : 0026 - ONSS + Précompte professionnel	6.881,71 €	5.769,80 €	5.824,00 €
Nature : 0027 - Secrétariat Social		1.785,76 €	1.821,48 €
Nature : 0028 - Remplacement	2.047,11 €	2.742,92 €	2.500,00 €
Nature : 0029 - Produits d'entretiens	68,82 €	49,06 €	50,00 €
Nature : 0035 - Assurance accident du travail	1.009,66 €	768,26 €	783,53 €
Nature : 0036 - Médecine du travail		228,67 €	234,24 €
Compte : 61312 - Conseil de copropriété			
Nature : 0038 - Frais CDC	150,95 €	93,20 €	100,00 €
Nature : 0039 - Assurance CDC	139,55 €	244,52 €	253,86 €
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes			
Nature : 0010 - Frais bancaires	396,16 €	396,16 €	396,16 €
Compte : 65005 - Appel de fonds			
Nature : 0012 - Appel de fonds	3.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
Total Dépenses courantes	66.254,85 €	81.285,49 €	83.476,98 €

Commentaires	2024-2025
Dépenses prévues	
Compte : 61066 - Travaux divers	
Nature : 0013 - Travaux communs	2.285,00 €
Nature : 0013 - Travaux communs	1.462,80 €
Nature : 0013 - Travaux communs	378,20 €
Nature : 0013 - Travaux communs	396,10 €
Nature : 0013 - Travaux communs	340,30 €
Total Dépenses prévues	3.862,40 €

Compte	2024-2025
Total	120.779,36 €

50 000 €

120 140,84 €

ACP GAULES

ASSEMBLEE GENERALE
25/11/2024

Annexe IV

ACP GAULES
ASSEMBLEE GENERALE
25/11/2024

Annexe V

3.2 Travaux décidés à l'AG 2023 mais non réalisés:

remplacement conduite sous-sol

3.4 Sinistres en cours ou clôturés:

Dégâts des eaux du 30/01/2024 - fissuration raccord sur canalisation eau chaude sanitaire appt. G1 -> dégâts au RG et immeuble voisin (n°3)

Domages RG 950,00 EUR HTVA 6%

Domages G1 1.200,00 EUR forfait

Recherche/ouverture/fermeture/ réparation 1.537,57 EUR TTC

Frais syndic 192,00 TTC

Franchise 311,34 à charge du G1

3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:

3.6 Contrats de fournitures:

	fournisseur	date début	durée	résiliation
NETTOYAGE	Concierge Mme MARTINS	01-07-00	CDI	Suivant législation
ASCENSEUR	SCHINDLER	27-09-65	5 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
CONTRÔLE ASCENSEUR	SGS BUREAU NIVELLES	18-12-03	3 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ELECTRICITE	LUMINUS	01-01-24	31-12-25	recom. 3 mois avant échéance
GAZ	LUMINUS	01-01-24	31-12-25	recom. 3 mois avant échéance (31/12/2023)
MATERIEL INCENDIE	ANSUL		10 ans, tacite reconduction d'un an	recom. 3 mois avant échéance (31/12/2023)
ENTRETIEN EGOUTS	CURNET		1 an, tacite reconduction	
ENTRETIEN CHAUFFAGE	ISB VENTILATION			
ENTRETIEN JARDIN	JARDINIA	15-05-03	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
RELEVES COMPTEURS	CALORIBEL		10 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ASSURANCE	AXA	01-Janv	annuel, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance

Produits

Intérêts bancaires
Appel de fonds

15165,44

165,44

15000

Charges

Réparation bétons + cimentage chrominée

1462,8

1462,8

13.702,64

Solde

Affectation

Report 30/06/23

25.430,02

Résultat de l'exercice

13.702,64

A reporter

39.132,66

Notaire Kim Lagae, société notariale SRL

BE0597.757.748 RPM Bruxelles
1000 Bruxelles, Rue Royale, 55, bte 4

Rép.n°2024/0

ACTE DE BASE MODIFICATIF AVENUE DE TERVUEREN 1 A ETTERBEEK
2180862/CS

L'an deux mille vingt-quatre.

Le

Par devant Nous, Maître Kim LAGAE, notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

L'Association des Copropriétaires à Etterbeek, avenue de Tervueren 1, ayant son siège social à Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue de Tervueren 1 et inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles, sous le numéro 0850.119.876. Ici représentée par la société à responsabilité limitée « Gérance Conseil Immobilier Syndic » en abrégé « GCI Syndic », à Wavre (1300), Voie du Tram 15, immatriculée au registres des personnes morales sous le numéro 0473.288.041, elle-même ici représentée en vertu de l'article 10 de ses statuts, par un administrateur statutaire, à savoir la société coopérative à responsabilité limitée BEL-SET, ayant son siège social à Incourt (1315-), rue d'Alliebrox 1, dont le représentant permanent est Monsieur Bruno de THIER, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis à Etterbeek, avenue de Tervuren 1, **lesquels**

dont une copie du procès-verbal restera ci-annexée et en outre agissant en vertu d'une décision de l'assemblée générale du 25 novembre 2024, dont une copie du procès-verbal restera ci-annexé.

Ci-après dénommée "l'Association des copropriétaires".

Laquelle expose ce qui suit :

1. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Dominique VINEL, ayant résidé à Rixensart, à l'intervention du notaire Paul KUIJPERS, à Heverlee, le dix-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, volume 6586, numéro 2, Monsieur Jean-Pierre Emile LAMMENS, né Anderlecht, le vingt-deux décembre mil neuf cent cinquante-cinq et son épouse, Madame Muriel Germaine Jacqueline BOSTEELS, née à Ixelles, le douze mars mil neuf cent cinquante ont acquis les biens suivants :

COMMUNE D'ETTERBEEK

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence des Gaules", situé, avenue de Tervueren, numéro 1, à l'angle de

l'avenue des Gaulois, érigé sur un terrain présentant à front desdites avenues des façades respectives de dix-sept mètres nonante centimètres et de onze mètres trente centimètres, contenant en superficie d'après titre cinq ares cinquante centiares septante-six dixmillièmes, paraissant cadastré actuellement section A, numéro 519 C 3 pour une contenance de cinq ares soixante et un centiares :

1) L'appartement sis au rez-de-chaussée du côté gauche, comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

Entrée, petite pièce circulaire, salie d'attente avec balcon, et petit réduit, hall, quatre petits locaux de déshabillage, bureau pour secrétaire, cabinet de médecin, water-closet et une cave au deuxième sous-sol portant la dénomination "rez".

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire André INGEVELD, ayant résidé à Ixelles, le deux mai mil neuf cent soixante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois du même mois, volume 4060, numéro 3; modifié par un acte de base rectificatif reçu par le même notaire, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-deux, transcrit au même bureau des Hypothèques de Bruxelles, le neuf juillet suivant, volume 4064, numéro 16 mais sous réserve des modifications résultant du plan resté annexé à l'acte reçu par le notaire INGEVELD prénommé, le six septembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit audit bureau des hypothèques, le vingt-quatre septembre suivant, volume 4042, numéro 26 et tels que ces biens se trouvent décrits et figurent au plan qui est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Philippe WETS, ayant résidé à Uccle, le dix-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit audit bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre avril suivant, volume 6275, numéro 2/ter.

2)Mc
à Ar
LAMV
comm
nota
3 j
par
modi
exis
Pier
Mada

- -

3) Dans son courrier daté du 12 juin 2018, la commune d'Etterbeek a fait savoir que l'immeuble est composé de quarante et un studios, d'un studio au sous-sol (conciergerie) et d'un appartement trois chambres au sixième étage. Il est dès lors apparu que la description du bien tel que reprise dans l'acte précité du 17 décembre 1987 n'était pas conforme aux plans et autorisations dont la commune d'Etterbeek dispose pour l'immeuble sis à Etterbeek, avenue de Tervueren 1.

4) En conséquence, une demande de permis a été déposée auprès du service urbanisme de la commune d'Etterbeek afin de régulariser l'accès à deux studios existant dans l'immeuble prédécrit, cette demande a été déclarée complète le 14 février 2019 et en date du 18 avril 2019, le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Etterbeek a accordé le permis à Madame Muriel BOSTEELS, sous la référence « DOSSIER n° 10750 » et moyennant le respect des deux plans dressés le 19 novembre 2018 indice A, par l'architecte Mathieu CORNEROTTE, à Genval et portant le cachet de la commune d'Etterbeek. Ces deux plans ont été déposés auprès d'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale **sous la référence**,

5) Dans son document daté du 9 septembre 2019 et intitulé « PROCES VERBAL DE VISITE-FIN DE TRAVAUX », la commune d'Etterbeek, a confirmé que, suite à la visite d'un de ses agents en date du 16 juillet 2019, les travaux effectués sont conformes au permis d'urbanisme délivré le 24 avril 2019.

