Association des copropriétaires
de la résidence
NOVALIS A
Rue du progrès, 29
B-1210 - BRUXELLES
N° BCE : **0825.709.035**

Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎: 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

Bruxelles, le 25/09/2026

ACTEA
Notaires associés
Rue Royale, 163
B-1210- BRUXELLES

Appartement : D1D - Garage : 24 - Cave : ?
Propriété de :
Vos réf. : LV-2261524 **- Nos réf. : Mutation N° NVA 5813**
☺ A rappeler sur toutes vos correspondances pour en garantir le traitement optimum ☺

Maître,

Faisant suite à votre courrier recommandé du 08/09/2026 et en notre qualité de syndic de l'immeuble dont mention supra, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant du Code Civil :

Article 3.94 1er – Perspective de cession du droit de propriété

1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

1.1 Fonds de roulement, quote-part à reconstituer par l'acquéreur :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
12.157,00	212	10.000	**257,73**

2 nous insistons pour que ce fonds de roulement **ne soit pas échangé** entre acheteur et vendeur lors de la passation de l'acte afin que nous puissions conserver cette somme comme "caution" à valoir sur le décompte de clôture définitif des charges à intervenir avec le vendeur.

Provisions trimestrielles anticipatives appelées pour reconstituer le fonds de roulement sur base du budget approuvé lors de la dernière assemblée générale

Provisions pour la période visée, hors dotation au fonds de réserve	837,40

Il s'agit donc d'une estimation provisionnelle qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la

2.1 Fonds de réserve, solde à ce jour(article 3.94 § 5 2°) :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
201.129,91	212	10.000	**4.263,95**

Apport trimestriel anticipatif au fonds de réserve, calculé sur base de la décision de la dernière assemblée générale :

Nombre d'appels	Montant	Quotités privatives	Quotités communes	Total
Récurent				95,40

2. Montant des arriérés dus par le cédant (cfr. historique client en annexe si débiteur)

Arriérés de charges **à ce jour** (cfr. historique client en annexe si débiteur) :	
A mojorer des écritures suivantes non encore échues :	
Frais privatifs comptabilisés dans le décompte de charges en cours :	
Honoraires cession du droit de propriété (article 3.94 § 1-2 du CC) :	
Honoraires répartition des charges entre acheteur et vendeur : 50% à charge du vendeur :	
Soit un TOTAL de :	

Compte bancaire de la copropriété :

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

Suivant décision actée au PV de l'assemblée générale	Nbre de mois	Q-P individuelle (voir ci-dessus)	Montant
Apport(s) trimestriel(s) échu(s)	**4**	**95,40**	381,60
Apport(s) trimestriel(s) non échu(s)	**0**	**95,40**	0,00
Total des apports annuels			**381,60**

Pour que votre information soit complète, nous vous renvoyons également au contenu du point traitant de la « **Comptabilité du nouvel exercice comptable** » repris au procès-verbal de la dernière assemblée générale qui vous renseignera, **selon le cas**, sur les éléments suivants :

- Le passage en décompte annuel avec appels de provisions trimestrielles
- L'ajustement, l'augmentation ou encore le transfert partiel du fonds de roulement
- L'information sur l'/les emprunt(s) bancaire(s) en cours
- L'apport annuel au fonds de réserve « ascenseurs »
- L'apport annuel au fonds de réserve
- Le mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale
- Le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 3.89 § 4 16°)

4. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

Inconnu à ce jour

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

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.

6 Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Ce document est annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

Article 3.94 § 2 – Cession du droit de propriété

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

Les dépenses engagées, mais non encore exigibles à ce jour, sont détaillées dans le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire tenue le 30/03/2025.

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

2.1 Le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date certaine du transfert de propriété

2-000-00 FRAIS DE CONSERVATION		
Frais & travaux divers		15.820,43

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

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 propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Néant.

Précisions complémentaires

Clôture des charges annuelles

La ventilation des charges entre l'acheteur et le vendeur sera établie lors de la clôture annuelle des comptes, fixée au 30/11/2026, qui nous permettra de faire une ventilation précise des charges annuelles avec application d'un prorata à la date de transmission, tout en tenant compte, le cas échéant, des relevés des compteurs (calorimètres - compteurs d'eau et, le cas échéant, d'électricité), pour autant que ceux-ci aient été demandés à l'initiative des parties (acheteur et vendeur); faute de quoi, ces répartitions se feront également au prorata du nombre de jours d'occupation.

Statuts et règlement d'ordre intérieur - Exécution de travaux privatifs

Vous voudrez bien attirer l'attention de(s) (l')acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans les statuts et le règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire devra leur être remis lors de la passation de l'acte de vente, et plus particulièrement sur le contenu des articles qui traitent des travaux aux parties communes situées dans les parties privatives (mur porteur – canalisations – etc.…). A cet égard, sans entrer dans les détails, tout ce qui touche à la stabilité et à l'harmonie de l'immeuble ne peut être entrepris sans un accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, même s'il s'agit d'éléments privatifs.
Nonobstant cette restriction, si (l') (les) acheteur(s) devai(en)t envisager d'entreprendre des travaux importants de rénovation dans leurs parties privatives, **il(s) doi(ven)t nous prévenir avant d'entamer lesdits travaux**.
Par ailleurs, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de la nature de leurs travaux et de leur planning d'exécution afin qu'ils puissent, le cas échéant, prendre leur disposition ; l'absence d'information en copropriété suscite toujours des réactions de mauvaises humeurs qui pourront ainsi être évitées.

Enfin, dès que l'acte authentique aura été signé, nous vous saurions gré de nous en communiquer, dans les 5 jours ouvrables, la date, ainsi que toute autre information nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, tel que prévu par l'article 3.94 § 1 & 2 du Code civil. Conformément à l'article 3.94 § 3, vous aurez également soin de nous décliner l'identité complète du ou des nouveaux titulaire(s) des droits réels sur le bien concerné.

TOUTE CORRECTION A APPORTER A LA REPARTITION DES CHARGES ENTRE ACHETEUR ET VENDEUR PAR DEFAUT DE COMMUNICATION DE LA DATE A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR LE TRANSFERT DE PROPRIETE FERA L'OBJET D'UNE FACTURATION COMPLEMENTAIRE CONFORME A NOTRE TARIF, QUI SERA PORTEE EN COMPTE AU VENDEUR

Rappel de l'Art. 3.95 relatif aux retenues sur le prix de la cession.

*« **Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.** Toutefois, le notaire devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.*
Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.
A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant. »

Nous devons encore vous préciser :

- que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent à la date d'aujourd'hui. Toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités seront à prendre éventuellement en compte ;

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Assistante "mutation"
☎: 02/373.38.21
✆ : cdehaes@citya-belgium.be

Le chauffage est au gaz

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20.03.2025 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « ACP NOVALIS A » SISE RUE DU PROGRES 29-35-41-47 À 1140 BRUXELLES BCE 0825 709 035

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 mars 2025, les copropriétaires de l'ACP « **NOVALIS A** » se sont réunis

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **28 février 2025.**

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du Jour

1. **Validité de l'Assemblée Générale**

Les **32** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **62**, représentant **5.406** quotités sur les **10.000** que compte la copropriété.

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour reprit dans la convocation.

2. *Election du Président de l'Assemblée*

La séance est déclarée ouverte à **18H45** sous la présidence de ' suite au vote à main levée ;

ssume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

3. Approbation des comptes

3.1. Rapport des commissaires aux comptes

3.2 Les exercices 2018-2019, 2019-2020 et 2020-2021 (non approuvés en 2024)

L'assemblée constate qu'OP n'a pas encore communiqué les documents promis l'année passée à propos des exercices 2018-2019 et 2019-2020. Elle approuve les comptes sous réserve de corrections qui devraient être faites lorsque les commissaires aux comptes auront reçu les documents demandés.

Les commissaires attendent encore un éclaircissement sur différentes points explicités dans une note claire envoyée à OP les 18.6.2024 et 20.10.2024 : la justification ou l'imputation de certaines factures de Trevi (pour un total d'environ 425 EUR); la raison du paiement en octobre 2021 d'une facture de 550 EUR portant sur la location d'une salle de réunion en vue d'une a.g. qui n'a jamais été convoquée; des factures de plaquettes à la destination obscure (env. 225 EUR); et la preuve que le syndic a demandé et obtenu du Novalis C le remboursement de sa part dans la taxe régionale de 2021 (env. 330 EUR). L'assemblée décide d'approuver les comptes, sous réserve des corrections qui devront être apportées à la lumière des explications encore attendues.

L'assemblée met déjà OP en demeure de procéder, avant le 24.3.2025 au remboursement de la facture de location de salle précitée (550 EUR), dont le paiement est très manifestement dénué de toute justification.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.406	100
NON		
TOTAL	5.406	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

3.3. Les exercices 2021-22, 2022-23 et 2023-24 (non encore soumis à l'assemblée)

Les commissaires informent l'assemblée qu'ils n'ont reçu un projet de répartition des dépenses pour l'exercice 2021-2022 que le 4.3.2025, soit avec plus de deux ans de retard. Ils n'ont pas encore été en mesure de finaliser la vérification de ce document. Ils n'ont pas encore reçu de projet de document à examiner pour les exercices 2022-2023 et 2023-2024.

L'assemblée constate que les comptes de ces exercices n'ont pas été envoyés avec la convocation du 28.2.2025. Elle n'est donc pas en mesure de se prononcer sur l'approbation des comptes de ces exercices.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.406	100
NON		
TOTAL	5.406	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

4. Évaluation des contrats de fourniture régulière

4.1 Rapport du syndic (art. 3.89, § 5, 12°, C. civ.)

OP distribue en séance une liste des fournisseurs, dont un n'intervient plus depuis le 1.1.2024.

4.2 Décisions de l'assemblée

Interpellé par OP précise que personne n'entretient les systèmes de ventilation et qu'il n'existe pas de contrat pour l'entretien du matériel d'incendie, et que le système d'ouverture du toit en cas d'urgence (pompiers) n'a pas été réparé. Plusieurs propriétaires, au 29 et au 47 remarquent un encrassage particullèrement important des gaines d'évacuation. L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour examiner cette situation et prendre les décisions adéquates sur la base des informations rassemblées (entretien total ou solutions locales).

Plusieurs propriétaires du 47 constatent que l'entretien des communs ne se fait pas conformément au contrat. Le cinquième étage ne semble pas nettoyé systématiquement. Lors de l'absence de lumière durant l'automne (2 mois), le nettoyeur ne s'est pas inquiété de l'impossibilité de prester ses services, ce qui confirme qu'il ne passait pas chaque semaine. OP s'engage à en informer

Il est proposé de faire réaliser un curage des canalisations deux fois par an et de vérifier que le prochain curage soit réalisé aux alentours du mois de juin 2025. Il est suggéré d'utiliser du savon liquide au lieu de tablettes solides pour le lave-vaiselle.

L'assemblée constate que, contrairement à ces engagements de l'année passée, OP n'a pas actualisé la liste des fournisseurs affichée aux valves de chacune des quatre entrées de l'immeuble, et n'a pas communiqué des documents exposant les motifs pour lesquels il avait décidé - sans consulter l'a.g. ou même informer le conseil - de changer de fournisseur d'électricité (v. p.v. a.g. 2024, 4.1).
constate que les acomptes réclamés en 2024 par le nouveau fournisseur n'indiquent pas de baisse de prix.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.406	100
NON		
TOTAL	5.406	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

5. Novalis PARC

5.1 Communication des décisions du Conseil PARC

résument les points les plus importants qui ont retenu l'attention du Conseil PARC, entre autres le recrutement d'un nouveau jardinier en raison du départ de l'ancien et la priorité réservé à l'élagage en 2026 et l'examen du remplacement des jeux d'enfants (2027). Les copropriétaires intéressés sont invités à leur demander communication des rapports des réunions qui ont eu lieu début janvier et fin février.

5.2 Créance du Novalis A (8.503,64 EUR) - mise en demeure de l'indivision et de son gestionnaire

Les commissaires aux comptes informent l'assemblée que l'Indivision PARC a adressé le 4.3.2025 un décompte indiquant que cette indivision était, au 30.11.2024, encore redevable au Novalis A d'une somme de 8.590,42 EUR. Cette créance s'explique principalement par le fait que le Novalis A a payé seul de nombreuses factures mensuelles du jardinier en 2022 et 2023. Le 15.7.2024, l'assemblée du PARC a décidé que ces factures devaient être remboursées sans tarder au Novalis A (p.v. 15.7.2024, 4.2).

L'assemblée met donc en demeure l'indivision PARC de verser la somme précitée au Novalis A dans les trois jours de la réception du présent procès-verbal, qui sera communiquée au gestionnaire de cette indivision par les commissaires aux comptes. L'assemblée précise se réserver le droit de réclamer les intérêts légaux à compter de ce jour.

En écho au courriel adressé le 5.3.2025 à OP par un commissaire aux comptes, l'assemblée interdit au syndic du Novalis A de procéder au paiement de la provision annuelle de 3.696 EUR, réclamée le 14.2.2025 par le gestionnaire de l'indivision PARC (facture 2025/3), tant que la somme précitée de 8.590,42 n'aura pas été versée sur le compte à vue du Novalis A.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.406	100
NON		
TOTAL	5.406	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

6. Inondation du sous-sol et infiltrations d'eau aux entrées 41 et 47

6.1 État des lieux

ésume la situation de manière synthétique de l'inondation au sous-sol de l'entrée 29.