6) Dans son courrier daté du 26 janvier 2024, la commune d'Etterbeek, a donné les renseignements urbanistiques suivants :

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 9/01/2024 concernant le bien sis **Avenue de Tervueren 1**, cadastré **21005A0519/00C003**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir soit une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document (telle qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante), il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse urbanisme@etterbeek.brussels

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours de sa complétude. Si la modification requise n'est pas imputable à la commune et est due à une communication erronée ou incomplète du demandeur, une nouvelle demande de renseignements urbanistiques doit être introduite.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN:

1) En ce qui concerne la destination:

Le bien se situe:

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en **espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation***

- *Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**). ;*

- *Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**). ;*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme: <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant: www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise:

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, le cas échéant;
- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité, le cas échéant;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**);
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné, Ambiorix Cinquantenaire (**RZAC**), le cas échéant;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**);

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme: <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL, du RZAC et des RCU sont consultables sur le site internet suivant: www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré soit repris dans un **plan d'expropriation**.

4) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un périmètre de préemption.

5) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien:

- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas classé**.
- Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

Pour savoir si le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural: <https://monument.heritage.brussels/>

6) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités:

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités**;

7) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement:

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'alignement pour ce bien.

8) Autres renseignements:

- Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un **contrat de quartier** ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet: www.bruxellesenvironnement.be;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent

être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement;

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : www.vivaqua.be;

- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

- **B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

1) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats:

Urbanisme

Veillez noter que les permis d'urbanisme délivrés avant le 1er septembre 2019 ont une durée de validité de deux ans et que les permis d'urbanisme délivrés après le 1er septembre 2019 ont une durée de validité de trois ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans ce délai.

N Pu	Décision	Date décision	Objet
1392	Délivrer	12/04/1962	Construction d' un immeuble à 6 étages après DEMOLITION de l'immeuble existant 6287 m3 RESIDENCE DES GAULES KELLER
8179	Délivrer	22/04/2010	Réaliser une grille d'entrée avec portillon
10750	Délivrer	18/04/2019	Régulariser l'accès à deux studios existants dans un immeuble à appartements

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale

<i>du bien est la</i>	Destination	Nombre	Utilisation
sous-sol	Cave		
sous-sol	Garage		
sous-sol	Logement	1	1 loge (conciergerie
rez-de-chaussée	Logement	2	studio
rez-de-chaussée	Logement	1	appartement
étage 1	Logement	7	studio
étage 2	Logement	7	studio
étage 3	Logement	5	studio
étage 3	Logement	1	appartement
étage 4	Logement	7	studio
étage 5	Logement	7	studio
étage 6	Logement	1	appartement

Pour un total de 39 logement(s) dans l'immeuble

3) Observations complémentaires :

Dans les actes notariés transmis, nous ne vérifions que la description du bien.

Si les divisions, épaisseurs, formes, cintrages des menuiseries en façade avant ont été modifiées sans obtention d'un permis d'urbanisme, il conviendra, lors du prochain changement de celles-ci, de retourner à un dessin semblable au dessin original et adapté au caractère architectural de l'immeuble et du bâti environnant ou d'obtenir un permis d'urbanisme régularisant leur modification.

4) En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

5) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage. Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.

Fait à Etterbeek, le 26/01/2024.

7) Madame BOSTEELS a fait diviser sa Cave Rez Gauche en deux caves privatives pour que chaque studio ait une cave privative, elles sont dénommés Cave Rez Gauche Avant et Cave Rez Gauche Arrière.

8) la descriptions des flats gauche avant et arrière au rez-de-chaussée se présentent comme suit :

COMMUNE D'ETTERBEEK, première division.

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence des Gaules", situé, avenue de Tervueren, numéro 1, à l'angle de l'avenue des Gaulois, érigé sur un terrain présentant à front desdites avenues des façades respectives de dix-sept mètres nonante centimètres et de onze mètres trente centimètres, contenant en superficie d'après titre cinq ares cinquante centiares septante-six dixmillièmes, actuellement cadastré section A numéro 0519C3P0000 pour une contenance de cinq ares soixante et un centiares :

1) le flat sis au rez-de-chaussée du côté gauche Avant comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au niveau du rez-de-chaussée : le flat lui-même.

au niveau du deuxième sous-sol : la cave portant la dénomination "Cave Rez Gauche Avant".

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quinze/dixmillièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire : 0519C3P0001.

2) le flat sis au rez-de-chaussée du côté gauche Arrière comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au niveau du rez-de-chaussée : le flat lui-même.

au niveau du deuxième sous-sol : la cave portant la dénomination "Cave Rez Gauche Arrière".

b) en copropriété et indivision forcée :

cent septante/dixmillièmes des parties communes en ce compris le terrain.

Numéro parcellaire : 0519C3P0038.

9) Suite au dépôt auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale des plans du permis de 2019 et de la description des biens appartenant aux conjoints BOSTEELS-LAMMENS en ce compris le nombre de millièmes dans les parties communes et le terrain, des nouveaux numéros parcellaires ont été attribués **et les numéros sont désormais les suivants :**

FRAIS.

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) du présent acte sont à charge de Madame Murielle LAMMENS.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

L'Administration générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, par les parties en leur demeure respective susindiquée(s).

ETAT CIVIL.

La notaire instrumentant certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénom(s), lieu et date de naissance des parties.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES.

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seule finalité de permettre le bon déroulement de l'acte et le respect des obligations légales par les intervenants au dossier (agents immobiliers, notaires, administrations, ...). La confidentialité des informations est assurée individuellement par les intervenants et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment, ...).

LOI DE VENTOSE.

Les comparants reconnaissent que la notaire instrumentant leur a donné connaissance de l'article 9 § 1^{er} alinéa deux de la loi organique du notariat, qui dispose :
Article. 9.

Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.

Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité.

DROITS D'ECRITURE. (Code des droits et taxes divers).

Le droit s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude de la notaire Kim LAGAE.
Date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé ainsi que nous, notaire.

Jacquemin Syndic
 SRL GCI SYNDIC
 VOIE DU TRAM, 15
 1300 WAVRE
 TÉL. 010 43 54 54
 info@jamimo.be
 Num. IPI : 101194

FEUILLE DE PRÉSENCE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
 DU 25/11/2024 A 18:00

FAIT LE : 25/11/2024
 IMMEUBLE : 0035 - GAULES (0850.119.876)
 AVENUE DE TERVUREN, 1
 1040 BRUXELLES

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
			Clé	Total	Présent	Procuration			
AN	E4		0001	184					
BEI	A2		0001	195	<i>Hyges Babin</i>				
BO	A4		0001	195					
BRI	F4		0001	189					
CO	F2		0001	189		<i>Hyges Babin</i>			
CO	G4		0001	185	<i>Hyges Babin</i>	<i>Hyges Babin</i>			
DE	A5		0001	195					
DE	G2		0001	185					
DE	D2		0001	200					
DEI	B5		0001	261	<i>Hyges Babin</i>				
DEI	B1, F1		0001	450					

Copropriétaire		Lots		Quantités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration		
	C4	0001	263				
	C5	0001	263	<i>de veir -</i>			
	D3	0001	200	<i>[Signature]</i>			
	G1, G5	0001	370	<i>[Signature]</i>			
	C1	0001	263	<i>[Signature]</i>			
	E5	0001	184				
	E2	0001	184				
	E3	0001	184				
	6EME, GAR6	0001	1 374				
		0001	10 000				

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à **19** copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble **5868** parts.

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-deux, le 27 novembre à 18 heures, les copropriétaires de la Résidence Avenue de Tervuren 1, 1040 BRUXELLES se sont réunis en assemblée générale au CARPE DIEM, av. de Tervuren 13, 1040 BRUXELLES.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs;
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président	M. [REDACTED]	5996	0	0
Secrétaire	B. de THIER (syndic)	5996	0	0
Scrutateur 1	M. [REDACTED]	5996	0	0
Scrutateur 2	M. [REDACTED]	5996	0	0

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance ;

Le scrutateur signe la liste des présences et procurations qui resteront ci-annexées. Les 19 propriétaires présents et valablement représentés sur 35 forment 5996 /10.000èmes de la copropriété.

L'assemblée, régulièrement constituée, est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) vérificateur(s) aux comptes.

Approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 et du bilan arrêté au 30/06/2023
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

2.2. Evolution des charges;

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain (projet en annexe de la présente)

Réajustement du fonds de roulement : il n'est pas nécessaire de faire un appel complémentaire ;

2.3. Situation des débiteurs (voir annexe IV) :

Il n'y a pas de débiteurs.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:

3.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;

- Mise en conformité et modernisation de l'ascenseur ; machine de levage, cabine de levage et armoire de commande.
- Installation d'un adoucisseur.
- Mise en conformité de l'installation électrique des communs ; attestation de conformité reçue.

3.2. Travaux décidés mais non réalisés;

3.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);

- Voir annexe II DENP

3.4. Sinistres en cours ou clôturés;

- Heurt de porte de garage.

3.5. Dossiers litigieux et procédures en cours;

3.6. Contrat de fourniture régulière ;

La copropriété bénéficiait depuis 2020 d'un tarif fixe pour l'électricité et le gaz. Ce contrat arrive à échéance le 31/12/2023. Le syndic a en accord avec le conseil de copropriété conclu un contrat « cliquable » avec le même fournisseur pour une période d'un an.

- 3.7. Demande(s) ou observation(s) relatives aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

4. Décharges et quitus à donner;

- 4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) : Messieurs Belin et Robin, et Madame Lammens.

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est ~~approuvée/rejetée~~

4.2 Au syndic;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

4.3 Au(x) vérificateur(s) au(x) comptes :

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

5. Elections statutaires:

5.1. Conseil de copropriété;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Noms	Oui	Non	abstentions
Membre 1	Madame Lammens	5996	0	0

Membre 2	Monsieur Belino	5996	0	0
Membre 2	Monsieur Puzin	5996	0	0
Membre 4				

5.2. Vérificateur aux comptes; Madame ~~XXXXXXXXXX~~ / Madame ~~XXXXXXXXXX~~
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

5.3. Syndic;
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)
 Proposition de reconduire le mandat de la SRL GCI SYNDIC

Oui	Non	Abstentions
5996	0	0

Ont voté non : 0

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

6. Mise à jour/conformité des statuts :

UN PROJET SERA SOUMIS A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GÉNÉRALE

LE PROJET SERA MENÉ EN COLLABORATION AVEC LE NOTAIRE DE MADAME LAHAGENS, LE SYNDIC ET LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

7. Travaux à réaliser - Mode de financement;
 (vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)

7.1 Travaux suite à l'audit du réseau d'égouttage;

Oui	Non	Abstentions
-----	-----	-------------

Ont voté non :

Se sont abstenus :

La proposition est approuvée/rejetée

MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU SYNDIC POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE

7.2 Humidité dans la conciergerie ;

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstentions</u>
------------	------------	--------------------

MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU
SYNDIC POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE

Ont voté non :

Se sont abstenus :

La proposition est approuvée/rejetée

7.3 Remplacement des décharges en fonte fissurées au 1^{er} sous-sol ;

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstentions</u>
------------	------------	--------------------

5996

0

0

Ont voté non : 0

MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ AU SYNDIC
POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE

Se sont abstenus : 0

La proposition est approuvée/rejetée

8. Règlement d'ordre intérieur

(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

9. Alimentation du(es) fonds de réserve

Proposition du conseil de copropriété et du syndic de porter l'appel trimestriel à
.....3750.....€ pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel
à€

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

<u>Oui</u>	<u>Non</u>	<u>Abstentions</u>
------------	------------	--------------------

5996

0

0

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ...19...h...50.....

Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)

Bruxelles, le 27/11/2023

Le président de séance

Le syndic

LE SYNDIC, G.C.I SYNDIC SRL-AGRÉÉ IPI N°101194-SIÈGE SOCIAL-VOIE DU TRAM 15-1300 WAVRE

Type	Libellé (du 01/07->30/06)	2020-2021	2021-2022	2022-2023	%
DC	Assurances	4.839,24	5.096,14	5.236,04	2,75
DC	Syndic	9.499,78	9.693,98	10.302,30	6,28
DC	Concierge : salaire	9.498,55	8.758,65	8.953,14	2,22
DC	Concierge : ONSS-PP-sec. Soc	6.826,09	6.828,21	6.881,71	0,78
DC	Concierge : assurance et méc	810,03	972,00	1.009,66	3,87
DC	Concierge : remplacement	1.511,82	1.488,82	2.047,11	37,50
DC	Produits d'entretien	231,33	311,26	68,82	-77,89
DC	Sel de déneigement	0,00	45,52	0,00	-100,00
DC	Ampoules	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!
DC	abonnement NORALSY	759,88	667,92	673,48	0,83
DC	Entretien des égouts/canalisa	1.442,66	0,00	1.612,26	#DIV/0!
DC	Entretien matériel incendie	711,35	750,65	843,20	12,33
DC	Eau	7.171,64	5.008,36	8.034,89	60,43
DC	Chauffage : gaz	8.721,40	9.805,87	9.496,62	-3,15
DC	Chauffage : électricité	474,91	462,00	648,77	40,43
DC	Chauffage : entretien	1.029,12	1.038,86	1.134,21	9,18
DC	Electricité des communs	1.328,23	1.618,05	1.643,59	1,58
DC	Ascenseur : entretien	1.152,46	1.198,08	1.043,84	-12,87
DC	Ascenseur : contrôles	261,64	270,29	290,35	7,42
DC	Ascenseur : électricité	391,87	385,79	478,79	24,11
DC	Ascenseur : téléphone	359,84	349,80	316,19	-9,61
DC	Jardin	2.790,92	1.564,53	1.659,52	6,07
DC	Frais administratifs	179,36	415,76	609,93	46,70
DC	Frais CDC	160,00	80,40	150,95	87,75
DC	Assurance CDC	113,43	116,06	119,55	3,01
DC	Appels Fonds de réserve	8.000,00	40.000,00	3.000,00	-92,50
Total DC		68.265,55	96.927,00	66.254,92	
DEP	Frais contentieux			0,00	
DEP	Appels Fonds de roulement			0,00	
DEP	Ascenseur : soldé étude mise en conformité			847,00	
DEP	Ascenseur : modernisation			32.770,92	
DEP	Utilisation fonds de réserve			-32.770,92	
DEP	Mise en conformité électrique des communs			1.937,56	
DEP	Adoucisseur			6.037,42	
DEP	Utilisation fonds de réserve			-6.037,42	
Total DEP				2.784,56	
DENP	Remplacement tapis hall d'entrée			252,59	
DENP	Porte d'entrée : dépannage porte front de rue			106,00	
DENP	Porte d'entrée : dépannage gâche			122,43	
DENP	Concierge : achat d'un aspirateur professionnel			629,00	
DENP	Plomberie : débouchage colonne salle de bain			106,00	
DENP	Chaufferie : dépannages du 28/12 et 29/12			702,78	
DENP	Installation d'une prise électrique supplémentaire (ch)			296,80	
DENP	Infiltration gême (chassis commun) mise de joints			826,80	
DENP	Consultation avocat réhabilitation Schindler			402,64	
DENP	Dépannages Schindler			244,23	
DENP	Placement d'un boîtier à clé			79,37	
DENP	Recherche des fuites 3èmes et 6èmes			701,80	
Total DENP				4.470,44	
Total général				73.509,92	

Type	Libellé (du 01/07->30/06)	2021-2022	2022-2023	2023-2024
DC	Assurances	5.096,14	5.236,04	5.380,02
DC	Syndic	9.693,98	10.302,30	9.221,73
DC	Concierge : salaire	8.758,65	8.953,14	8.953,14
DC	Concierge : ONSS-PP-sec. Soc	6.828,21	6.881,71	6.936,76
DC	Concierge : assurance et méd. T	972,00	1.009,66	1.048,73
DC	Concierge : remplacement	1.488,82	2.047,11	1.767,96
DC	Produits d'entretien	311,26	68,82	350,00
DC	Sel de déneigement	45,52	0,00	50,00
DC	Ampoules	0,00	0,00	50,00
DC	abonnement NORALSY	667,92	673,48	679,69
DC	Entretien des égouts/canalisaic	0,00	1.612,26	1.500,00
DC	Entretien matériel incendie	750,65	843,20	947,16
DC	Eau	5.008,36	8.034,89	6.521,62
DC	Chauffage : gaz	9.805,87	9.496,62	14.244,93
DC	Chauffage : électricité	462,00	648,77	843,40
DC	Chauffage : entretien	1.038,86	1.134,21	1.238,33
DC	Electricité des communs	1.618,05	1.643,59	2.136,66
DC	Ascenseur : entretien	1.198,08	1.043,84	863,24
DC	Ascenseur : contrôles	270,29	290,35	598,48
DC	Ascenseur : électricité	385,79	478,79	622,42
DC	Ascenseur : téléphone	349,80	316,19	0,00
DC	Jardin	1.564,53	1.659,52	1.770,71
DC	Frais administratifs	415,76	609,93	609,93
DC	Frais CDC	80,40	150,95	166,04
DC	Assurance CDC	116,06	119,55	123,13
DC	Appels Fonds de réserve	40.000,00	3.000,00	8.000,00
Total DC		96.927,00	66.254,92	74.624,08
DEP	Frais contentieux			0,00
DEP	Appels Fonds de roulement			0,00
DEP	Réfection cheminée toiture			offre à recevoir
DEP	Travaux suite audit du réseau d'égouttage			offre à recevoir
DEP	Humidité conciergerie			
DEP	Remplacement des décharges en fonte au -1			offre à recevoir
DEP	Mise en conformité des statuts			
Total DEP				0,00
Total général				74.624,08

3.2 Travaux décidés à l'AG 2022 mais non réalisés:

néant

3.4 Sinistres en cours ou éteints:

Heurt porte de garage Van Daele - Deconinck
2.312,00
 Domages
-307,56
 Franchise
100,86
 Pertes indirectes
100,22

3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:

néant

3.6 Contrats de fournitures:

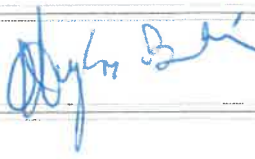




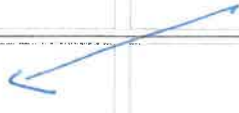
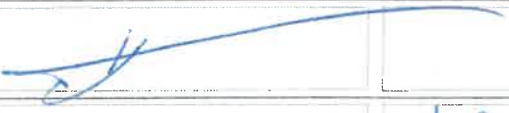