Les murs de la cage d'escalier et de plusieurs paliers de l'entrée 41 ont été affectés par plusieurs infiltrations d'eau en provenance du lot C.2.C. (en sept. 2021 et juin-juillet 2022) et du lot C.4.G (en sept. 2024). informe l'assemblée que, en dépit de nombreuses demandes d'information écrites adressées à OP ces deniers mois (v. encore courriel du 10.3.2025), OP reste en défaut d'informer, de manière claire et crédible, les copropriétaires et le conseil de copropriété sur les démarches qu'il a entreprises afin de faire réparer les importants dégâts causés par les responsables.

signale des infiltrations d'eau dans son appartement au 4ème étage (entrée 29) et demande un suivi et les conclusions de AR2D2 et des informations sur les démarches entreprises. signale que quelques réparations suite aux infiltrations d'eau doivent encore avoir lieu.) demande à OP de demander à AR2D2 un rapport pour conclure l'expertise et avoir confirmation que la source des dégâts causés chez lui et autour ne provient pas de son appartement. Les trois restent en attente d'informations à la suite d'intervention de spécialistes.) rappelle les inondations récurrentes dans son commerce et espère une solution et un suivi plus rapproché.

OP signale qu'une société est passée en janvier 2025 pour un mur du troisième étage et un mur du cinquième étage.

6.2 Mandat au conseil de copropriété

ropose un devis distribué en séance de la société Geolis (spécialiste dans la gestion des eaux souterraines) pour une somme d'environ 7.625 EUR htva, en vue d'analyser la solution du sous-sol.

Il est demandé de recevoir Konhef le plus vite possible sur place. Il est proposé en vue de remettre en route l'ascenseur du 29, de faire les travaux proposés par les sociétés Neptune et Liftinc et distribué en séance pour un montant respectivement de 3.357, 63 EUR tvac et de 348,84 EUR htva, sous réserve d'un accord de Konhef.

Il est proposé de financer ces travaux via le fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

Abstentions

Quotité	%

OUI	4.927	100
NON		
TOTAL	4.927	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Arrivée de
Abstention :
F

7. Garage - sécurité et nuisances causées par les occupants du lot A.0.D - vélos

7.1 Fermeture de la porte d'accès du café non autorisée - mise en demeure

Après vérification des plans de l'immeuble (p.v. a.g. 2024, point 9, d), l'assemblée constate que cette porte n'est pas prévue dans les plans que tous les copropriétaires doivent respecter. Elle demande donc au syndic d'ordonner la fermeture de cette porte avant le 30.6.2025. En cas de non-exécution de cet ordre par le copropriétaire du lot A.0.D, l'assemblée habilite le syndic à faire murer la porte aux frais de ce copropriétaire.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5.337	100
NON		
TOTAL	5.337	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Abstention :

7.2 Stationnement sauvage de voitures - identification, plainte et avertissement

L'assemblée rappelle que les statuts de l'association interdisent explicitement de stationner des véhicules automobiles en dehors des zones délimitées au sol par une ligne blanche. Le permis d'environnement du garage subordonne en outre explicitement l'autorisation d'exploitation du garage à une interdiction de stationner en dehors de ces zones (art. 4, B2, I, 1.2, et art. 4, B2, II, 2.1.1 et 2.1.2, de la décision du 3.1.2011). L'assemblée constate cependant que nombre de véhicules appartenant à des personnes travaillant dans les commerces A.0.G, A.0D-B.0G et B.0.D sont presque quotidiennement stationnés entre la porte d'entrée du garage et les emplacements R3 et R4, ce qui constitue une infraction aux règles de l'association, au permis régional, et aux règles de sécurité rappelées récemment par les services de pompiers.

L'assemblée met donc en demeure les personnes titulaires des plaques d'immatriculation suivantes de (faire) cesser immédiatement tout stationnement illicite à ces endroits :

L'assemblée invite le syndic à prendre toutes les mesures, y compris judiciaires, si les personnes précitées ne cessent pas immédiatement ces comportements illicites qui exposent l'association à des problèmes administratifs majeurs et viole les règles élémentaires de sécurité.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5499	100
NON		
TOTAL	5499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

7.3 Extension éventuelle des emplacements pour vélo

constate que de nombreux vélos ne bougent plus et qu'il manque de places
ıte le manque de place.
Il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour organiser l'évacuation des vélos inutilisés, pour envisager une extension des places de stationnement, en tenant compte de la grande taille de certains vélos, et pour réfléchir à une modification du règlement dans le sens d'un système de location de places en tenant compte des avantages et inconvénients, voire à l'acquisition d'un emplacement de stationnement privatif.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5.499	100
NON		
TOTAL	5.499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

8. Fibre optique - Proximus - autorisation d'installation

rappelle que Proximus était déjà venu il y a quelques années pour envisager l'installation de la fibre optique (infrastructure), mais rien n'a été fait en 2019. Proximus est repassé en janvier 2025 et propose d'accepter l'installation de la fibre optique par PROXIMUS. OP s'engage à répondre à l'offre de Proximus dans la semaine et à tenir inform

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5499	100
NON		
TOTAL	5499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

9. Règlement d'ordre intérieur - imputation aux mauvais payeurs des frais de recouvrement non pris en charge par l'assurance

L'assemblée décide d'insérer dans le règlement de copropriété qui sera mis à jour en 2016 ou 2017 la règle suivante : « Tous les frais de recouvrement exposés par l'association en vue de récupérer les charges impayées sont mis à charge du copropriétaire qui est destinataire de ces rappels, sauf lorsqu'ils sont pris en charge par l'assurance de la copropriété ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5499	100
NON		
TOTAL	5499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

10. Budget

10.1. Budget prévisionnel pour les dépenses courantes (art. 3.89, § 5, 16°, C. civ.)

L'assemblée constate que, comme les années antérieures, et malgré un rappel explicite en 2023 (p.v. a.g., 30.3.2023, 11.3), le syndic n'a pas joint de projet de budget à la convocation, ce qui contrevient à son obligation légale (art. 3.89, § 5, 16°, C. civ.) et ne permet pas aux copropriétaires de préparer sérieusement la discussion de ce point. OP distribue un projet en séance.

L'assemblée décide, pour l'exercice 2024-2025 (en cours), d'appeler une somme totale de 158.000 EUR.

Cette dernière somme est à répartir en appels trimestriels. Le montant total des appels trimestriels du 1.6.2025 et du 1.9.2025 sera, à chaque fois, de 49.600 EUR (afin de compenser le fait que tant le 1.12.2024 que le 1.3.2025, la somme de 29.400 EUR a été appelée). Le 1.12.2025 et le 1.3.2026, il sera appelé 39.500€ un quart du montant budgété ci-dessus.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

Abstention :

	Quotité	%
OUI	5.313	100
NON		
TOTAL	5.313	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

10.2. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles (*idem*)

L'assemblée constate à nouveau que, comme les années antérieures, le syndic n'a pas joint de projet de budget à la convocation, ce qui contrevient à son obligation légale (*supra*) et ne permet pas aux copropriétaires de préparer sérieusement la discussion de ce point.

A défaut de document, l'assemblée ne peut se prononcer.

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

10.3. Fonds de roulement - montant des appels du 1.4.2025 au 31.3.2026

v. 10.1

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

10.4. Fonds de roulement permanent (12.157 EUR) - maintien ou augmentation

L'assemblée décide, à ce stade, de maintenir le fonds de roulement permanent à 12.157 EUR, mais réexaminera la situation lorsque les comptes 2022-2023 auront été approuvés et régularisés.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5499	100
NON		
TOTAL	5499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

10.5. Fonds de réserve - situation et alimentation

informe l'assemblée que, d'après ses informations, la valeur du fonds de réserve au 19.3.2025 était d'environ 170.000 EUR (confirmé par OP). Le compte d'épargne, ouvert pour abriter ce fonds, affichait pourtant, au 19.3.2025, un solde d'environ 112.000 EUR.

L'assemblée décide d'appeler 18.000 EUR, réparti en quatre appels trimestriels.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5499	100
NON		
TOTAL	5499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

11. Organisation de l'association

11.1 Rapport du syndic (entre autres sur l'exécution des décisions des dernières a.g.)

OP évoque des déplacements sur site (fibre optique, SOWA,...) et le suivi des sinistres.

11.2 Décharge du syndic

	Quotité	%
OUI		
NON	5.499	100
TOTAL	5.499	100

L'assemblée constate que l'association des copropriétaires et les copropriétaires souhaitent obtenir l'indemnisation des graves dommages qu'ils ont subi du fait de la mauvaise gestion (administrative, opérationnelle, juridique et financière) manifeste du syndic OP et de la société Trevi dont elle a repris les droits et obligations.

L'assemblée donne mandat au nouveau syndic désigné ce jour pour mettre OP en demeure de réparer intégralement ces dommages causés par sa mauvaise gestion, et pour, à défaut de réparation volontaire, introduire une action en responsabilité civile contre OP et/ou ses représentants en vue d'obtenir l'indemnisation de l'association pour les dommages subis par toutes les fautes de gestion commises par ce syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5499	100
NON		
TOTAL	5499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

11.3 Désignation du syndic pour la période 1.4.2025 - 31.3.2026 (offres annexées)

L'assemblée constate qu'elle a, en 2024, renouvelé le mandat confié au syndic jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. Le mandat actuellement en cours vient donc à échéance le 31.3.2025.

Après examen des quatre offres jointes à la convocation et discussion, l'assemblée décide de désigner CityA pour exercer les fonctions de syndic de l'association, à compter du 1.4.2025.

L'assemblée constate donc que le mandat d'OP prendra fin le 31.3.2025. Elle précise que, pour les motifs circonstanciés mentionnés dans le rapport du conseil joint au présent procès-verbal, qui constituent de graves manquements aux obligations d'un syndic agissant dans le respect de la loi, l'association ne peut être présumée avoir donné décharge à OP.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

Abstention s)

	Quotité	%
OUI	5144	100
NON		
TOTAL	5144	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

11.4 Mandat au conseil de copropriété pour signer la convention

L'assemblée décide de donner mandat à
pour signer le contrat avec le nouveau syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5499	100
NON		
TOTAL	5499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

11.5 Rapport du conseil de copropriété

Après avoir entendu le résumé des constats du conseil, l'assemblée décide de joindre le rapport du conseil au présent procès-verbal de l'assemblée en précisant explicitement qu'il ne doit pas être traduit.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5.499	100
NON		

TOTAL	5.499	100

11.6 Décharge du conseil de copropriété

(se sont réunis le 20.12.2024 hors la présence du syndic. Le rapport circonstancié de cette réunion peut être communiqué à tout copropriétaire intéress lemande le versement de l'indemnité forfaitaire votée par l'a.g. de 2024 (point 10). L'assemblée invite le syndic à verser cette somme sur le compte bancaire de cette personne avant le 21.4.2025.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5.499	100
NON		
TOTAL	5.499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

11.7 Décharge des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes demandent, chacun, à l'assemblée le bénéfice de l'indemnité forfaitaire votée par l'a.g. de 2024 (point 11) :
L'assemblée invite le syndic à verser ces sommes sur leur compte bancaire avant le 21.4.2025.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5.499	100
NON		
TOTAL	5.499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

11.8 Nomination du conseil de copropriété

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

Quotité	%

OUI	5.499	100
NON		
TOTAL	5.499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

11.9 Désignation des commissaires aux comptes

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5.499	100
NON		
TOTAL	5.499	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

12. Relecture du procès-verbal et signatures

****

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à **23h15.**

Le présent procès-verbal, rédigé **le 20 mars 2025,** et après lecture, comporte **14 pages et 1 annexe v. point 11.5).**

Manager

Gestionnaire

Le/la président(e) de séance

Les copropriétaires

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25.04.2024 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES « ACP NOVALIS A » SISE RUE DU PROGRÈS 29-35-41-47 À 1210 BRUXELLES BCE 0825 709 035

Le 25 avril 2024, les copropriétaires de l'ACP « **NOVALIS A** » se sont réunis en assemblée générale ordinaire, à l'HOTEL PROGRESS.

Les convocations ont été adressées le **25 mars 2024**. La liste des présences et procurations est établie et déposée sur le bureau. Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du jour

Les **33** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **61**, représentant **5.349** quotités sur les **10.000** que compte la copropriété. Le double quorum légal est atteint et l'assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

1) **Élection du président de l'assemblée**

La séance est déclarée ouverte à **19h.** sous la présidence d désigné à main levée.

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil) et aux stipulations des statuts. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

2) Nomination du secrétaire de séance

est nommé en qualité de secrétaire de séance (vote à main levée).

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

3) Rapport de gestion du conseil de copropriété et du syndic

Le conseil de copropriété s'est réuni le 6.2.2024 pour faire le tour des dossiers pendants
›récise que le conseil a dû provoquer une réunion avec le syndic. Il ajoute que le suivi de l'exécution des missions du syndic demande beaucoup d'énergie de la part de membres du conseil de copropriété.

souligne le problème du respect des échéances fixées par l'assemblée générale de novembre 2023 et les lenteurs comptables. Il indique aussi la persistance de problèmes de communication avec le syndic.

constate qu'OP continue à ne pas respecter nombre de ses obligations légales, déontologiques et contractuelles. Pour la 4ème fois consécutive, l'assemblée générale n'a pas été convoquée dans les délais prévus par les statuts. La convocation n'est pas conforme à la résolution 14/2023. Pour la comptabilité, v. *infra*, point 5.1. OP a utilisé, entre juillet 2022 et novembre 2023, le fonds de roulement du NOVALIS A pour payer des factures dues par le Novalis PARC à hauteur de 11.075,00 €.