NETTOYAGE	fournisseur	date début	durée	résiliation
	Conceirage Aline	01-07-00	CDI	Suivant législation
ASCENSEUR	MARTINS LIFTINC	01-01-23	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
CONTROLE ASCENSEUR	SGS BUREAU N°18-12-03		3 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ELECTRICITE	LUMINUS	01-01-19	3 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance (31/12/2023)
GAZ	LUMINUS	01-01-19	3 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance (31/12/2023)
MATERIEL INCENDIE	ANSUL		10 ans, tacite reconduction d'un an	recom. 3 mois avant échéance
ENTRETIEN EGOUTS	DE MEESTER	01-02-96	1 an, tacite reconduction	
ENTRETIEN CHAUFFAGE	ISB VENTILATION			
ENTRETIEN JARDIN	JARDINIA	15-05-03	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
RELEVES COMPTEURS	CALORIBEL		10 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ASSURANCE	AXA	01-janv	annuel, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance









Produits
 Intérêts bancaires 43,38
 appels fonds de réserve 3.000,00
3.043,38

Charges
 Adoucisseur 6.037,42
 Ascenseur : travaux modernisation 32.770,92
38.808,34

Solde -35.764,96

Affectation
 Report 30/06/2022 61.194,98
 Résultat de l'exercice -35.764,96
A reporter 25.430,02

Propriétaire	Quotités :	Présent	Représenté
1	184		
2	195		
3	195		
4	189		
5	189		
6	185		
7	195		
8	185		
9	200		
10	261		
11	450		
12	261		
13	200		
14	261		
15	189		
16	184		
17	380		
18	200		
19	189		

Propriétaire	Quotités :	Présent	Représenté
	263		
	195		
	385		
	261		
	200		
	856		
	263		
	263		
	263		
	200		
	370		
	263		
	184		
	184		
	184		
	1374		

Nbre de propriétaire : 35

Total des Quotités : 10000

Nbre de propriétaire présents : _____ Nbre de propriétaire représentés : _____

Signature du Président de bureau

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 22 novembre à 18 heures, les copropriétaires de la Résidence Avenue de Tervuren 1, 1040 BRUXELLES se sont réunis en assemblée générale au CARPE DIEM, av. de Tervuren 13, 1040 BRUXELLES.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs;
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président	[REDACTED]	6452	0	0
Secrétaire	B. de THIER (syndic)	6452	0	0
Scrutateur 1	[REDACTED]	6452	0	0
Scrutateur 2				

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance ;

Le scrutateur signe la liste des présences et procurations qui resteront ci-annexées. Les¹⁹..... propriétaires présents et valablement représentés sur 34 forment⁶⁴⁵²...../10.000èmes de la copropriété.

L'assemblée, régulièrement constituée, est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) vérificateur(s) aux comptes.

Approbation des comptes du 01/07/2021 au 30/06/2022 et du bilan arrêté au 30/06/2022
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
6452	0	0

2.2. Evolution des charges;

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain (projet en annexe de la présente)

Réajustement du fonds de roulement : il n'est pas nécessaire de faire un appel complémentaire ;

2.3. Situation des débiteurs (voir annexe IV) :

La situation est jointe à chaque décompte de charges : actuellement, il n'y a pas de débiteur.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:

3.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;

3.2. Travaux décidés mais non réalisés;

3.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);

3.4. Sinistres en cours ou clôturés;

3.5. Dossiers litigieux en cours;

3.6. Contrats de fournitures régulières

3.7. Demande(s) ou observation(s) relatives aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

L'aménagement d'un local, du local poubelle pour installer une fixation pour véla ?

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

4. Décharges et quitus à donner;

4.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale): *Monsieur* BELIN
 et Madame LAMMENS

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui Non Abstentions

6452

0

0

4.2. Au syndic;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui Non Abstentions

6452

0

0

4.3. Au(x) vérificateur(s) au(x) comptes :

Monsieur BELIN et Madame LAMMENS

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui Non Abstentions

6452

0

0

5. Elections statutaires:

5.1. Conseil de copropriété;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Noms	Oui	Non	abstentions
Membre 1	Monsieur BELIN	6452	0	0
Membre 2	Madame LAMMENS	6452	0	0
Membre 2	Monsieur BELIN	6452	0	0
Membre 4				

5.2. Vérificateur aux comptes;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Nom	Oui	Non	abstentions
Monsieur BELIN et Madame LAMMENS	6452	0	0

5.3. Syndic;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

5.3.1. Proposition de reconduire le mandat de GCI SYNDIC

Oui Non Abstentions

6452

0

0

Le syndic

[Handwritten signatures and initials]

6. Mise à jour des statuts :

Monsieur Scheppers sera en mesure de finaliser le document pendant les congés de fin d'année. Il indique que si quelqu'un souhaite reprendre le dossier, il est le bienvenu mais que le temps passé à expliquer sera sans doute mieux mis à profit à ce qu'il finalise lui-même le document. Monsieur Scheppers propose également de le transmettre à Syndic Support en janvier, et d'ensuite le faire circuler aux copropriétaires pour commentaires en février/mars. Il faudra ensuite soumettre le projet à un notaire pour commentaires et finalisation. Le document final devra être soumis aux copropriétaires.

7. Travaux à réaliser - Mode de financement

(vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)

7.1. Mise en conformité de l'ascenseur (analyse de risque du 23/07/2020)

L'année dernière nous avons présenté deux offres ; SCHINDLER ET LIFTINC. Il nous a été demandé de demander une troisième offre. finalement obtenu 5 offres ; SCHINDLER, LIFTINC, DE LIFT, LIFT UP et BR-ELECTRIMEK. Avec le Conseil de Copropriété, nous avons pensé que nous ne pouvions pas, seul, décider quelle société choisir. C'est pourquoi nous avons demandé à un expert en ascenseur, Monsieur ROELANDT (LIFT EXPERTISE), d'analyser ces offres, de les négocier, et de faire de même pour les contrats de maintenance.

Dans le même temps, SCHINDLER a finalement été d'accord de résilier son contrat à la date du 31/12/2022.

7.2 Proposition de ratifier la commande à LIFTINC pour la mise en conformité, la nouvelle armoire de commande et la nouvelle machine pour 31.197,92 € TVAC.

Oui	Non	Abstentions
6452	0	0

7.3 Proposition de ratifier la décision de signature par le syndic du contrat de maintenance annuelle avec LIFTINC pour un montant de 848,00 € TVAC et pour la redevance téléphonique incluse (si option GSM retenue). (Elle est retenue)

Oui	Non	Abstentions
6452	0	0

7.4 Proposition de ratifier la décision de confier à LIFT EXPERTISE la réalisation d'une étude pour 1.694,00€ TVAC;

Oui	Non	Abstentions
6452	0	0

7.5 Proposition de ratifier la décision de confier à LIFT EXPERTISE le suivi de chantier et la réception des travaux pour un montant de 1.573,00€ TVAC

Oui	Non	Abstentions
6452	0	0

7.6 Installation de la fibre optique :

Oui	Non	Abstentions
.....
.....
.....

7.7 Installation d'un adoucisseur : offre de DURLEM pour 5.326,80 € HTVA 6%

Oui	Non	Abstentions
6452	0	0

IL FAUT TROIS OFFRES,
 MANDAT AU SYNDIC ET
 CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ
 POUR CHOISIR.

7.8 Conformité électrique des communs : contrôle de SGS du 06/09/2022, nous sommes dans l'attente de devis pour la mise en conformité.

Oui	Non	Abstentions
6452	0	0

DEVIS DE 1.520,40 € ACCEPTÉ

8. Règlement d'ordre intérieur
 (vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

9. Alimentation du(es) fonds de réserve
 Proposition du conseil de copropriété et du syndic de porter l'appel trimestriel à¹⁰⁰⁰.....€ pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel à^{7110,4}.....€
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
6452	0	0

Signature

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ..19...h..50.....

Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)
 Bruxelles, le 22/11/2022
 Le président de séance *Yves Blier*
 Le secrétaire *François*

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

ANNEXES I-II-III-IV

SIGNATURES DES PERSONNES ENCORE PRÉSENTES EN FIN DE SÉANCE

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
F			
I			
'			
L			
T			
.	Laband. 		
'			
'			
B.			
G			