OP constate que la réorganisation de sa gestion courante ne semble pas encore suffisante aux yeux des copropriétaires. OP fait la liste des interventions techniques des dernières semaines et précise que toute question financière doit être adressée à ' informe également qu'il y a aussi un service spécifique dédié au recouvrement des charges.

4) Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5, 12°, C. civ.)

1. Détails des contrats de fournitures

Société	Intitulé
KONHEF	Contrôle ascenseur
LIFTINC	Entretien ascenseur
EURODYNAMICS	eEntretien adoucisseur
ISTA	Relevé compteurs
BALAJ	Nettoyage entrée 43 et 47
DOHY	Nettoyage entrée 29 et 41
BRUXELLES PROPRETE	Containers
MORLIE	Entretien égouttage
VIVAQUA	Eau
TOTAL	Electricité
ELITIS	Assurance incendie
ARAG	Protection juridique

Il est signalé un important problème de fermeture des portes de l'ascenseur à l'entrée 29.

OP va actualiser la liste des fournisseurs affichées aux valves de chacune des 4 entrées.

OP informe d'un récent prélèvement d'eau pour analyse en laboratoire. OP communiquera le résultat au conseil dans 10 à 12 semaines.

Il est demandé que le nettoyage de l'urine dans l'escalier 41 soit effectué. OP confirme que c'est le travail du nettoyeur. OP va contacter pour le nettoyage de l'escalier du 4ème au 5ème étage. Il est rectifié que, selon les contrats en vigueur, nettoie les entrées 41 et 47 , tandis que ettoie les entrées 29 et 35.

OP dit que Bruxelles-Propreté a reçu une commande de containeurs oranges. Certains copropriétaires ont vu quelques jours un container orange dans le local 29-35 il y a environ un an. Un autre copropriétaire en a vu un récemment à proximité du local du nettoyeur des 41-47 (M. Balaj).

OP informe d'un changement de fournisseur d'électricité, de Engie à TOTAL. OP transmettra les documents relatifs à ce changement de fournisseur effectué sans accord préalable de l'assemblée.

OP va vérifier que tous les contrats de fournisseurs sont disponibles en ligne.

2. Décision relative au changement de fournisseurs

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	quotités	%
OUI		
NON	5.349	100
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION N'EST PAS APPROUVÉE

5) <u>Comptes</u>

5.1 Rapport des commissaires aux comptes.

V. les points suivants.

5.2 Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2018-2019

attend encore les extraits de compte à vue, demandés 5 ou 6 fois. Il ne peut donc garantir que le syndic a correctement géré les comptes durant cette période. OP informe que les extraits du compte ont été demandés à la banque début avril 2024 parce que les documents n'avaient pas été sauvegardés sur le serveur du syndic. OP prendra en charge les frais de *duplicata*.

L'assemblée refuse l'approbation à ce stade (vote à main levée).

	quotités	%
OUI		
NON	5.349	100
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION N'EST PAS APPROUVÉE

5.3 Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2019-2020

attend encore les extraits de compte à vue, demandés 5 ou 6 fois. Il ne peut donc garantir que le syndic a correctement géré les comptes durant cette période. OP informe que les extraits du compte ont été demandés à la banque début avril 2024 parce que les documents n'avaient pas été sauvegardés sur le serveur du syndic. OP prendra en charge les frais de *duplicata*.

L'assemblée refuse l'approbation à ce stade (vote à main levée).

	quotités	%
OUI		
NON	5.349	100
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION N'EST PAS APPROUVÉE

5.4 Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2020-2021

' informe l'assemblée générale qu'il était encore en discussion avec le service de la comptabilité de OP pour faire corriger certaines choses lorsque les décomptes ont été envoyés sans l'accord préalable du commissaire aux comptes. Il s'agissait notamment de s'assurer du remboursement de quelques 4.000 EUR de factures indûment payées par l'association.

L'assemblée refuse à ce stade d'approuver les comptes (vote à main levée).

	quotités	%
OUI		
NON	5.349	100
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION N'EST PAS APPROUVÉE

5.5 Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021-2022

: a posé beaucoup de questions et reçu peu de réponses.

L'assemblée refuse à ce stade d'approuver les comptes (vote à main levée).

	quotités	%
OUI		
NON	5.349	100
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION N'EST PAS APPROUVÉE

5.6 Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022-2023

'nforme que les commissaires aux comptes n'ont pas encore reçu les documents.

L'assemblée refuse à ce stade d'approuver les comptes (vote à main levée).

	quotités	%
OUI		
NON	5.349	100
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION N'EST PAS APPROUVÉE

6) Décharges

6.1 au syndic

L'assemblée refuse la décharge (vote à main levée).

	quotités	%
OUI		
NON	5.349	100
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION N'EST PAS APPROUVÉE

6.2 aux commissaires aux comptes

L'assemblée octroie la décharge (vote à main levée).

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

6.3 au conseil de copropriété

L'assemblée octroie la décharge (vote à main levée).

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

7) **Obligation légale à partir du 01/01/25 d'installer des bornes de recharge pour voitures électriques - décision de nommer une société afin de réaliser une étude de faisabilité.**

OP suggère d'envisager une structure commune (avec un compteur spécifique) plutôt que des connexions individuelles. L'assemblée rappelle qu'on ne peut actuellement installer une borne individuelle sans accord préalable de l'assemblée. Selon OP, l'association ne pourrait refuser l'installation d'une borne individuelle par un copropriétaire.

L'assemblée demande au syndic de rassembler des devis gratuits auprès des fournisseurs d'électricité et de se renseigner sur les sources de financement d'une installation commune (primes, financement...). L'assemblée donne mandat au conseil de suivre la préparation du dossier pour une prochaine assemblée. OP transmettra au conseil les documents juridiques relatifs à cette obligation.

L'assemblée procède à un vote à main levée sur ce qui est mentionné au paragraphe précédent.

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

8) Obligation légale : **la copropriété et le RGPD** (pour information)
   i. Explication
   ii. Décision de donner mandat à la société Albatros pour remplir les obligations légales de la copropriété pour un montant de xxxx € TVAC.

Le syndic retire le point, faute d'objet.

9) Travaux :

   a. Présentation du projet d'adaptation des conduits de cheminées - passage de la société SOWA le 2.3.2024 (information)

OP n'a pas encore reçu le rapport de SOWA qui est venu faire une enquête le 2.3.2024. OP le diffusera sur la plateforme et l'enverra par e-mail (avec un devis pour le remplacement des tubages).

   b. Stabilité de l'immeuble (entrée 47) - contre-expertise prévue le 26.3.2024 – (information)

OP n'a pas encore reçu le rapport de , qui serait passé à l'immeuble le 11.4.2024. n'a pas eu d'informations.

   c. Sinistres en cours

demande à OP d'enfin traiter le dossier de l'écoulement d'eau sur sa place de parking (P10) et de réagir à la longue correspondance existante avec l'assureur (p. ex. v. e-mail adressés à es 1.11.2023, 15.12.2023 et 30.1.2024).

d. Stationnement sauvage dans l'entrée du garage de l'immeuble - décision d'installer 3 protège-parking pour un montant total de 165 EUR (demande de)

L'assemblée suggère de modifier le code d'accès à cette porte. OP va vérifier si la porte qui sépare le café du garage ne doit pas être fermée définitivement.

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	quotités	%
OUI	871	16,27
NON	4.478	83,73
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION N'EST PAS APPROUVÉE

POUR :
(

e. Fibre optique – situation et mesures à prendre (information)

Proximus a fait un rapport en mars 2021 pour l'installation de la fibre « en apparent ».
demande des informations sur l'avancement du dossier. Échanges de vues sur différentes techniques. OP va reprendre contact avec PROXIMUS pour fixer un rendez-vous et préviendra le conseil de copropriété.

10) <u>Ajouts au règlement d'ordre intérieur – indemnisation des membres du conseil de copropriété et du (collège des) commissaire(s) aux comptes</u>

« Chaque membre du conseil de copropriété a droit, s'il le demande lors de sa décharge, à une indemnité forfaitaire de 150 EUR par réunion du conseil à laquelle il a assisté durant la période écoulée depuis sa dernière désignation par l'assemblée générale. Le syndic assure le versement des sommes dues dans le mois suivant l'octroi de la décharge ».

L'assemblée procède à un vote à main levée.
<u>Abstention</u> :

	quotités	%
OUI	5.188	100
NON		
TOTAL	5.188	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

« Le collège de commissaires aux comptes qui, en application de l'article 3.91 du Code civil, est désigné par l'assemblée générale pour contrôler les comptes de l'association a droit à une indemnité maximale totale de 3.000 EUR avec un maximum de 1.500 EUR par personne. Le syndic assure le versement des sommes dues dans le mois suivant l'octroi de la décharge ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

Contre :

Abstentions

	quotités	%
OUI	3.925	84,57%
NON	716	15,43
TOTAL	4.641	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

11) Informations

a. Emplacements de stationnement pour motos (M1 à M4)

OP informe que les loyers ont été indexés à partir du 1.12.2021.

b. Retards de paiement de certains copropriétaires - procédure de recouvrement - introduction d'actions en justice

OP a lancé des « rappels 2 » le 14.2.2024, puis a mis en suspens les rappels suivants, pour des raisons informatiques. L'assemblée demande à OP d'envoyer dans la semaine au conseil de copropriété un tableau de bord indiquant l'état d'avancement des procédures de rappels de chacun des « gros débiteurs » (dont certains n'ont plus payé leurs charges depuis plusieurs années).

c. Contrat de syndic - inexécution par le syndic de ses obligations - proposition de dédommagement du syndic (6 mois d'honoraires en 2024) avec comme condition que le mandat soit renouvelé

V. *infra* à propos de la reconduction du syndic.

d. Réserve des clés et télécommandes - demande du conseil de copropriété du remboursement par le syndic des clés et télécommandes égarées

OP n'a pas encore vérifié la liste envoyée par oar e-mail du 30.12.2023), de laquelle il ressort que le syndic a égaré des clés et télécommandes acquises depuis 2016 pour une valeur totale d'environ 3000 EUR. L'assemblée met en demeure le syndic de dédommager l'association pour la perte des clés et télécommandes relevée dans le document envoyé par

e. Garage - non-respect des conditions du permis d'environnement - plainte déposée par le syndic auprès de Bruxelles-Environnement - état de la situation

OP a déposé plainte à Bruxelles-Environnement en raison de la réinstallation récente d'un appareil d'air conditionné. Bruxelles-Environnement a accusé réception. OP communiquera la plainte au conseil de copropriété le 29 avril 2024.

12) Finances

a. Budget 2024 (appels de provisions trimestriels – fonds de roulement)

L'assemblée accepte, à main levée, la suggestion de OP (29.400,00 EUR/trimestre durant l'année à venir).

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

b. Maintien ou augmentation de la valeur du fonds de roulement permanent

L'assemblée accepte, à main levée, la suggestion de OP (maintien du montant de 12.157,00 EUR).

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

c. Approvisionnement du fonds de réserve

OP déclare que le fonds de réserve s'élève à 154.687,69 EUR. Le compte d'épargne affiche au 1.4.2024 un montant de 127.885 EUR.

L'Assemblée accepte, à main levée, la suggestion de OP (maintenir le montant annuel de 18.000 EUR, soit 4.500,00 EUR/trimestre).

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

13) <u>Élections statutaires et reconduction du syndic</u>

a. Élection des membres du conseil de copropriété

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

L'assemblée procède à un vote à main levée.

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

L'assemblée procède à un vote à main levée

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

b. Élection du collège des commissaires aux comptes

se présentent. L'assemblée procède à un vote à main levée.

	quotités	%
OUI	5.349	100
NON		
TOTAL	5.349	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

c. Reconduction ou changement du syndic

L'assemblée procède à un vote à main levée sur la reconduction aux conditions actuellement en vigueur, et moyennant l'indemnité de 6 mois d'honoraires proposée (au taux applicable en 2023), qui fera l'objet d'une note de crédit le lendemain de l'assemblée générale et qui sera remboursée dans les deux semaines suivantes.

	quotités	%
OUI	2.462	60,26%
NON	1.624	39,74%
TOTAL	4.086	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RÉSOLUTION EST APPROUVÉE

abstentions :

contre :

d. Mandat au conseil pour la signature du contrat

Sans objet, faute de document communiqué.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à **23h50.**

Le présent procès-verbal, rédigé le **25 avril 2024**, et après lecture, comporte **15 pages**.

Le président de séance **Le secrétaire**

Les copropriétaires

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil) et en assument la responsabilité. Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

Annexe établie par l'Office des Propriétaires relative au point 13C du PV de l'AG de l'ACP NOVALIS A du 25/04/2024

La diffusion du PV de l'AG du 25/04/2024 a pris du retard suite à une discordance entre le président de séance et le syndic quant aux modalités d'octroi de la note de crédit annoncée dans le PV.

L'OP confirme son accord concernant les 6 mois d'honoraires (au taux applicable de 2023) qui fera l'objet de 6 notes de crédit étalées sur une durée d'un an à concurrence d'une note de crédit tous les 2 mois et ce, à partir de la date de l'Assemblée Générale.

Gestionnaire

Manager

Office des Propriétaires

Rue Vilain XIIII, 53-55 à 1000 Bruxelles
info@op.be Tél. 02/669.13.13 TVA : BE 0521.834.363

Numéro d'agrément de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers IPI 508 167

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 29.11.2023 DE l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « ACP NOVALIS A » SISE RUE DU PROGRES 29-35-41-47 À 1210 BRUXELLES BCE 0825 709 035

L'an deux mille vingt-trois, le 29 novembre 2023, les copropriétaires de l'ACP « **NOVALIS A** » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à l'HOTEL PROGRESS.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **31 OCTOBRE 2023**

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Ordre du Jour

1) Validité de l'Assemblée Générale

Les **35** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **61**, représentant **5.873** quotités sur les **10.000** que compte la copropriété.

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour reprit dans la convocation.

2) Election du Président de l'Assemblée

Pour rappel le rôle du président désigné par l'assemblée générale est de permettre un débat ouvert et intelligible des différents propriétaires. Le président dirige les débats. Quant au secrétaire désigné par l'assemblée générale, il a pour devoir d'assister le président dans la gestion de l'assemblée générale. Quant à lui le syndic a pour devoir de rédiger le procès-verbal des décisions prise en Assemblée Générale.

« Il est rappelé qu'il appartient au syndic en fin de séance de rédiger le PV des décisions prises en AG (Livre 3 article 87 §10) qui devra être signé par le président et le secrétaire désigné par l'AG en addition de tous les copropriétaires encore présente ».

La séance est déclarée ouverte à **18h55** sous la présidence de suite au vote à main lev

Le syndic « OP », représenté pai a en tant que gestionnaire, en tant que Manager et) tant Directeur Opérationnel.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

3) Nomination du secrétaire de séance (Vote à la majorité absolue).

' est nommé en qualité de secrétaire de séance.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.606	100
NON		
TOTAL	5.606	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

'uitte la séance à 18h55 (267 Quotités) passage à 5.606 quotités

4) Décharge des membres du Conseil de Copropriété désignés le 21 mars 2019, après rapport (majorité absolue)

L'assemblée observe que ne sont plus membres du conseil de copropriété. Les deux premiers ont vendu leur lot (respectivement au début de l'année 2021 et en septembre 2022), tandis que le troisième est décédé en novembre 2022.

Le mandat des autres membres du conseil dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire (art. 3.90, § 3, C. civ.; résolution 2019/14), que le syndic devra convoquer durant la deuxième quinzaine de mars 2024. Il n'y a donc pas lieu de statuer et de voter sur leur décharge.

Ce point ne nécessite aucun vote

5) Décharge du commissaire aux comptes désigné le 21 mars 2019, après rapport - majorité absolue

L'assemblée observe que, selon la loi (art. 3.91, C. civ.), la désignation d'un commissaire aux comptes doit avoir lieu chaque année. La désignation de cette qualité, par l'assemblée du 21 mars 2019 (résolution 2019/13), ne valait donc en principe que jusqu'en mars 2020. En l'absence de

réunion de l'assemblée générale depuis le 21 mars 2019, a continué à exercer cette fonction.

En ce qui concerne l'**exercice comptable 2018-2019** (1.12.2018 au 30.11.2019), le syndic était tenu de transmettre au commissaire les documents nécessaires avant le 15 janvier 2020 (résolution 2019/13). Ce n'est que les 24 et 29 janvier 2020 (à la suite d'un rappel de que le syndic a transmis à ce dernier une (petite) partie des documents nécessaires à cette vérification. a demandé plusieurs éclaircissements les 10, 11 et 17 février. Le 4 mars, le syndic a transmis de nouvelles informations désordonnées complémentaires (pièces dont la numérotation ne correspondait pas à l'état de dépenses précédemment transmis...). Jusqu'au 13 mars 2020, le commissaire et le syndic ont continué à échanger des courriels afin d'éclaircir plusieurs zones d'ombre. Le 17 avril 2020, le syndic a adressé le décompte annuel aux copropriétaires.

En ce qui concerne l'**exercice comptable 2019-2020** (1.12.2019 au 30.11.2020), le syndic était tenu de transmettre au commissaire les documents nécessaires avant le 15 janvier 2021. Ce n'est que les 9 février, 10 février et 2 mars 2021 (à la suite d'un rappel de lue le syndic a communiqué - en plusieurs paquets - une partie des documents nécessaires à la vérification des comptes. a rapidement adressé au syndic plusieurs questions afin d'obtenir nombre éclaircissements sur les documents comptables transmis. Le 18 mars 2021, le syndic a répondu à une partie des questions posées et a aussi envoyé à d'importants documents qu'il avait oublié de lui communiquer auparavant. Le 13 avril 2021, le syndic a fait envoyer le décompte annuel aux copropriétaires, alors que attendait encore une réponse à plusieurs questions posées des semaines auparavant ainsi que communication de documents demandés. Le 24 mai 2021, appelait certaines de ses demandes par écrit. Durant le mois d'octobre 2021, la gestionnaire du syndic a adressé plusieurs rappels au comptable du syndic. En vain.

En ce qui concerne l'**exercice comptable 2020-2021** (1.12.2020 au 30.11.2021), ce n'est que le 7 février 2022 (à la suite d'un rappel de) que le syndic a transmis de premiers documents comptables au commissaire. Après avoir relevé dans ces documents un très grand nombre d'approximations, d'erreurs et d'oublis, a adressé au syndic, le 7 mars 2022, une longue liste de demandes d'éclaircissements et de documents. Le 17 mars 2022, interrogeait aussi le syndic sur le fait que certains fournisseurs n'étaient plus payés depuis des mois. Après plusieurs rappels de le syndic a, le 22 septembre 2022, adressé à nis documents qui ne répondaient que très imparfaitement à ses demandes de correction. Les 22 février, 10 mai, 23 juillet, et 19 septembre 2023, a encore rappelé en détail au syndic les nombreux problèmes persistants dans les documents comptables. Le 21 novembre 2023 (soit près de deux ans après la fin de l'exercice comptable), le syndic a adressé quelques réponses à qui, à l'issue d'un premier examen, semblent toujours insuffisantes pour faire la clarté sur tous les problèmes.

En ce qui concerne l'**exercice comptable 2021-2022** (1.12.2021 au 30.11.2022), le syndic n'a pas encore envoyé de documents au commissaire aux comptes, malgré plusieurs demandes au début de l'année 2023, et des promesses de la comptable durant l'été 2023.

L'Assemblée procède à un vote à main levée sur la décharge du commissaire aux comptes.

	Quotité	%
OUI	5.606	100
NON		
TOTAL	5.606	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

6) Indemnisation des membres du conseil de copropriété et du (collège des) commissaire(s) aux comptes - majorité absolue

L'assemblée décide d'allouer une indemnisation annuelle à chaque membre du **conseil de copropriété** qui le demande lors de sa désignation. Le montant de cette indemnisation est fonction du nombre de réunions du Conseil auxquelles le membre a assisté de manière constructive, à partir du 1er décembre 2023. La présence de ce membre est attestée par le procès-verbal de la réunion. L'assistance à chaque réunion vaut 150 EUR. Les sommes dues seront déduites du décompte annuel individuel des charges.

L'assemblée décide d'allouer une indemnisation annuelle à chaque **commissaire aux comptes** qui le demande lors de sa désignation. Dans les circonstances actuelles (grand désordre dans les comptes de l'association dû aux nombreux manquements du syndic), cette indemnisation prend la forme d'un renoncement définitif de l'association des copropriétaires à réclamer au commissaire le paiement des appels de fonds trimestriels qu'il aurait dû payer durant la durée de sa mission de commissaire, ainsi que le paiement de la régularisation annuelle en rapport avec ces appels de fonds.

L'assemblée décide d'évaluer la mise en oeuvre des deux décisions précitées lors de l'assemblée générale de mars 2025, afin de statuer sur leur prolongation, leur modification ou leur abrogation.

Le syndic émet des réserves sur la légalité de ces décisions. A cet égard, vous trouverez la réponse aux réserves faites dans le document de réponse du Syndic, joint à ce Procès Verbal

L'Assemblée décide donc de suspendre l'application de ces mesures jusqu'à la prochaine assemblée générale, afin de permettre au syndic d'informer le conseil sur l'origine juridique de cette réserve.

Sur base de la présentation effectuée par copropriété marque un accord de principe pour l'octroi d'un montant maximal de 2.000 EUR/an à déduire de l'état de dépenses.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

	Quotité	%
OUI	5.251	100
NON		
TOTAL	5.251	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION :

7) **Règlement d'ordre intérieur - Indemnités de déménagement et d'emménagement - adaptation des montants à l'évolution des prix (100 EUR) - majorité absolue**

L'Assemblée décide d'adapter, à l'évolution des prix, le montant des indemnités de déménagement et d'emménagement dues par les copropriétaires, ainsi que l'indemnité de carence instituée par l'assemblée générale de 2014.

Par conséquent, l'assemblée décide de remplacer le dernier alinéa de l'article 21 du règlement d'ordre intérieur par ceci : « Lors de chaque déménagement et de chaque emménagement, le syndic met à charge du propriétaire du lot concerné une indemnité de 100 EUR. Il perçoit cette somme via les appels de fonds trimestriels. Cette somme est déduite des charges imputées annuellement à l'entrée concernée (29, 35, 41 ou 47). Une somme supplémentaire de 60 EUR sera mise à charge et réclamée dans les mêmes conditions à tout copropriétaire qui a négligé d'informer le syndic par écrit d'un déménagement ou d'un emménagement dans les deux mois du mouvement concerné ».

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.606	100
NON		
TOTAL	5.606	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

8) **Location par l'association d'emplacements de stationnement pour motos - adaptation du montant des loyers à l'évolution des prix (en application de la résolution 2015/14) - rappel au syndic**

L'Assemblée rappelle qu'elle a décidé le 24 mars 2015 (résolution 2015/14) que les loyers dus pour les quatre « emplacements motos » (15 EUR pour le 1, 20 EUR pour le 2 et 25 EUR pour les 3 et 4) devaient être adaptés annuellement selon les règles suivies alors pour le loyer d'une habitation privative (à savoir : [loyer de base x nouvel indice] / indice de départ). Il semble que le syndic n'a jamais procédé à cette indexation.

Il semble que l'emplacement 2 est actuellement loué à epuis août 2012), tandis que l'emplacement 3 est actuellement loué à lepuis juin 2018). Le 15 septembre 2021, le conseil de copropriété demandait au syndic de vérifier que les loyers dus étaient payés et de lui communiquer les sommes versées pour les 4 emplacements. Personne ne sait à qui appartient la moto régulièrement présente sur l'emplacement 1.

Dans ce contexte, l'Assemblée demande au syndic (1) de communiquer par e-mail aux membres du Conseil de Copropriété et aux Commissaires aux comptes, avant le 22 décembre 2023, la liste de tous les loyers perçus par l'association en lien avec chacun de ces 4 emplacements depuis le 1er décembre 2020; (2) de veiller à exécuter la résolution 2015/14 en rapport avec l'indexation des loyers.

9) Information par le Syndic de la situation financière problématique de l'association. Augmentation provisoire des appels de fonds trimestriels.

Le commissaire aux comptes informe l'assemblée que, d'après les informations du syndic, le fonds de réserve s'élève au 29 novembre 2023 à 145.687 EUR, mais que le compte d'épargne (qui est destiné à recevoir les contributions au fonds de réserve) n'affiche, à la même date qu'une somme de 105.204 EUR. Il ajoute que ce compte d'épargne affichait le 13.12.2019 un montant de 78.043 EUR; que, pour une raison inconnue, une somme de 10.000 EUR en a été retirée le 12 mars 2020 au profit du compte à vue de l'association; que le 10.11.2020, une somme de 23.634 EUR en provenance de ce compte à vue a été versée sur le compte d'épargne; que le 20.9.2021, une somme de 13.510 EUR a été versée dans le même sens; et que le 1.10.2023, le compte d'épargne a enregistré une prime de fidélité de 17 EUR.

Actuellement, il est appelé 112.000,00€/an soit 28.000,00€/trimestre et 18.000,00€/an au niveau du fonds de réservé soit 4.500,00€/an trimestre.

État des dépenses pour 2021/2022 -> +/- 80.000,00€
État des dépenses pour 2022/2023 -> +/- 95.000,00€

Selon le syndic, sur cette base si l'ensemble des paiements ont été « respectés » les propriétaires doivent avoir un solde créditeur.

En complément, nous joignons le tableau, ci-dessous :

ACP NOVALIS A	
Explication fonds de réserve - compte épargne	
Fonds de réserve au 30/11/2021	109.687,69 €
Compte épargne au 30/11/2021	105.187,69 €
Fonds de réserve au 30/11/2023	145.687,69 €
Compte épargne au 30/11/2023	105 204,84€
A verser du compte courant vers le compte épargne	40 482,85€
Compte courant au 28/11/2023	33.596,43 €
Solde copropriétaires au 28/11/2023	44.287,94 €

Il est demandé d'adapter le modèle d'envoi des provisions, ce dernier devant reprendre l'historique des paiements avec les rubriques « montant de l'appel de provision » + « montant fonds de réserve » ainsi que les quotités.