Type	Libellé (du 01/07->30/06)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	%
DC	Assurances	4 818.11	4 839.24	5 096.14	5.31
DC	Syndic	9 346.88	9 499.78	9 693.98	2.04
DC	Concierge : salaire	7 219.25	9 498.55	8 758.65	-7.79
DC	Concierge : ONSS-PP-sec. Soc	6 659.13	6 826.09	6 828.21	0.03
DC	Concierge : assurance et méd	708.87	810.03	972.00	20.00
DC	Concierge : remplacement	1 740.07	1 511.82	1 488.82	-1.52
DC	Produits d'entretien	212.33	231.33	311.26	34.55
DC	Sel de déneigement	0.00	0.00	45.52	#DIV/0!
DC	Ampoules	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
DC	abonnement NORALSY	667.92	759.88	667.92	-12.10
DC	Entretien des égouts/canalise	2 709.12	1 442.66	0.00	-100.00
DC	Entretien matériel incendie	686.49	711.35	750.65	5.52
DC	Eau	7 495.30	7 171.64	5 008.36	-30.16
DC	Chauffage : gaz	9 443.18	8 721.40	9 805.87	12.43
DC	Chauffage : électricité	820.26	474.91	462.00	-2.72
DC	Chauffage : entretien	1 047.41	1 029.12	1 038.86	0.95
DC	Electricité des communs	2 475.90	1 328.23	1 618.05	21.82
DC	Ascenseur : entretien	1 088.33	1 152.46	1 198.08	3.96
DC	Ascenseur : contrôles	255.22	261.64	270.29	3.31
DC	Ascenseur : électricité	648.98	391.87	385.79	-1.55
DC	Ascenseur : téléphone	320.02	359.84	349.80	-2.79
DC	Jardin	2 639.12	2 790.92	1 564.53	-43.94
DC	Frais administratifs	2 694.41	179.36	415.76	131.80
DC	Frais CDC	0.00	160.00	80.40	-49.75
DC	Assurance CDC	113.43	113.43	116.06	2.32
DC	Appels Fonds de réserve	7 250.00	8 000.00	40 000.00	400.00
Total DC		71 059.73	68 265.55	96 927.00	
DEP	Frais contentieux			0.00	
DEP	Appels Fonds de roulement			0.00	
DEP	Emprunt bancaire			22 374.69	
DEP	Utilisation fonds de réserve				
Total DEP				22 374.69	
DENP	Ascenseur : remb. intervention SIAMU			-319.31	
DENP	Ascenseur : étude mise en conformité 50%			847.00	
DENP	Ascenseur : rempl. circuit électronique principal			2 102.25	
DENP	Chaufferie : remplacement horloge et relai temporisé			795.87	
DENP	Conciergerie : mise en conformité électrique			6 161.03	
DENP	Conciergerie : remplacement porte			1 745.82	
DENP	Conciergerie : travaux salle de bain			1 113.00	
DENP	Enlèvement tuyau éternit et panneau			471.70	
DENP	Placement de deux grilles au -1			575.58	
DENP	Porte d'entrée : réparations			945.52	
Total DENP				133 740.15	
Total général				133 740.15	

Type	Libellé (du 01/07->30/06)	2020-2021	2021-2022	2022-2023
DC	Assurances	4 839.24	5 096.14	5 366.74
DC	Syndic	9 499.78	9 693.98	9 926.63
DC	Concierge : salaire	9 498.55	8 758.65	9 128.60
DC	Concierge : ONSS-PP-sec. Soc	6 826.09	6 828.21	6 848.68
DC	Concierge : assurance et méd. T	810.03	972.00	1 166.4
DC	Concierge : remplacement	1 511.82	1 488.82	1 500.32
DC	Produits d'entretien	231.33	311.26	311.26
DC	Sel de déneigement	0.00	45.52	0.00
DC	Ampoules	0.00	0.00	0.00
DC	abonnement NORALSY	759.88	667.92	667.92
DC	Entretien des égouts/canalisation	1 442.66	0.00	1 071.66
DC	Entretien matériel incendie	711.35	750.65	792.08
DC	Eau	7 171.64	5 008.36	6 090.00
DC	Chauffage : gaz	8 721.40	9 805.87	9 263.63
DC	Chauffage : électricité	474.91	462.00	468.45
DC	Chauffage : entretien	1 029.12	1 038.86	1 111.58
DC	Electricité des communs	1 328.23	1 618.05	1 473.14
DC	Ascenseur : entretien	1 152.46	1 198.08	848.00
DC	Ascenseur : contrôles	261.64	270.29	289.21
DC	Ascenseur : électricité	391.87	385.79	388.83
DC	Ascenseur : téléphone	359.84	349.80	0.00
DC	Jardin	2 790.92	1 564.53	1 705.34
DC	Frais administratifs	179.36	415.76	297.56
DC	Frais CDC	160.00	80.40	160.00
DC	Assurance CDC	113.43	116.06	123.01
DC	Appels Fonds de réserve	8 000.00	40 000.00	8 000.00
Total DC		68 265.55	96 927.00	66 999.04
DEP	Frais contentieux			0.00
DEP	Appels Fonds de roulement			0.00
DEP	Emprunt bancaire			0.00
DEP	Ascenseur : étude mise en conformité 50%			847.00
DEP	Ascenseur : mise en conformité LIFTING			31 197.92
DEP	Utilisation fonds de réserve			-31 197.92
DEP	Ascenseur : suivi de chantier LIFT EXPERTISE			1 573.00
DEP	Utilisation fonds de réserve			-1 573.00
DEP	Contrôle conformité électrique communs			411.16
DEP	Mise en conformité électricité des communs			5 326.80
DEP	Adoucisseur EF			
DEP	Mise en conformité des statuts			1 258.16
Total DEP				73 584.00
Total général				73 584.00

conformité électricité communs - 1526,40

4.000

ASSEMBLEE GENERALE
22/11/2022Fonds de Réserve
au 30/06/2022

3.2 Travaux décidés à l'AG 2021 mais non réalisés:

3.4 Sinistres en cours ou clôturés:

Produits		40 018.06
Intérêts bancaires	18.06	
appels fonds de réserve	40 000.00	
Intérêts et indemnités retard	0.00	

Charges 0.00

3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:
néant

3.6 Contrats de fournitures:

	fournisseur	date début	durée	résiliation
NETTOYAGE	Concierge Mme MARTINS	01/07/2000	CDI	Suivant législation
ASCENSEUR	SCHINDLER	27/09/1965	5 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
CONTRÔLE ASCENSEUR	SGS BUREAU N	18/12/2003	3 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ELECTRICITE	LUMINUS	01/01/2019	3 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance (31/12/2023)
GAZ	LUMINUS	01/01/2019	3 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance (31/12/2023)
MATERIEL INCENDIE	ANSUL	???	10 ans, tacite reconduction d'un an	recom. 3 mois avant échéance
ENTRETIEN EGOUTS	DE MEESTER	01/02/1996	1 an, tacite reconduction	
ENTRETIEN CHAUFFAGE	ISB VENTILATION			
ENTRETIEN JARDIN	JARDINIA	15/05/2003	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
RELEVES COMPTEURS	CALORIBEL		10 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ASSURANCE	AXA	01-janv	annuel, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance

		40 018.06
	Affectation	
	Report 30/06/2021	21 176.92
	Résultat de l'exercice	40 000.00
	A reporter	61 176.92

G.C.I Syndic SRL

Gérance de copropriétés

Membres A.B.S.A

ANNEXE I : RAPPORT SUR LES COMPTES

Nous soussignés ,Muriel Lammenset Hughes...Belin..... déclarons avoir procédé à la vérification de la comptabilité de la copropriété ...ACP LES GAULES..... et du bilan arrêtés au...30/06/2022....., date de clôture de l'exercice et ce pour la période allant du ...01../07/2021...au ...30./06./2022.


Toutes les pièces justificatives correspondant aux sorties de fonds m'ont été présentées. Elles ont fait l'objet d'une vérification minutieuse de ma part et sont conformes aux extraits bancaires qui m'ont été présentés.

J'ai aussi examiné les rentrées de fonds et je peux dire que les décomptes trimestriels des charges ont été réglés tout à fait normalement par la majorité des copropriétaires. Néanmoins, plusieurs propriétaires sont en retard de paiement et les actions suivantes ont été prises par le syndic :

Nom	Montant dû au/...../.....	Action posée par le syndic*

En conclusion, mes vérifications permettent de dire que la comptabilité de l'immeuble est tenue correctement.



Signature : 

Date : 17/11/2022

* remise du dossier à l'avocat, envoi de rappels/ mise en demeure, mise en place d'un plan d'échelonnement pour apurer la dette.

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23 NOVEMBRE 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le 23 novembre à 18 heures, les copropriétaires de la Résidence *Avenue de Tervuren 1, 1040 BRUXELLES* se sont réunis en assemblée générale au CARPE DIEM, av. de Tervuren 13, 1040 BRUXELLES.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs;
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président	M. [REDACTED]	6112	0	0
Secrétaire Scrutateur 1	B. de THIER (syndic)	6112	0	0
Scrutateur 2	M. [REDACTED]	6112	0	0

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance ;

Le scrutateur signe la liste des présences et procurations qui resteront ci-annexées. Les²⁰..... propriétaires présents et valablement représentés sur ~~1436~~ forment⁶¹¹²...../10.000èmes de la copropriété.

L'assemblée, régulièrement constituée, est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) vérificateur(s) aux comptes.

Approbation des comptes du 01/07/2019 au 30/06/2020 et du bilan arrêté au 30/06/2020

Approbation des comptes du 01/07/2020 au 30/06/2021 et du bilan arrêté au 30/06/2021

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
6112	0	0

2.2. Evolution des charges;

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain (projet en annexe de la présente)

Réajustement du fonds de roulement : il n'est pas nécessaire de faire un appel complémentaire ;

2.3. Situation des débiteurs (voir annexe IV) :

La situation est jointe à chaque décompte de charges : actuellement, il n'y a pas de débiteur.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:

3.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;

3.2. Travaux décidés mais non réalisés;

3.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);

3.4. Sinistres en cours ou clôturés;

3.5. Dossiers litigieux et procédures en cours;

3.6. Contrats de fournitures régulières

3.7. Demande(s) ou observation(s) relatives aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

4. Décharges et quitus à donner;

4.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale): Messieurs BELIN et SCHEPPERS, et Madame LAMMENS
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
6112	0	0

4.2. Au syndic;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
6112	0	0

4.3. Au(x) vérificateur(s) au(x) comptes : Mr SCHEPPERS

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
6112	0	0

5. Elections statutaires:

5.1. Conseil de copropriété;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

	Noms	Oui	Non	abstentions
Membre 1	Messieurs Belin	6112		
Membre 2	Mme Lammens	6112		
Membre 2				
Membre 4				

5.2. Vérificateur aux comptes;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Nom	Oui	Non	abstentions
Messieurs Belin	6112	0	0

5.3. Syndic;

(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

5.3.1. Proposition de reconduire le mandat de GCI SYNDIC

Oui	Non	Abstentions
6112	0	0

Handwritten signatures and initials are present below the table, including several large signatures and smaller initials scattered around the bottom right of the page.

6. Mise en conformité des statuts : information de Monsieur Scheppers

IL... FAUT... RELANCER... MADAME... MARKOU...

7. Modification des statuts

(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

7.1. Régularisation urbanistique du Rez Gauche - division en deux lots.

Division des quotités allouées au Rez Gauche en deux lots sans changement des quotités originales.

Madame Bosteels-Lammens à introduit le 19/11/2018 une demande de permis de bâtir auprès de l'urbanisme pour la division du Rez Gauche en deux studios. L'Urbanisme de la Commune d'Etterbeek a délivré permis le 24/04/2019 et a constaté le 17/02/2020 que les travaux ont été réalisés conformément au permis et aux prescriptions du permis.

Madame BosteelsLammens a obtenu la division cadastrale en deux biens distincts et dénommés Rez Gauche Avant et Rez Gauche Arrière. Madame Bosteels-Lammens a également fait diviser sa cave privative Rez Gauche en deux caves privatives pour chaque studio ait une cave privative et dénommées Cave Rez Gauche Avant et Cave Rez Gauche Arrière.

Il est demandé aux copropriétaires d'avaliser la division des quotités originales du Rez Gauche pour 385/10.000 en deux lots, Rez Avant Gauche pour 215/10.000 et Rez Arrière Gauche pour 170/10.000.

Ces changements et les plans et permis y afférents seront repris dans l'acte de base rectificatif qui interviendra prochainement lors de la révision des statuts de l'immeuble et qui sera soumis à l'approbation préalable des copropriétaires.

Oui	Non	Abstentions
6112	0	0

La proposition est acceptée/refusée

7.2. Régularisation urbanistique des studios A3 et G3 réunis en un seul appartement.

Addition des quotités originales sans changement des quotités originales.

Les Consorts Scheppers de Bergstein Jean-Philippe et Scheppers de Bergstein Isabelle ont introduit le 30.09.2019 une demande en régularisation de l'appartement du 3e étage gauche provenant de la réunion des studios A3 et G3.

L'urbanisme de la Commune d'Etterbeek a confirmé dans sa lettre du 21 janvier 2020 que la situation de droit du bien est dorénavant reconnue comme un appartement d'une chambre et que le dossier est classé sans suite.

En effet l'acte de vente original du bien du 02/11/1962, sur plans, avant construction de l'immeuble démontre que l'appartement a été construit tel quel à l'origine. Les plans annexés à l'acte de base de 1962 et déposés à la Commune qui indiquaient deux studios A3 et G3 n'ont pas été modifiés par le constructeur, ce qui a donné lieu à une confusion depuis l'origine de l'immeuble. Les quotités du A3 et du G3 ont depuis l'origine toujours été additionnées dans les décomptes de charges et des appels de fonds, comme étant une seule entité.

AD *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

Il est demandé aux copropriétaires d'avaliser la réunion des quotités originales du A3 pour 195/10.000 et du G3 pour 185/10.000 en un seul lot dénommé AG3 et totalisant 380 quotités.

Ce changement et les documents officiels y afférents seront repris dans l'acte de base rectificatif qui interviendra prochainement lors de la révision des statuts de l'immeuble et qui sera soumis à l'approbation préalable des copropriétaires.

Oui	Non	Abstentions
6112	0	0

La proposition est acceptée/refusée

8. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision
 (vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)

8.1. Mise en conformité de l'ascenseur (analyse de risque du 23/07/2020)

- SCHINDLER : 7.398,80 € TVAC 6% pour la mise en conformité uniquement et 42.389,4 € TVAC 6% pour le remplacement de la machinerie.
- LIFTINC : 7.044,76 € TVAC 6% pour la mise en conformité uniquement et 27.132,82 € TVAC 6% pour le remplacement de la machinerie.

Proposition de procéder à un appel de fonds sur base de l'offre la plus élevée (SCHINDLER) et de donner mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour commander la meilleure offre dans la limite du montant appelé, *ET COMPTE TENU DES INDEMNITÉS ÉVENTUELLEMENT DUES À SCHINDLER*

Oui	Non	Abstentions
6112	0	0

La proposition est acceptée/refusée

DEMANDER UNE TROISIÈME OFFRE À LA SOCIÉTÉ DE LIFT... PROCÉDER À UN APPEL DE FONDS DE 40.000 € EN DEUX FOIS : 20000 € AU 4^{ème} TRIMESTRE 2021 20000 € AU 1^{er} TRIMESTRE 2022

9. Contrat d'entretien à souscrire
 (vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

- 9.1. Proposition de souscrire à un contrat annuel pour le curage des colonnes eaux usées et eaux fécales : offre DEWAME 1.071,66 € TVAC 6%
- 9.2. Proposition de souscrire à un contrat annuel pour le curage des égouts eaux usées et des eaux fécales : offre DEWAME 371,00 € TVAC 6%.

Oui	Non	Abstentions
6112	0	0

La proposition est acceptée/refusée

(Handwritten signatures and initials)



.....
.....

10. Règlement d'ordre intérieur
(vote à la majorité des 4/5 des voix présentes et représentées au moment du vote)

11. Alimentation du(es) fonds de réserve
Proposition du conseil de copropriété et du syndic de porter l'appel trimestriel à€ pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel à€
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)




Oui	Non	Abstentions
612	0	0

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à ..do...h...o!.....

Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)	
Bruxelles, le 23/11/2021	 Le président de séance  Le secrétaire
LE SYNDIC, G.C.I SYNDIC SRL-AGRÉÉ IPI N°101194-SIÈGE SOCIAL-VOIE DU TRAM 15-1300 WAVRE	

ANNEXES I-II-III-IV

SIGNATURES DES PERSONNES ENCORE PRÉSENTES EN FIN DE SÉANCE

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
			
			
			

**ACP Résidence des Gaules - Avenue de Tervuren 1
1040 Bruxelles**

**Rapport à l'Assemblée Générale prévue le 23/11/2021 sur le contrôle des comptes de la copropriété
Exercices comptables 2019-2020 et 2020-2021**

Suivant mandat reçu lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 novembre 2019 :

J'ai procédé le 07/04/2021 à la vérification des comptes de l'immeuble pour l'exercice comptable du 01/07/2019 au 30/06/2020 ;

J'ai également procédé ce jour à la vérification des comptes de l'immeuble pour l'exercice comptable du 01/07/2020 au 30/06/2021, assisté par Monsieur Hughes Belin qui souhaitai être mis au courant de ces matières et procédures.

La vérification s'est faite dans les bureaux du Syndic. Tous les documents comptables m'ont été remis ainsi que les extraits bancaires.

J'ai pu constater que toutes les pièces nécessaires étaient présentes.

Les factures se rapportent effectivement à des fournitures faites et facturées à la copropriété. Les factures et les recettes sont correctement inscrites aux journaux et chaque document est correctement référencé.

Les inscriptions comptables correspondent aux mouvements sur les extraits du compte bancaire de la copropriété.

Les soldes comptables sont exacts et correspondent aux soldes bancaires de clôture de fins de trimestres.

Le montant du fond de réserve est concordant entre les livres et le compte bancaire, et se montait à 21.176,92 € au 30/06/2021.

Le fonds de roulement est actuellement suffisant, même confortable.

Le bilan de fin d'exercice est comptablement correct.


Il n'y a pas d'arriérés de paiement envers les fournisseurs.

Il n'y a pas d'arriérés importants de paiements de la part des copropriétaires. Quelques rappels sporadiques ont dû être faits par le syndic en cours d'exercice pour des montants minimes.

La trésorerie de l'immeuble est saine.

Lors de cette vérification, j'ai obtenu des réponses satisfaisantes aux différentes questions. Je n'ai pas constaté d'erreur. J'ai trouvé les livres et les comptes scrupuleusement tenus. En conséquence j'invite l'assemblée générale à approuver les comptes et d'en donner quitus au syndic pour les deux exercices 2019-2020 et 2020-2021.

Je remercie Monsieur Hughes Belin pour son assistance.