En complément, il est proposé d'augmenter l'appel de provision à partir du prochain trimestre, à savoir qui commencera à partir du 1er décembre 2023. Après un tour de table, l'assemblée décide d'augmenter les provisions de 5% à partir 1er décembre 2023 ce qui représente un montant de 29.400,00€/trimestre.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4.974	88,70
NON	632	11,30
TOTAL	5.606	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Contre :

10) <u>Retards de paiement - rappel au syndic de la procédure de recouvrement qu'il s'est engagé à suivre (rappels, mise en demeure, intérêts de retards, indemnités de retard, frais de gestion du dossier) - rappel aux copropriétaires</u>

L'Assemblée rappelle au Syndic que l'une de ses missions fondamentales consiste à réclamer aux copropriétaires le paiement des appels de fonds que ces derniers n'auraient pas payés dans les délais impartis (art. 3.86, § 3, al. 6, et 3.89, § 5, 3°, C. civ. + art. 39 du règlement de copropriété + le document « recouvrement forcé des frais communs et charges privatives, annexé par le syndic au procès-verbal de l'assemblée du 20 mars 2008).

L'Assemblée rappelle que, selon l'article 39, al. 6, du règlement de copropriété, toute somme d'argent non payée à l'association dans les délais produit « de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de dix pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement ».

Le 13 novembre 2023, le syndic a informé le conseil de copropriété, le commissaire aux comptes et quelques autres copropriétaires de la **procédure** qu'il s'engage à suivre pour les **rappels de paiement**

- (1) si le copropriétaire n'a pas payé dans les *trente* jours de l'envoi de l'appel de provisions ou d'un décompte annuel, le syndic patiente encore cinq jours avant d'envoyer un premier rappel (qu'il facture 15 EUR à l'association, tout en en réclamant le remboursement au copropriétaire concerné);
- (2) si le copropriétaire n'a toujours pas payé dans les *quinze* jours de ce rappel, le Syndic patiente encore cinq jours avant d'envoyer un deuxième rappel par envoi recommandé (qu'il facture 50 EUR à l'association, tout en en demandant le remboursement au copropriétaire défaillant);
- (3) si le copropriétaire n'a toujours pas payé dans les *quinze* jours de ce deuxième rappel, le Syndic patiente encore cinq jours avant de faire envoyer un troisième rappel sous forme de mise en demeure par un avocat (qu'il facture 75 EUR à l'association, tout en en demandant le remboursement au copropriétaire défaillant);
- (4) si le copropriétaire défaillant n'a toujours pas payé après le troisième rappel, le Syndic invite l'avocat à citer le copropriétaire défaillant devant le tribunal (en facturant à l'association la somme de 297,50 EUR dont il réclame parallèlement le remboursement au copropriétaire défaillant).

L'Assemblée constate cependant que nombre de copropriétaires ayant ces dernières années omis de payer l'un ou l'autre appel de fonds n'ont reçu aucun rappel de paiement avant le 16 octobre 2023. L'Assemblée constate aussi que, depuis le 1er décembre 2021 au moins, le syndic a visiblement renoncé à exécuter sa mission de récupération des charges impayées, puisque, le 27 septembre 2023, le syndic informait le commissaire aux comptes et le conseil de copropriété du fait que le montant total des appels de fonds impayés pour la seule période comprise entre le 1.12.2021 et le 27.9.2023 s'élevait à plus de 93.000 EUR. Le syndic confirme en outre qu'actuellement aucune procédure judiciaire de recouvrement n'a été lancée alors que le montant total des arriérés s'élevait encore à plus de 65.000 EUR le 13 novembre 2023, et que certains copropriétaires n'ont plus payé leurs appels de fonds depuis des années, et que plusieurs d'entre eux sont actuellement redevables de plusieurs milliers d'euros.

L'assemblée met le syndic en demeure de respecter scrupuleusement la procédure des rappels de paiement précitée.

11) Retards de paiement - introductions d'action en justice contre les copropriétaires débiteurs - majorité absolue

L'Assemblée demande au syndic d'adresser au conseil de copropriété, avant le 15 janvier 2024, la liste des copropriétaires qui n'ont pas encore payé les sommes visées par le rappel de paiement qui leur a été adressé le 14 novembre 2023 (et par les deux rappels suivants qui leur auront, au besoin, été adressés entretemps conformément à la procédure décrite ci-dessus au point 10). Cette liste doit comprendre les dates des rappels qui leur ont été adressés, ainsi que les sommes qu'ils doivent encore.

Il est demandé que la procédure de rappel ne s'enclenche pas en dessous de 200,00€.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour décider du lancement des actions en justices. Le conseil aura mandat pour le choix de l'avocat qui effectuera l'introduction en justice.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.329	95,06
NON	277	4,94
TOTAL	5.606	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

CONTRE : AMOUZOU (277quotités)

12) <u>Contrat de syndic - inexécution par le syndic de ses obligations (assemblée générale, conseil de copropriété, comptes,...) - demande d'explications et de réparation - réparation du dommage - réduction du prix - exception d'inexécution - mises en demeure – désignation d'un avocat - majorité absolue</u>

L'Assemblée constate que le contrat de syndic actuellement en vigueur prévoit en substance que l'Association paie au syndic une rémunération en échange de prestations de syndic qui doivent être conformes à la loi, aux statuts et au code de déontologie des agents immobiliers.

L'Assemblée constate que, depuis la dernière Assemblée Générale de mars 2019, le syndic n'a jamais cessé de prélever des honoraires et des « frais administratifs » sur le compte de l'association. Le commissaire aux comptes a même constaté qu'entre le 19.4.2022 et le 4.10.2023 (soit une période de moins de dix-huit mois), le syndic a prélevé... 25 mensualités; et que le 21 juin 2022, une employée du syndic a émis à charge de l'association une dizaine de factures de plus de 70 EUR motivée par un « suivi d'impayés »... Le syndic ne peut donc reprocher à l'association de ne pas avoir exécuté son obligation contractuelle de paiement des honoraires.

En revanche, l'assemblée constate qu'en échange des honoraires qu'il a directement prélevé sur le compte de l'association depuis le mois de mars 2019, le syndic n'a pas respecté nombre de ses obligations contractuelles et légales. Sous réserve de ce qui n'a pas encore été porté à la connaissance de l'assemblée en raison de l'absence de réunion lors des cinq dernières années, l'assemblée doit déjà faire les constats suivants :

1. Le syndic n'a plus réuni d'assemblée générale ordinaire depuis près de cinq ans, alors que la loi oblige tout syndic à réunir une assemblée générale au moins une fois par an (art. 3.87, § 2, C. Civ.). Sur la même période, le même syndic a pourtant convoqué cinq assemblées générales de l'association Novalis B (qui jouxte le Novalis A).

Cette absence d'assemblée générale a notamment eu pour conséquence que l'assemblée n'a pas été informée du fait que la moitié des membres du conseil de copropriété désigné en 2019 ne siège plus au sein de ce conseil (en raison de la vente de leur lot ou de leur décès), et n'a pu, de ce fait, procéder à leur remplacement, singulièrement du membre le plus actif au sein de l'association depuis plus de quinze ans (

2. Depuis le mois de mars 2019, en violation du Code civil (art. 3.89, § 5, 1°), le syndic est resté en défaut d'exécuter ou de faire exécuter nombre de décisions de l'assemblée générale, telles que celles qui ont été actées ou rappelées aux points 3, 5, 11 et 13 du procès-verbal du 21 mars 2019 ou celle qui concerne l'indexation des loyers déjà mentionnée (2015/14, ci-dessus point 8) .

3. Depuis le mois de mars 2019, le syndic a réuni le conseil de copropriété à *cinq* reprises (le 4.6.2019, le 19.9.2019, le 15.9.2021, le 13.11.2023 et à une date non précisée en juin 2022), alors qu'en exécution du contrat de syndic, il aurait dû réunir ce conseil *quatorze* fois entre mars 2019 et décembre 2023 (soit près de trois fois plus que ce qu'il a fait !). Au mépris du même contrat, le syndic n'a pas non plus établi de procès-verbal de la réunion de juin 2022.

Le syndic n'a pas non plus communiqué les rapports du conseil à l'ensemble des copropriétaires comme le demandait l'assemblée générale (2019/11).

4. Depuis le mois de mars 2019, le syndic n'a pas tenu les comptes de l'association de manière claire, précise et détaillée comme l'impose la loi (art. 3.89, § 5, 15°, C. civ.). Il a par ailleurs entravé le contrôle des comptes par le commissaire aux comptes prévu par la loi (art. 3.91).

Le syndic a toujours transmis les documents comptables avec retard au commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes attend encore des réponses aux questions qu'il a adressées au syndic en 2021 (à propos des comptes de l'exercice 2019-2020) et en 2022 et 2023 (à propos des comptes de l'exercice 2020-2021). Le 27 novembre 2023, le commissaire aux comptes n'avait pas encore reçu les documents indispensables à la vérification des comptes de l'exercice 2021-2022, qui auraient pourtant dû lui être transmis au plus tard le 15 janvier 2023. Durant la vérification des comptes des exercices 2019-2019, 2019-2020 et 2020-2021, le commissaire aux comptes a relevé un très grand nombre d'erreurs, d'approximations et d'oublis. Et les documents demandés ne lui ont jamais été transmis qu'au compte-gouttes, souvent après plusieurs rappels.

5. Il apparaît que, ces dernières années, le syndic n'a pas non plus administrer les fonds de l'association conformément à la loi (art. 3.89, § 5, 3°, C. civ.).

Le 30 novembre 2021, le montant total des charges impayées s'élevait à près de 13.700 EUR. Le 27 septembre 2023, c'est-à-dire moins de deux ans plus tard, ce montant était passé à plus de 93.000 EUR. Et ce n'est visiblement que parce que le commissaire aux comptes a tiré la sonnette d'alarme dès qu'il a été informé de cette situation inquiétante que le syndic a commencé lui-même à s'inquiéter de la situation en informant de très nombreux copropriétaires en retard de paiement le 17 octobre 2023. Les premiers rappels de paiement sont partis le 14 novembre 2023. Certains copropriétaires n'avaient plus payé depuis des années. Nombre de copropriétaires ont alors informé le commissaire aux comptes par écrit de divers problèmes affectant la gestion financière du syndic : réception au début de l'année 2023 de deux appels de fonds trimestriels en moins d'un mois, absence de rappels de paiement, non-réception d'appels de fonds durant de longues périodes (parfois depuis un an), envoi d'appels de fonds à une ancienne copropriétaire durant près d'un an après la vente de son lot et après avoir informé elle-même le syndic à plusieurs reprises. Ce n'est aussi qu'en novembre 2023 que le syndic s'est aperçu qu'il envoyait depuis deux ans des appels de fonds à un copropriétaire qui avait vendu son bien depuis lors et qu'il ne les envoyait donc pas au nouveau copropriétaire.

Ces graves négligences exposent l'association à d'importants dommages financiers si le syndic s'avère incapable de récupérer les sommes dues auprès de copropriétaires qui se sont éloignés.

Compte tenu de ces importants arriérés, le Syndic a donc cessé d'alimenter le fonds de réserve avec les contributions à ce fonds qu'il recevait et il a utilisé des sommes destinées à ce dernier fonds pour payer les dépenses courantes, ce que la loi interdit explicitement. Afin de faire face aux dépenses dans ce contexte, le syndic aurait dû demander, au plus tard à l'assemblée générale qu'il devait légalement et statutairement convoquer en mars 2023 une augmentation des charges courantes ou une provision conformément à l'article 39, al. 4, d), du règlement de copropriété.

Le syndic a aussi caché la situation délicate des finances au commissaire aux comptes lorsque celui-ci lui a écrit à plusieurs reprises en 2022 et 2023 pour s'inquiéter du fait qu'il avait appris que certains fournisseurs de l'association n'étaient plus payés à temps, parfois durant plusieurs mois.

À cela s'ajoute que le syndic a, ces dernières années, payé avec le fonds de roulement de l'association, pour au moins 10.000 EUR de factures qui n'étaient pas dues par l'association et que ces sommes n'ont, à la connaissance du commissaire aux comptes, pas encore été remboursées.

6. Le syndic n'a visiblement pas non plus, ces dernières années, tenu à jour la « liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale » comme l'y oblige la loi (art. 3.89, § 5, 14°, C. civ.), puisqu'il a continué à adresser des appels de fonds à des personnes qui avaient vendu leur lot depuis un ou deux ans selon les cas, tout en omettant d'envoyer des appels de fonds aux acquéreurs de ces lots (*supra* 5.).

7. Depuis près de cinq ans, le syndic n'a plus communiqué à l'assemblée générale le budget prévisionnel qu'il est tenu de présenter chaque année à l'ensemble des copropriétaires (art. 3.89, § 5, 16°, C. civ.), ce qui n'a pas permis à l'assemblée d'examiner l'opportunité d'une augmentation des appels de fonds durant ces cinq dernières années, qui ont été marquées par une forte inflation des prix, de sorte que les copropriétaires sont exposés à d'importantes régularisations.

8. Depuis près de cinq ans, le syndic n'a plus non plus soumis à l'assemblée le « rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières » qu'il est pourtant tenu de présenter chaque année (art. 3.89, § 5, 12°, C. civ.).

9. Ces dernières années, le syndic a aussi négligé de poser nombre d'actes conservatoires et d'administration provisoire (art. 3.89, § 5, 2°, C. civ.).

L'entretien des ascenseurs ne semble pas avoir fait l'objet d'un suivi rigoureux. Au vu des rapports Konhef des trois dernières années, plusieurs problèmes relevés par l'inspection dans les ascenseurs 29, 35 et 41 ont mis plus d'un an (et parfois deux ans) avant d'être résolus. L'ascenseur 47 a reçu deux rapports rouges consécutifs à la fin de l'année 2022 et au début de l'année 2023 et certaines remarques relatives à cet ascenseur sont formulées par Kohnef depuis trois ans !

Le syndic n'a visiblement pas suivi de près l'évolution d'inquiétantes fissures dans l'entrée 47 qui lui avaient été signalées dès 2019, puis en 2020 et ultérieurement par deux copropriétaires au moins. Un expert passé à l'été 2019 devait repasser six mois plus tard. Ce n'est qu'en novembre 2023 que le syndic a requis l'intervention d'ingénieurs en stabilité de bâtiment. Le syndic n'a pas non plus informé le conseil de copropriété de ce problème.

À la fin de l'été 2021 et au début de l'été 2022, une fuite d'eau en provenance de la chaudière du lot C.2.C a causé d'importants dégâts dans les parties communes. En 2022, il s'est écoulé une semaine entre le moment où des copropriétaires ont informé le syndic de nouvelles traces d'humidité sans cesse croissantes en provenance du lot précité, et le passage d'un plombier dans l'immeuble. Le syndic a aussi attendu une semaine avant de prendre contact avec le propriétaire du lot. En octobre 2023, le syndic n'avait pas encore entrepris la moindre démarche pour obtenir la réparation du dommage subi auprès du responsable ou de l'assureur.

Entre février 2020 et novembre 2023, le syndic n'a pas avancé dans l'important dossier de l'adaptation des conduits de cheminée, en dépit de l'engagement pris en 2019 de convoquer une assemblée extraordinaire sur ce point.

10. Ces dernières années, en dépit d'avertissements qui lui ont été adressés par plusieurs copropriétaires, le syndic a également négligé d'exercer sa mission de police de l'immeuble en ce qui concerne le stationnement sauvage quais permanente dans l'entrée du garage (explicitement interdit pour des raisons de sécurité), en ce qui concerne l'entreposage massif irrégulier sur les emplacements R3 et R4, et en ce qui concerne l'utilisation de machines dont l'arrêt avait été imposé par les autorités publiques en charge de la délivrance du permis d'exploitation du garage.

L'assemblée constate aussi que le syndic a, à la fin de l'année 2021, accordé à l'association Novalis B une remise de six mois d'honoraires en raison de manquements dans la gestion de cette association, relevés durant les six derniers mois de l'année 2020. L'équipe de gestion de cette association était la même qu'au Novalis A. Depuis le début de l'année 2021, le syndic réunit régulièrement le conseil de copropriété et l'assemblée générale du Novalis B.

Après avoir écouté la réaction du syndic, les copropriétaires ont demandé au syndic de sortir à 22h45, afin de discuter de leur position.

Après délibération, l'assemblée demande au syndic une indemnisation pour tous ces manquements, évaluée à 30 mois d'honoraires, attend une réponse du syndic au plus tard lors du conseil de copropriété du 6 février 2024, et mandate le conseil pour, à titre conservatoire, désigner un avocat afin d'assurer la préservation des droits de l'association.

13) Réserve des clés et télécommandes acquises par le syndic avec les fonds de L'association - refus persistant du syndic d'informer correctement le commissaire aux comptes et le conseil de copropriété de l'état de ces réserves - mise en demeure du syndic - majorité absolue

L'assemblée met en demeure du syndic qu'il communique au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes, par écrit et au plus tard le 22 décembre 2023, (1) le relevé complet et détaillé des clés et télécommandes qu'il a acquises depuis le 26 mars 2019 avec les fonds de l'association, (2) le relevé complet et détaillé des clés et télécommandes qu'il a revendues depuis ce jour-là (avec mention de la date de la revente et de l'identité de l'acquéreurs), et (3) la liste de toutes les clés et télécommandes de la résidence qu'il possède au jour de la communication précitée.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.260	100
NON		
TOTAL	5.260	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION

14) <u>Assemblée générale de carence - imputation des frais aux copropriétaires absents ou non représentés sans motif légitime - majorité absolue</u>

L'Assemblée décide que l'ensemble des frais qui seront exposés à l'avenir en raison de la nécessité de re-convoquer l'assemblée à cause du non-respect des quorums réglementaires (frais de location de salle, honoraires supplémentaires du syndic, envoi et traduction des convocations,...) seront, sauf justification légitime, mis exclusivement à charge des copropriétaires absents lors de la première assemblée qui ne se seront pas fait représentés au moyen de la procuration jointe à la première convocation, à concurrence de leurs quotités respectives.

L'Assemblée demande au syndic de reproduire (en caractères gras) la phrase précitée sur chaque convocation d'assemblée générale, avec mention de la référence au présent procès-verbal.

Le syndic s'engage à envoyer toutes les convocations au moins un mois avant le jour prévu pour l'assemblée, par voie postale ordinaire (pas de recommandé) ET par voie électronique.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.419	100
NON		
TOTAL	5.419	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION .

15) <u>Désignation du conseil de copropriété - majorité absolue</u>

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.142	94,88

NON	277	5,12
TOTAL	5.419	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION

CONTRE :

- Monsieur

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.142	94,88
NON	277	5,12
TOTAL	5.419	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION

CONTRE :

- Monsieur

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.142	94,88
NON	277	5,12
TOTAL	5.419	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION :

CONTRE

-

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.142	94,88
NON	277	5,12

TOTAL	5.419	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION :
CONTRE :

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.142	94,88
NON	277	5,12
TOTAL	5.419	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION :
CONTRE :

16) <u>Désignation d'un (collège de) commissaire(s) aux comptes - majorité absolue</u>

sont nommés en qualités de commissaire aux comptes.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	5.142	94,88
NON	277	5,12
TOTAL	5.419	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION
CONTRE

17) <u>Rafraîchissement des espaces intérieurs communs (couloirs, escaliers, garage,...) - décision de principe (majorité des deux tiers) et appel aux idées des copropriétaires intéressés</u>

Le syndic effectuera un appel d'offre pour la réfection complète des parties communes.

Les suggestions des copropriétaires sont attendues auprès du syndic pour la fin du mois de décembre, à savoir le 31/12/2023. Pour ce faire, le syndic diffusera un document d'enquête à l'ensemble des copropriétaires.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4.829	91,72
NON	436	8,28
TOTAL	5.265	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

ABSTENTION :
CONTRE :

18) <u>Adaptation de l'immeuble aux défis du changement climatique - appel aux copropriétaires intéressés pour une réflexion</u>

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'à partir de 2025, il y a l'obligation pour les copropriétés de présenter un plan quinquennal afin d'optimiser le PEB de l'immeuble, et par conséquence la valorisation des biens en privé.

Il a été convenu avec le conseil de copropriété que le projet serait abordé le 6 février 2024.

19) <u>Risque pour la stabilité du bâtiment (47) - état des lieux</u>

Le Syndic informe les copropriétaires que le bureau A&J ESCARMELLE passera ce jeudi 30 novembre 2023 à l'entrée 47 dans l'ensemble des appartements.

Un toute boite ainsi qu'un affichage dans les parties communes a été effectué.

<u>DIVERS – ASCENSEUR</u> :

- Le Syndic confirme que tous les rapports de contrôle ascenseur sont en ordre et transmis directement auprès de l'ascensoriste qui effectue le suivi auprès de ce dernier.
- Mise en place pour la location d'emplacement de vélo
- Entretien des ventilations – à prévoir

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à **22H30.**

Le présent procès-verbal, rédigé le **29 novembre 2023**, et après lecture, comporte **18 pages**

Manager

Gestionnaire

Secretaire de séance

Informations utiles :

Gestionnaire

-

Comptable

-

Manager

-

Le/la président(e) de séance

Les copropriétaires :

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assument la responsabilité.
Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

« ACP NOVALIS A »
SISE RUE DU PROGRES 29-35-41-47 À 1210 BRUXELLES
BCE 0825 709 035

Réponse du syndic

Le syndic souhaite donner réponse à certains points de l'ordre du jour afin d'éviter toute communication mal interprétée

1) Indemnisation des membres du conseil de copropriété et du (collège des) commissaire(s) aux comptes

le département légal du syndic informe l'assemblée générale, de la requête reprise, ci-dessus :

« Le défraiement et/ou remboursement de frais est accepté pour les rôles de commissaire aux comptes ou membre du conseil de copropriété.

Par contre, le format de ce "paiement" ne peut être considéré comme de la rémunération au sens de la loi sur le contrat de travail (loi 3 juillet 1978).

En ce sens, l'indemnité reçue par un commissaire aux comptes ou membre du conseil de copropriété peut prendre plusieurs formes :

Remboursement des frais réels (sur justificatif)
Indemnité forfaitaire limitée qui doit être proportionnelle avec les frais consentis (elle doit pouvoir se justifier).

A contrario, ce "paiement" ne peut être lié à la prestation effectuée au sens propre, puisqu'il y aurait dès lors la rémunération d'un service.

Ceci implique :

Soit un contrat de travail entre l'ACP et le bénéficiaire
Soit une facture du bénéficiaire à l'ACP pour les prestations effectuées

Dans les deux cas, nous sortons de la petite indemnisation tolérée pour passer à de la rémunération proprement dite.

En outre, le montant et la manière d'effectuer celui-ci a un impact sur sa qualification.

En ce sens, une indemnité doit être payée par l'ACP au bénéficiaire.

Cette indemnité doit être déterminée par l'AG et inscrite dans le ROI.

Cette indemnité est par essence différente des charges de copropriété qui seront réclamées à tous les copropriétaires (article 3.74 Cc, livre 3).

Toutes dispenses de paiement des charges de copropriétés sont contraires à cet article qui est impératif (on ne peut y déroger).

En d'autres termes, les conséquences d'une indemnisation peuvent réduire in fine les charges d'un copropriétaire, mais cela ne sera que la conséquence d'une compensation entre deux dettes réciproques (charge de copropriété du copropriétaire face à l'indemnisation qui aurait été votée en AG).

Et enfin, l'indemnisation du commissaire aux comptes ou membre du conseil de copropriété est tolérée tant que les montants ne relèvent pas d'une rémunération au sens du droit social (limitation de l'indemnisation).

Pour information : Les montants sont appréciés par les différents organes de l'administration et requalifiés le cas échéant.

On pourrait faire un parallèle avec les limites du travail volontaire (loi du 3 juillet 2005) qui mentionne un montant maximum annuel de 991,57 € indexé, soit +- 1500 € actuellement.

Comme indiqué précédemment, dans ce cadre, il s'agit d'un défraiement et non d'une rémunération. L'administration accepte simplement de ne pas demander de justificatifs pour les volontaires indemnisés en dessous de ce montant.

Solution : Si l'ACP veut rémunérer au sens propre ses organes (conseil + commissaire), il faut passer par un contrat de travail et/ou facture et, bien entendu, suivre les dispositions des statuts, règlements de copropriété et ROI. Si un défraiement veut être proposé, un montant raisonnable peut être proposé au vote en tenant compte des remarques ci-dessus et, le cas échéant, d'un avis externe »

2) ***Information par le syndic de la situation financière problématique de l'association. Augmentation provisoire des appels de fonds trimestriels.***

Le syndic a répondu aux points soulevés par le commissaire aux comptes.
Vous trouverez, en annexe, le PV du CDC du 13/11/2023 :

ci-dessous, vous trouverez le statut du fonds de réserve qui a été présenté lors de l'AGE du 29/11/2023 :

ACP NOVALIS A	
Explication fonds de réserve - compte épargne	
Fonds de réserve au 30/11/2021	109.687,69 €
Compte épargne au 30/11/2021	105.187,69 €
Fonds de réserve au 30/11/2023	145.687,69 €
Compte épargne au 30/11/2023	105 204,84€
A verser du compte courant vers le compte épargne	40 482,85€
Compte courant au 28/11/2023	33.596,43 €
Solde copropriétaires au 28/11/2023	44.287,94 €

Une fois les montants récupérés, le syndic remettre l'argent au fonds de réserve.

Le Syndic ne peut accepter que soit « sous-entendu » à l'Assemblée que certains documents ou réponses ne sont pas remis par le Syndic et semblent cachés. La comptabilité est en toute transparence et le retard de réponse à tous les points n'est pas synonyme de mauvaise volonté. Le commissaire contrôlant les comptes a posteriori.

3) *Gestion de la copropriété*

Nous vous référons au PV du CDC du 13/11/2023

Le Syndic tient à souligner que le rôle du Conseil de copropriété est d'agir en concertation avec le Syndic (et non contre lui) sur les actions à prendre.

La bonne exécution du mandat de Syndic étant le fruit d'une collaboration constructive entre le Syndic, le CC et les copropriétaires.