Philippe Scheppers
Le 4 novembre 2021

Type	Libellé (du 01/07->30/06)	2018-19	2019-2020	2020-2021	%
DC	Assurances	4 798.80	4 818.11	4 839.24	0.44
DC	Syndic	9 155.04	9 346.88	9 499.78	1.64
DC	Concierge : salaire	6 797.29	7 219.25	9 498.55	31.57
DC	Concierge : ONSS-PP-sec. Soc	6 289.65	6 659.13	6 826.09	2.51
DC	Concierge : assurance et méc	664.60	708.87	810.03	14.27
DC	Concierge : remplacement	2 352.89	1 740.07	1 511.82	-13.12
DC	Produits d'entretien	294.20	212.33	231.33	8.95
DC	Sel de déneigement	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
DC	Ampoules	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
DC	abonnement NORALSY	624.36	667.92	759.88	13.77
DC	Entretien des égouts/canalise	1 091.80	2 709.12	1 442.66	-46.75
DC	Entretien matériel incendie	679.72	686.49	711.35	3.62
DC	Eau	6 006.31	7 495.30	7 171.64	-4.32
DC	Chauffage : gaz	12 233.40	9 443.18	8 721.40	-7.64
DC	Chauffage : électricité	536.63	820.26	474.91	-42.10
DC	Chauffage : entretien	1 030.83	1 047.41	1 029.12	-1.75
DC	Electricité des communs	1 572.37	2 475.90	1 328.23	-46.35
DC	Ascenseur : entretien	1 019.09	1 088.33	1 152.46	5.89
DC	Ascenseur : contrôles	248.74	255.22	261.64	2.52
DC	Ascenseur : électricité	428.70	648.98	391.87	-39.62
DC	Ascenseur : téléphone	313.48	320.02	359.84	12.44
DC	Jardin	2 639.12	2 639.12	2 790.92	5.75
DC	Frais administratifs	328.44	2 694.41	1 79.36	-93.34
DC	Frais CDC	0.00	0.00	160.00	#DIV/0!
DC	Assurance CDC	109.46	113.43	113.43	0.00
DC	Appels Fonds de réserve	3 750.00	7 250.00	8 000.00	10.34
Total DC		62 964.92	71 059.73	68 265.55	
DEP	Frais contentieux			0.00	
DEP	Appels Fonds de roulement			0.00	
DEP	Emprunt bancaire			22 384.37	
DEP	Utilisation fonds de réserve				
Total DEP				22 384.37	
DENP	Ascenseur : rempl. Éclairage cabine			631.07	
DENP	Ascenseur : frais de sauvetage			319.31	
DENP	Recherche cause humidité -1			151.25	
DENP	Rempl. bouton poussoir porte entrée			173.20	
DENP	Réalignement porte			401.53	
DENP	Picmt double prise et ligne séparée			689.85	
DENP	Rempl. Horloge com. Éclairage hall			253.45	
DENP	Raccord provisoire cuisinière conciergerie			109.18	
DENP	Rempl. Tuyau décharge EU commune			897.82	
DENP	Recherche et réparation décharge EU			418.70	
DENP	Rempl. 1 vanne avant compteur privatif			39.22	
DENP	Débloccage de vanne ECS			66.25	
DENP	Ascenseur : rempl. Kit radar protection			2 035.20	
DENP	Utilisation fonds de réserve			-2 035.20	
Total DENP				94 800.75	
Total général				94 800.75	

Type	Libellé (du 01/07->30/06)	2019-2020	2020-2021	2021-2022
DC	Assurances	4 818.11	4 839.24	4 860.53
DC	Syndic	9 346.88	9 499.78	9 655.58
DC	Concierge : salaire	7 219.25	9 498.55	8 706.22
DC	Concierge : ONSS-PP-sec. Soc	6 659.13	6 826.09	6 997.41
DC	Concierge : assurance et méd. T	708.87	810.03	929.00
DC	Concierge : remplacement	1 740.07	1 511.82	1 625.94
DC	Produits d'entretien	212.33	231.33	221.81
DC	Sel de déneigement	0.00	0.00	0.00
DC	Ampoules	0.00	0.00	0.00
DC	abonnement NORALSY	667.92	759.88	864.42
DC	Entretien des égouts/canalisation	2 709.12	1 442.66	2 075.89
DC	Entretien matériel incendie	686.49	711.35	737.28
DC	Eau	7 495.30	7 171.64	7 333.47
DC	Chauffage : gaz	9 443.18	8 721.40	9 082.29
DC	Chauffage : électricité	820.26	474.91	647.58
DC	Chauffage : entretien	1 047.41	1 029.12	1 029.12
DC	Electricité des communs	2 475.90	1 328.23	1 902.06
DC	Ascenseur : entretien	1 088.33	1 152.46	1 220.34
DC	Ascenseur : contrôles	255.22	261.64	266.87
DC	Ascenseur : électricité	648.98	391.87	520.00
DC	Ascenseur : téléphone	320.02	359.84	520.42
DC	Jardin	2 639.12	2 790.92	2 715.02
DC	Frais administratifs	2 694.41	1 79.36	1 000.00
DC	Frais CDC	0.00	160.00	160.00
DC	Assurance CDC	113.43	113.43	113.43
DC	Appels Fonds de réserve	7 250.00	8 000.00	8 000.00
Total DC		71 059.73	68 265.55	71 184.68
DEP	Frais contentieux			0.00
DEP	Appels Fonds de roulement			0.00
DEP	financement			22 500.00
DEP	Modification règlement copropriété			0.00
DEP	Mise en conformité électrique de la conciergerie			5 772.65
DEP	Mise en conformité ascenseur			7 398.80
DEP	Remplacement machinerie ascenseur			42 389.40
DEP	Utilisation fonds réserve			
Total DEP				78 060.85
Total général				149 245.53

149 245,53 €

Immeuble 32-104-0157
App 0012 / 000 B5

DECOMPTE DE FRAIS

Date 17/10/2025

Square Marie Curie, 50
1070 Anderlecht

PERIODE 01/10/2024 - 30/09/2025

Immeuble 32-104-0157
0000040547

Res. Les Gaules
Avenue de Tervueren, 1
1040 BRUXELLES

Appartement 0012 / 000 B5

Propriétaire

REF

Occupant

c/o GCI Syndic

Compte de frais	Immeuble		Prix unit.	Appartement	
	Montant	Quantités		Quantités	Montant
Chauffage	11.854,96	1.179.515,52	0,01005	21.757,24	218,68
Chauffage (fixes)	5.080,70	10.000,00	0,50807	261,00	132,61
Provision chauffage	-30.084,98	10.000,00	-3,00850	261,00	-785,22
EAU CHAUDE	6.935,94	687,67	10,08615	1,41	14,22
Eau Froide	5.254,66	915,43	5,74010	4,33	24,85
Redevance eau froide	958,74	38,00	25,23000	1,00	25,23
Commun	781,13	38,00	20,55605	1,00	20,56
Décompte repartit.radio AMM en location	1.229,97	107	11,49500	3,00	34,48
Décompte eau chaude radio AMM location	857,65	40	21,44120	1,00	21,44
Décompte eau froide-radio AMM location	836,21	39	21,44120	1,00	21,44

Total frais 513,51

Total avances -785,22

SOLDE -271,71

	%	0,00	21,00			Totaux
BASES	-349,07	63,94				-285,13
TVA	0,00	13,42				13,42

Compteur		Pièce	Ech.	Surf/ Val.Cal	INDEX		Consom.	Remarque
Type	N°				Ancien	Relevé		
DOPRIMO III	713596777	Salon	667	33,37	5.496,00	5.824,00	10.945,36	
DOPRIMO III	713596739	Salon	667	33,37	5.397,00	5.721,00	10.811,88	
DOPRIMO III	713596654	Salle de bain	108	5,40	0,00	0,00	0,00	
Chauffage(unité)							21.757,24	

Compteur		Pièce	Ech.	Surf/ Val.Cal	INDEX		Consom.	Remarque
Type	N°				Ancien	Relevé		
EC/WW	724223068	À l'exterieur du logement			39,82	41,23	1,41	
Eau chaude(m³)							1,41	

Compteur		Pièce	Ech.	Surf/ Val.Cal	INDEX		Consom.	Remarque
Type	N°				Ancien	Relevé		
EF/KW	724028526	À l'exterieur du logement			134,37	138,70	4,33	
Eau froide(m³)							4,33	

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 15/02/2024
 IMMEUBLE : 0035 - GAULES
 AVENUE DE TERVUREN, 1
 11040 BRUXELLES
 PÉRIODE : du 01/10/2023 au 31/12/2023 (T2)

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : B5 STUDIO (Prorata : 92 / 92 jours)				
610 - Entretien et maintenance communs		509,28	0,00	13,30
0001 - Quotités générales	261 / 10000	509,28	0,00	13,30
6101 - Ascenseurs		487,03	0,00	12,71
0001 - Quotités générales	261 / 10000	487,03	0,00	12,71
61060 - Entretien jardins		869,39	0,00	22,69
0001 - Quotités générales	261 / 10000	869,39	0,00	22,69
61066 - Travaux divers		1 864,18	48,65	0,00
0001 - Quotités générales	261 / 10000	1 864,18	48,65	0,00
6120 - Eau		2 058,00	0,00	53,71
0001 - Quotités générales	261 / 10000	2 058,00	0,00	53,71
6121 - Electricité		429,00	0,00	11,19
0001 - Quotités générales	261 / 10000	429,00	0,00	11,19
61300 - Honoraires syndics		2 796,77	0,00	72,98
0001 - Quotités générales	261 / 10000	2 796,77	0,00	72,98
61312 - Autres charges conseil de copropriété		93,20	2,43	0,00
0001 - Quotités générales	261 / 10000	93,20	2,43	0,00
614 - Assurances		1 311,69	34,24	0,00
0001 - Quotités générales	261 / 10000	1 311,69	34,24	0,00
615 - Conciergerie		4 374,41	0,00	114,18
0001 - Quotités générales	261 / 10000	4 374,41	0,00	114,18
6154 - Chauffage		4 193,17	0,00	109,44
0001 - Quotités générales	261 / 10000	4 193,17	0,00	109,44
650 - Frais bancaires et charges des dettes		36,54	0,96	0,00
0001 - Quotités générales	261 / 10000	36,54	0,96	0,00
65005 - Appel de fonds		3 750,00	97,87	0,00
0001 - Quotités générales	261 / 10000	3 750,00	97,87	0,00
Total Lot B5		22 772,66	184,15	410,20
Totaux généraux		22 772,66	184,15	410,20