ACP NOVALIS A* (31/03/2025)
Rue du Progrès, 29-35-41-47
1210 Saint-Josse-ten-Noode
N° ent. : BE0825.709.035
Exercice : du 01/12/2023 au 30/11/2024

Bilan après répartition au 30/11/2024

ACTIF		PASSIF	
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	**52 066.13**	**100000 - Fonds de roulement**	**12 157.00**
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	**-25 832.90**	**160000 - Fonds de réserve**	**162 726.87**
499000 - Compte d'attente	**693.68**	**160020 - Frais Déménagement/ Aménagement**	**1 320.00**
499003 - Montant à recevoir - Novalis B	**11 529.24**	**440 - Fournisseurs**	**-8 198.91**
499005 - Montant à recevoir - Novalis C	**930.58**	**444 - Factures à recevoir**	**2 500.00**
4991 - Arrondis débiteurs	**0.48**	**499004 - Montant à rembourser - Novalis B**	**16 974.11**
4992 - Arrondis créditeurs	**0.05**		
499602 - Sinistre 20210366	**2 112.16**		
499604 - Sinistre NOVALA 2024 01 DI	**500.00**		
499605 - Sinistre NOVALA 2024 01 DE	**549.98**		
499613 - Sinistre NOVALA 2024 05 DE	**1 451.14**		
550 - Compte épargne (Réserve)	**120 010.29**		
	120 010.29		
551 - Compte vue (Roulement)	**19 468.24**		
	19 468.24		
58 - Virements internes	**4 000.00**		
187 479.07		**187 479.07**	

SOCIETE
NOVALIS A
RUE DU PROGRES 29-35-41/47
1210 BRUXELLES
N° BCE : **BE825709035**

c/o Lamy Belgium S.A.
Agence d'UCCLE
Rue Basse 21/23
B-1180 BRUXELLES
N° BCE : **BE 0430.800.556**

Historique propriétaire

0000181060

Date	Jour.	Num.	Bloc / Lot	Débit	Crédit	Cumul	Commentaire
01-12-24	ANOU	25003	/	567,73		567,73	Bilan ouverture 30.11.2024
01-03-25	FDRO	497	D/1D	588,00		1.155,73	Provision 01/03/2025 - 31/05/2025
01-03-25	FDRO	532	P/24	35,28		1.191,01	Provision 01/03/2025 - 31/05/2025
01-03-25	FDRS	386	D/1D	90,00		1.281,01	Fonds réserve 01/03/2025 - 31/05/2025
01-03-25	FDRS	421	P/24	5,40		1.286,41	Fonds réserve 01/03/2025 - 31/05/2025
16-06-25	FDRO	163	D/1D	992,00		2.278,41	Provision 01.06.25 - 31.08.25
16-06-25	FDRO	199	P/24	59,52		2.337,93	Provision 01.06.25 - 31.08.25
16-06-25	FDRS	52	D/1D	90,00		2.427,93	Fonds réserve 01.06.2025 - 31.08.2025
16-06-25	FDRS	88	P/24	5,40		2.433,33	Fonds réserve 01.06.2025 - 31.08.2025
02-09-25	FDRO	275	D/1D	992,00		3.425,33	Provision 01/09/2025 - 30/11/2025
02-09-25	FDRO	310	P/24	59,52		3.484,85	Provision 01/09/2025 - 30/11/2025
02-09-25	FDRS	164	D/1D	90,00		3.574,85	Fonds réserve 01.09.2025 - 30.11.2025
02-09-25	FDRS	199	P/24	5,40		3.580,25	Fonds réserve 01.09.2025 - 30.11.2025
01-12-25	FDRS	497	D/1D	90,00		3.670,25	Fonds réserve 01/12/2025 - 28/06/2026
01-12-25	FDRS	532	P/24	5,40		3.675,65	Fonds réserve 01/12/2025 - 28/06/2026
09-12-25	FDRO	719	D/1D	790,00		4.465,65	Provision 01/12/2025 - 28/02/2026
09-12-25	FDRO	754	P/24	47,40		4.513,05	Provision 01/12/2025 - 28/02/2026
18-02-26	BQUE	17	/		1.945,32	2.567,73	VCS : 000/0181/06058
04-03-26	FDRO	814	D/1D	790,00		3.357,73	Provision 01/03/2026 - 31/05/2026
04-03-26	FDRO	865	P/24	47,40		3.405,13	Provision 01/03/2026 - 31/05/2026
04-03-26	FDRS	608	D/1D	90,00		3.495,13	Fonds réserve 01/03/2026 - 31/05/2026
04-03-26	FDRS	643	P/24	5,40		3.500,53	Fonds réserve 01/03/2026 - 31/05/2026
23-03-26	BQUE	42	/		2.000,00	1.500,53	VCS : 000/0181/06058
09-04-26	RAP	97	/	20,14		1.520,67	Frais de rappel
04-06-26	FDRO	941	D/1D	790,00		2.310,67	Provision 01/06/2026 - 31/08/2026
04-06-26	FDRO	976	P/24	47,40		2.358,07	Provision 01/06/2026 - 31/08/2026
04-06-26	FDRS	719	D/1D	90,00		2.448,07	Fonds réserve 01/06/2026 - 31/08/2026
04-06-26	FDRS	754	P/24	5,40		2.453,47	Fonds réserve 01/06/2026 - 31/08/2026
22-07-26	BQUE	94	/		1.520,67	932,80	VCS : 000/0181/06058
17-09-26	FDRO	1052	D/1D	790,00		1.722,80	Provision 01/09/2026 - 31/11/2026
17-09-26	FDRO	1087	P/24	47,40		1.770,20	Provision 01/09/2026 - 31/11/2026
17-09-26	FDRS	830	D/1D	90,00		1.860,20	Fonds réserve 01/09/2026 - 30/11/2026
17-09-26	FDRS	865	P/24	5,40		1.865,60	Fonds réserve 01/09/2026 - 30/11/2026
			Total	**7.331,59**	**5.465,99**	**1.865,60**	

ACP NOVALIS A* (31/03/2025)
Rue du Progrès, 29-35-41-47
1210 Saint-Josse-ten-Noode
N° ent : BE0825.709.035
Récapitulatif de frais (par exercice)
Exercice : du 01/12/2023 au 30/11/2024

Charges communes et frais privatifs

610110 - Contrôle ascenseurs A	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - KONHEF (-5228) (Millièmes : 2035)	VK2400244	BXE-NOVALA-2023-2024-0026	Contrôle périodique légal	18/01/2024	292.43
				Total :	**292.43**

610111 - Contrat entretien ascenseurs A	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - LIFTINC (-5154) (Millièmes : 2035)	FCS-241743	BXE-NOVALA-2023-2024-0126	08/2024-07/2025	06/08/2024	1 107.80
				Total :	**1 107.80**

610115 - Réparation ascenseurs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - LIFTINC (-5154) (Millièmes : 2035)	FS-242349	BXE-NOVALA-2023-2024-0127	Remplacement variateur de fréquence	29/07/2024	2 609.23
				Total :	**2 609.23**

610120 - Contrôle ascenseurs B	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - KONHEF (-5228) (Millièmes : 1767)	VK2400246	BXE-NOVALA-2023-2024-0022	Contrôle périodique légal	18/01/2024	292.43
				Total :	**292.43**

610121 - Contrat entretien ascenseurs B	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - LIFTINC (-5154) (Millièmes : 1767)	FCS-241743	BXE-NOVALA-2023-2024-0126	08/2024-07/2025	06/08/2024	1 107.80
				Total :	**1 107.80**

610122 - Entretien ascenseurs hors contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - LIFTINC (-5154) (Millièmes : 1767)	FS-241404	BXE-NOVALA-2023-2024-0087	Remplacement de la câblette	06/05/2024	230.39
				Total :	**230.39**

610130 - Contrôle ascenseurs C	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - KONHEF (-5228) (Millièmes : 1767)	VK 2400247	BXE-NOVALA-2023-2024-0025	Contrôle périodique légal	18/01/2024	292.43
				Total :	**292.43**

610131 - Contrat entretien ascenseurs C	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - LIFTINC (-5154) (Millièmes : 1767)	FCS-241743	BXE-NOVALA-2023-2024-0126	08/2024-07/2025	06/08/2024	1 107.79
				Total :	**1 107.79**

610140 - Contrôle ascenseurs D	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - KONHEF (-5228) (Millièmes : 2009)	VK 2400248	BXE-NOVALA-2023-2024-0109	Contrôle périodique légal	18/01/2024	292.43
				Total :	**292.43**

610141 - Contrat entretien ascenseurs D	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - LIFTINC (-5154) (Millièmes : 2009)	FCS-241743	BXE-NOVALA-2023-2024-0126	08/2024-07/2025	06/08/2024	1 107.79
				Total :	**1 107.79**

610304 - Entretien adoucisseur eau	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - CASSIMAN SELS (-8109) (Millièmes : 10000)	231527	BXE-NOVALA-2023-2024-0027	Sel adoucisseur 3000 kilo	06/12/2023	957.86
440 - EURODYNAMICS (-0222) (Millièmes : 10000)	511625	BXE-NOVALA-2023-2024-0076	09/2023-08/2024	19/04/2024	132.65
440 - EURODYNAMICS (-0222) (Millièmes : 10000)	76300	BXE-NOVALA-2023-2024-0106	Sel adoucisseur	13/06/2024	174.33
440 - CASSIMAN SELS (-8109) (Millièmes : 10000)	241210	BXE-NOVALA-2023-2024-0149	3000 Kg	18/09/2024	957.85
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 10000)	0020	-	Régul facture adouciseur 2023-2024	30/11/2024	249.67
Opération diverse (Millièmes : 10000)	0021	-	Régularisation eau 2023-2024	30/11/2024	-2 472.36
				Total :	**0.00**

610307 - Entretien évacuations, égouts et installation de pompage	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - MORLIE (-9696) (Millièmes : 10000)	2023/213	BXE-NOVALA-2023-2024-0024	Curage entretien des égouts, caves et garages	18/12/2023	3 376.10
440 - MORLIE (-9696) (Millièmes : 10000)	2024/168	BXE-NOVALA-2023-2024-0180	Curage tuyau de grille avaloire	17/10/2024	772.50
440 - OKDO BUILDING MAINTENANCE (-7552) (Millièmes : 10000)	2405068	BXE-NOVALA-2023-2024-0179	Canalisation bouchée niveau garage	17/10/2024	243.80
440 - MORLIE (-9696) (Millièmes : 10000)	2024/171	BXE-NOVALA-2023-2024-0160	Débouchage tuyaux toilette	21/10/2024	296.80
				Total :	**4 690.50**

610308 - Compteurs & relevé des compteurs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ISTA (-6542) (Millièmes : 10000)	242200014848	BXE-NOVALA-2023-2024-0138	Compteur eau froide	05/09/2024	453.57
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 10000)	0021	-	Régularisation eau 2023-2024	30/11/2024	- 453.57
				Total :	**0.00**

610440 - Entretien porte garage	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - GRIMONPREZ (-3335) (Quotités spéciales : 47)	1088	BXE-NOVALA-2023-2024-0112	Entretien porte cadena	09/07/2024	159.00
				Total :	**159.00**

610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440	31	BXE-NOVALA-2023-2024-0010	12/2023	31/12/2023	1 057.37
440 -	INV/2023/00129	BXE-NOVALA-2023-2024-0018	12/2023	31/12/2023	1 057.38
440 - [illegible]	33	BXE-NOVALA-2023-2024-0030	01/2024	31/01/2024	1 057.37
440	INV/2024/00003	BXE-NOVALA-2023-2024-0032	01/2024	31/01/2024	1 057.38
440 -	37	BXE-NOVALA-2023-2024-0042	02/2024	29/02/2024	1 057.37
440 -	INV/2024/00018	BXE-NOVALA-2023-2024-0047	02/2024	29/02/2024	1 057.38
440 - [illegible]	41	BXE-NOVALA-2023-2024-0057	03/2024	31/03/2024	1 057.37
440	INV/2024/00024	BXE-NOVALA-2023-2024-0062	03/2024	31/03/2024	1 057.38
440 -	46	BXE-NOVALA-2023-2024-0074	04/2024	30/04/2024	1 057.37
440	INV/2024/00033	BXE-NOVALA-2023-2024-0075	04/2024	30/04/2024	1 057.38
440 -	INV/2024/00054	BXE-NOVALA-2023-2024-0105	05/2024	30/05/2024	1 057.38
440 -	49	BXE-NOVALA-2023-2024-0099	05/2024	31/05/2024	1 057.37
440 122)	53	BXE-NOVALA-2023-2024-0110	06/2024	30/06/2024	1 057.37
440 -	INV/2024/00058	BXE-NOVALA-2023-2024-0114	06/2024	30/06/2024	1 057.38
440 -	58	BXE-NOVALA-2023-2024-0125	07/2024	31/07/2024	1 057.37
440	INV/2024/00092	BXE-NOVALA-2023-2024-0136	Rectification du facture juillet et août 2024	31/08/2024	57.02
440 -	INV/2024/00091	BXE-NOVALA-2023-2024-0137	07/2024 - 08/2024	31/08/2024	2 056.52
440	60	BXE-NOVALA-2023-2024-0133	08/2024	31/08/2024	1 057.37
440	63	BXE-NOVALA-2023-2024-0152	09/2024	30/09/2024	1 057.37
440 -	INV/2024/00094	BXE-NOVALA-2023-2024-0154	09/2024	30/09/2024	1 057.38
440	68	BXE-NOVALA-2023-2024-0161	10/2024	31/10/2024	1 275.17
44(	INV/2024/00104	BXE-NOVALA-2023-2024-0162	10/2024	31/10/2024	1 057.38
440	INV/2024/00128	BXE-NOVALA-2023-2024-0176	11/2024	29/11/2024	1 057.38
440	72	BXE-NOVALA-2023-2024-0177	11/2024	30/11/2024	1 057.37
				Total :	**25 593.58**