Total charges

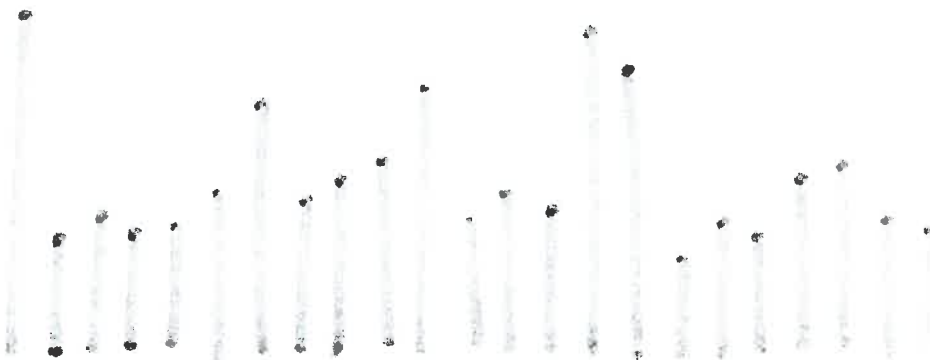
Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	22 772,66	184,15	410,20
Charges privatives	912,40	0,00	0,00
Totaux généraux	23 685,06	184,15	410,20

Votre situation de compte au 15/02/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
		Solde reporté au 01/10/2023	393,92	0,00
08/12/2023	FIN		0,00	97,88

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
08/12/2023	FIN		0,00	296,04
31/12/2023	VEN	Décompte T4-2023 (T2 2023)	594,35	0,00
Totaux			988,27	393,92
Solde débiteur au 15/02/2024				594,35

Veuillez virer votre solde débiteur de **594,35 €** avant le 06/03/2024 sur le compte de la copropriété : **GKCCBEBB - BE81068904194924**



Jacquemin Syndic
 SRL GCI SYNDIC
 VOIE DU TRAM, 15
 1300 WAVRE
 TÉL. 010 43 54 54
 info@jamimo.be
 Num. IPI : 101194

BALANCE DES TIERS
DU 01/07/2023 AU 15/02/2024

FAIT LE : 15/02/2024
IMMEUBLE : 0035 - GAULES
 AVENUE DE TERVUREN, 1
 11040 BRUXELLES
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	48 586,86	22 611,64	29 181,89	3 206,67
4100727 - Copropriétaires C0727 - AMERIKASPERA	753,65	583,19	170,46	0,00
4100728 - Copropriétaires C0728 - BENTHINIGHES	1 691,47	1 252,38	439,09	0,00
4100729 - Copropriétaires C0729 - BOSQUET-Buywande	1 391,33	911,70	479,63	0,00
4100730 - Copropriétaires C0730 - BOUTINHOUS-MAHAB	511,38	80,96	430,42	0,00
4100731 - Copropriétaires C0731 - CENLYMOON	639,13	208,71	430,42	0,00
4100732 - Copropriétaires C0732 - COPRIENVALENEB	833,02	396,77	436,25	0,00
4100733 - Copropriétaires C0733 - SEBROTT	1 007,56	563,50	444,06	0,00
4100734 - Copropriétaires C0734 - BENTHOUS-BOESSE-Medange	792,46	371,21	421,25	0,00
4100735 - Copropriétaires C0735 - BENTHOUS-BOESSE-Medange	698,75	243,30	455,45	0,00
4100736 - Copropriétaires C0736 - DEBEVE-D	988,27	393,92	594,35	0,00
4100737 - Copropriétaires C0737 - DEMARCT-Deniel	2 622,39	1 597,64	1 024,75	0,00
4100738 - Copropriétaires C0738 - DESEMAREB	1 140,04	545,72	594,32	0,00
4100739 - Copropriétaires C0739 - EMOND-Hélène c/o AHD-IMMO	815,19	0,00	815,19	0,00
4100740 - Copropriétaires C0740 - FERRER-Emmanuel	902,67	308,35	594,32	0,00
4100741 - Copropriétaires C0741 - FRICOEAS-Ramires	641,68	211,26	430,42	0,00
4100742 - Copropriétaires C0742 - GUYA-BOISEL	933,38	514,29	419,09	0,00
4100743 - Copropriétaires C0743 - GESSA-Léonel - FRAPPALINGE	1 892,89	654,79	1 238,10	0,00
4100744 - Copropriétaires C0744 - HELAERS-Thomas	2 502,04	1 366,58	1 135,46	0,00
4100745 - Copropriétaires C0745 - HENDRIK-Fahijn	1 268,64	838,22	430,42	0,00
4100746 - Copropriétaires C0746 - IMMO-LIJT	1 485,40	886,49	598,91	0,00
4100747 - Copropriétaires C0747 - KOSKOVSKI	966,69	522,64	444,05	0,00
4100748 - Copropriétaires C0748 - LAMMENS	1 474,90	598,18	876,72	0,00
4100749 - Copropriétaires C0749 - LAMMENS-Euroas-GRIPPING Katrijn	1 412,69	0,00	1 412,69	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4100750 - Copropriétaires C0750 - L. MAZZUCCHI/MAZZUCCHI	742,91	302,24	440,67	0,00
4100751 - Copropriétaires C0751 - MADIKOLLE	3 145,64	845,43	2 300,21	0,00
4100752 - Copropriétaires C0752 - NATALIA CHUMBO/COMING DESLEFAYTE	2 646,40	0,00	2 646,40	0,00
4100753 - Copropriétaires C0753 - [REDACTED]	1 380,33	781,42	598,91	0,00
4100754 - Copropriétaires C0754 - [REDACTED]	1 228,38	629,47	598,91	0,00
4100755 - Copropriétaires C0755 - [REDACTED]	1 161,55	670,57	490,98	0,00
4100756 - Copropriétaires C0756 - [REDACTED]	2 024,93	922,28	1 102,65	0,00
4100757 - Copropriétaires C0757 - [REDACTED]	823,77	224,87	598,90	0,00
4100758 - Copropriétaires C0758 - [REDACTED]	477,08	0,00	477,08	0,00
4100759 - Copropriétaires C0759 - [REDACTED]	2 179,69	310,68	1 869,01	0,00
4100760 - Copropriétaires C0760 - [REDACTED]	698,07	278,98	419,09	0,00
4100761 - Copropriétaires C0761 - [REDACTED]	4 105,87	976,83	3 129,04	0,00
4100773 - Copropriétaires C0773 - [REDACTED]	412,40	1 184,54	0,00	772,14
4100774 - Copropriétaires C0774 - [REDACTED]	0,00	156,74	0,00	156,74
4100775 - Copropriétaires C0775 - [REDACTED]	0,00	805,98	0,00	805,98
4100776 - Copropriétaires C0776 - [REDACTED]	0,00	118,25	0,00	118,25
4100777 - Copropriétaires C0777 - [REDACTED]	0,00	0,01	0,00	0,01
4100778 - Copropriétaires C0778 - [REDACTED]	0,00	1 231,05	0,00	1 231,05
4100779 - Copropriétaires C0779 - [REDACTED]	0,00	121,49	0,00	121,49
4100780 - Copropriétaires C0780 - [REDACTED]	194,22	0,00	194,22	0,00
4100781 - Copropriétaires C0781 - [REDACTED]	0,00	1,01	0,00	1,01
Totaux :	48 586,86	22 611,64	29 181,89	3 206,67

Jacquemin Syndic
SRL GCI SYNDIC
VOIE DU TRAM, 15
1300 WAVRE
TÉL. 010 43 54 54
info@jamimo.be
Num. IPI : 101194

BILAN COMPTABLE AU 31/12/2023 (T2)

FAIT LE : 15/02/2024
IMMEUBLE : 0035 - GAULES
AVENUE DE TERVUREN, 1
11040 BRUXELLES

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	202,25	100 - Fonds de roulement général	43 750,00
312 - Stocks badges	318,00	160 - Fonds de réserve général	32 949,15
314 - Stock ancien syndic	451,56	440 - Fournisseurs	2 758,39
410 - Copropriétaires	27 838,76	482 - Solde Anciens Propriétaires	4 557,87
490 - Charges à reporter	449,62	495 - Sinistres	100,22
4991 - Arrondis débiteurs	31,38		
4993 - Comptes d'attente débiteur	774,66		
5510 - Compte Courant - BE81068904194924	24 613,39		
5520 - Compte épargne - BE62088273556361	29 436,01		
Total actif	84 115,63	Total passif	84 115,63