610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - BRUXELLES PROPRETE (-1489) (Millièmes : 8122)	202307002497225	BXE-NOVALA-2023-2024-0003	11/2023-02/2024	01/12/2023	203.57
440 - BRUXELLES PROPRETE (-1489) (Millièmes : 8122)	202407002549405	BXE-NOVALA-2023-2024-0034	02/2024-05/2024	15/02/2024	203.57
440 - BRUXELLES PROPRETE (-1489) (Millièmes : 8122)	202407002591617	BXE-NOVALA-2023-2024-0086	05/2024-07/2024	09/05/2024	203.57
440 - BRUXELLES PROPRETE (-1489) (Millièmes : 8122)	202407002624957	BXE-NOVALA-2023-2024-0124	07/2024-10/2024	01/08/2024	203.57
440 - BRUXELLES PROPRETE (-1489) (Millièmes : 8122)	202407002671497	BXE-NOVALA-2023-2024-0169	10/2024-01/2024	09/11/2024	203.57
				Total :	**1 017.85**

61060 - JARDINS & ABORDS	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 7578)	0027	-	Provision décompte de charge 2023-2024 NOVALIS PARC	30/11/2024	2 500.00
				Total :	**2 500.00**

610641 - Entretien parkings hors contrat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440	003/2024	BXE-NOVALA-2023-2024-0013	Recherche court-circuit garage	03/01/2024	377.57
440 -	477/2024	BXE-NOVALA-2023-2024-0100	Réparation éclairage parking	21/05/2024	114.59
				Total :	**492.16**

610644 - Electricité parkings - EAN 6093	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Quotités spéciales : 47)	117061716922	BXE-NOVALA-2023-2024-0181	Acompte 11/2023 - 12/2023	14/12/2023	386.40
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Quotités spéciales : 47)	118030038677	BXE-NOVALA-2023-2024-0182	Conso. du 17-02-2023 au 31-12-2023 : 25,809 kWh	09/01/2024	1 206.83
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Quotités spéciales : 47)	E24/01183151	BXE-NOVALA-2023-2024-0183	Acompte 01/2024 - 03/2024	01/03/2024	673.25
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Quotités spéciales : 47)	E24/01517007	BXE-NOVALA-2023-2024-0184	Acompte 04/2024 - 06/2024	16/03/2024	673.25
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Quotités spéciales : 47)	E24/03399373	BXE-NOVALA-2023-2024-0185	Acompte 07/2024 - 09/2024	19/06/2024	673.25
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Quotités spéciales : 47)	E24/05031803	BXE-NOVALA-2023-2024-0186	Acompte 10/2024 - 12/2024	13/09/2024	673.25
				Total :	**4 286.23**

610703 - Entretien toitures	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - OKDO BUILDING MAINTENANCE (-7552) (Millièmes : 10000)	2403829	BXE-NOVALA-2023-2024-0123	Fuite du toiture	02/08/2024	501.91
				Total :	**501.91**

610706 - Entretien hall, cage escaliers & couloirs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - AR2D2 (-5050) (Millièmes : 10000)	25010	BXE-NOVALA-2023-2024-0122	Détection fuite	12/07/2024	302.50
440 - AR2D2 (-5050) (Millièmes : 10000)	25164	BXE-NOVALA-2023-2024-0175	Détection fuite	30/11/2024	399.30
				Total :	**701.80**

610707 - Divers travaux entretien immeuble	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - OKDO BUILDING MAINTENANCE (-7552) (Millièmes : 10000)	2404616	BXE-NOVALA-2023-2024-0144	Réparation corniche	20/09/2024	1 728.04
				Total :	**1 728.04**

610716 - Entretien hall, cage escaliers & couloirs [BLOC A - ENTRÉE 29]	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - OKDO BUILDING MAINTENANCE (-7552) (Millièmes : 2035)	2400526	BXE-NOVALA-2023-2024-0031	Intervention sur problème d\'étanchéité au niveau de la terrasse	02/02/2024	243.88
440 - AR2D2 (-5050) (Millièmes : 2035)	24296	BXE-NOVALA-2023-2024-0056	Détection fuite	11/02/2024	399.30
440 - OKDO BUILDING MAINTENANCE (-7552) (Millièmes : 2035)	2402393	BXE-NOVALA-2023-2024-0083	Remonté des sterfput	16/05/2024	675.22
440 - L&L DECOR (-4605) (Millièmes : 2035)	01303	BXE-NOVALA-2023-2024-0164	Mesure de Prévention et sécurisation de la porte d\\\'entrée	07/10/2024	212.00
440 - A VITRACO (-9918) (Millièmes : 2035)	2024/1185	BXE-NOVALA-2023-2024-0165	Remplacement vitrage	10/10/2024	259.70
440 - LES BROTHERS (-4638) (Millièmes : 2035)	1149/2024	BXE-NOVALA-2023-2024-0178	Divers réparations	21/11/2024	511.14
				Total :	**2 301.24**

610726 - Entretien hall, cage escaliers & couloirs [Bloc B - Entrée 35]	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - LES BROTHERS (-4638) (Millièmes : 1767)	160/2024	BXE-NOVALA-2023-2024-0035	Réparation éclairage hall d\'entrée 35 Progrès	14/02/2024	114.59
				Total :	**114.59**

610736 - Entretien hall, cage escaliers & couloirs [Bloc C - Entrée 41]	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - AR2D2 (-5050) (Millièmes : 1767)	24288	BXE-NOVALA-2023-2024-0055	Contrôle humidité passage ver -1 entrée 41	11/02/2024	181.50
440 - ATOUCORDES SPRL (-8991) (Millièmes : 1767)	FAC2024-525	BXE-NOVALA-2023-2024-0135	Recherche causes infiltration	05/09/2024	363.00
440 - AS TECHNIQUE (-8348) (Millièmes : 1767)	2024/081	BXE-NOVALA-2023-2024-0151	Détection de fuite + réparation	27/09/2024	954.00
440 - ATOUCORDES SPRL (-8991) (Millièmes : 1767)	FAC2024-581	BXE-NOVALA-2023-2024-0153	Réparation demandée en urgence	01/10/2024	756.25
				Total :	**2 254.75**

610746 - Entretien hall, cage escaliers & couloirs [Bloc D - Entrée 47]	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - AS TECHNIQUE (-8348) (Millièmes : 2009)	2024/075	BXE-NOVALA-2023-2024-0145	Débouchage de la DEP des terrasse	18/09/2024	371.00
440 - AR2D2 (-5050) (Millièmes : 2009)	25076	BXE-NOVALA-2023-2024-0150	FFT détection , déplacement et rapport	20/09/2024	617.10
440 - LES BROTHERS (-4638) (Millièmes : 2009)	1081/2024	BXE-NOVALA-2023-2024-0166	Eclairage communs	05/11/2024	172.89
				Total :	**1 160.99**

612000 - Redevance fixe & consommation eau	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - VIVAQUA (-4309) (Millièmes : 10000)	747000225715	BXE-NOVALA-2023-2024-0019	Provision 01/2024(56%)	15/01/2024	3 429.45
440 - VIVAQUA (-4309) (Millièmes : 10000)	749000217304	BXE-NOVALA-2023-2024-0038	Provision du 02/2024 (56%)	15/02/2024	2 242.80
440 - VIVAQUA (-4309) (Millièmes : 10000)	744000256055	BXE-NOVALA-2023-2024-0051	Provision du 03/2024 (56%)	15/03/2024	2 242.80
440 - VIVAQUA (-4309) (Millièmes : 10000)	745000251477	BXE-NOVALA-2023-2024-0071	Provision 04/2024 (56%)	15/04/2024	2 242.80
440 - VIVAQUA (-4309) (Millièmes : 10000)	743000279418	BXE-NOVALA-2023-2024-0084	Provision 05/2024 (56%)	15/05/2024	2 242.80
440 - VIVAQUA (-4309) (Millièmes : 10000)	700000194271	BXE-NOVALA-2023-2024-0158	Provision du 19/09/2023 > 15/07/2024 (56%)	23/07/2024	10 208.52
440 - VIVAQUA (-4309) (Millièmes : 10000)	748000308767	BXE-NOVALA-2023-2024-0146	Provision 09/2024 (56%)	15/09/2024	2 628.08
440 - VIVAQUA (-4309) (Millièmes : 10000)	742000345506	BXE-NOVALA-2023-2024-0163	Provision 10/2024 (56%)	15/10/2024	2 628.08
440 - VIVAQUA (-4309) (Millièmes : 10000)	743000337206	BXE-NOVALA-2023-2024-0172	Provision 11/2024 (56%)	15/11/2024	2 628.08
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 10000)	0021	-	Régularisation eau 2023-2024	30/11/2024	-1 628.16
Opération diverse (Millièmes : 10000)	0021	-	Régularisation eau 2023-2024	30/11/2024	-19 795.14
Opération diverse (Millièmes : 10000)	0022	-	Régularisation facture eau 2023-2024	30/11/2024	2 084.93
				Total :	**11 155.04**

612110 - Electricité communs EAN 53042	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Millièmes : 2035)	117031775937	BXE-NOVALA-2023-2024-0006	Provision du 01-11-2023 au 31-12-2023	14/12/2023	414.00
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Millièmes : 2035)	118060039731	BXE-NOVALA-2023-2024-0015	Conso. du 17-02-2023 au 31-12-2023 : 6,379 kWh	31/12/2023	- 130.60
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 2035)	E24/01182936	BXE-NOVALA-2023-2024-0045	Provision du 01-01-2024 au 31-03-2024	01/03/2024	736.45
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 2035)	E24/02610412	BXE-NOVALA-2023-2024-0078	Provision du 01-04-2024 au 30-06-2024	07/05/2024	736.45
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 2035)	E24/03399031	BXE-NOVALA-2023-2024-0103	Provision du 01-07-2024 au 30-09-2024	19/06/2024	736.45
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 2035)	E24/05086213	BXE-NOVALA-2023-2024-0143	Provision du 01-10-2024 au 31-12-2024	16/09/2024	736.45
				Total :	**3 189.20**

612120 - Electricité communs EAN 56111	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Millièmes : 1767)	117031775882	BXE-NOVALA-2023-2024-0008	Provision du 01-11-2023 au 31-12-2023	14/12/2023	182.00
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Millièmes : 1767)	118030038684	BXE-NOVALA-2023-2024-0017	Conso. du 18-02-2023 au 31-12-2023 : 2,843 kWh	09/01/2024	84.34
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 1767)	E24/01182938	BXE-NOVALA-2023-2024-0046	Provision du 01-01-2024 au 31-03-2024	01/03/2024	325.41
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 1767)	E24/02610410	BXE-NOVALA-2023-2024-0077	Provision du 01-04-2024 au 30-06-2024	07/05/2024	325.41
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 1767)	E24/03399029	BXE-NOVALA-2023-2024-0102	Provision du 01-07-2024 au 30-09-2024	19/06/2024	325.41
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 1767)	E24/05086211	BXE-NOVALA-2023-2024-0141	Provision du 01-10-2024 au 31-12-2024	16/09/2024	325.41
				Total :	**1 567.98**

612130 - Electricité communs EAN 50997	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Millièmes : 1767)	117031775883	BXE-NOVALA-2023-2024-0009	Provision du 01-11-2023 au 31-12-2023	14/12/2023	461.00
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Millièmes : 1767)	118030038805	BXE-NOVALA-2023-2024-0011	Conso. du 17-02-2023 au 31-12-2023 : 4,435 kWh	09/01/2024	- 109.39
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 1767)	E24/01182935	BXE-NOVALA-2023-2024-0043	Provision du 01-01-2024 au 31-03-2024	01/03/2024	769.94
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 1767)	E24/02610411	BXE-NOVALA-2023-2024-0080	Provision du 01-04-2024 au 30-06-2024	07/05/2024	769.94
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 1767)	E24/03399030	BXE-NOVALA-2023-2024-0104	Provision du 01-07-2024 au 30-09-2024	19/06/2024	769.94
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 1767)	E24/05086212	BXE-NOVALA-2023-2024-0142	Provision du 01-10-2024 au 31-12-2024	16/09/2024	769.94
				Total :	**3 431.37**

612140 - Electricité communs EAN 53301	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Millièmes : 2009)	117031775884	BXE-NOVALA-2023-2024-0007	Provision du 01-11-2023 au 31-12-2023	14/12/2023	321.00
440 - ENGIE - ELECTRABEL (-3924) (Millièmes : 2009)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 2009)	E24/01182937	BXE-NOVALA-2023-2024-0044	Provision du 01-01-2024 au 31-03-2024	01/03/2024	515.76
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 2009)	E24/02610413	BXE-NOVALA-2023-2024-0079	Provision du 01-04-2024 au 30-06-2024	07/05/2024	515.76
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 2009)	E24/03399032	BXE-NOVALA-2023-2024-0101	Provision du 01-07-2024 au 30-09-2024	19/06/2024	515.76
440 - TOTAL ENERGIES (-4272) (Millièmes : 2009)	E24/05086214	BXE-NOVALA-2023-2024-0139	Provision du 01-10-2024 au 31-12-2024	16/09/2024	515.76
				Total :	**2 244.88**

612502 - Stock télécommandes	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 10000)	0004	-	Achat 1 cle +télécommande C4D-P21	16/04/2024	- 160.70
				Total :	**- 160.70**

61251 - Stock clés Bloc A - entrée 29	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 2370)	0011	-	Achat 1 clé A2C1	12/06/2024	-20.00
				Total :	**-20.00**

61252 - Stock clés Bloc B - entrée 35	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 1767)	0001	-		19/02/2024	-99.70
Opération diverse (Millièmes : 1767)	0013	-	Achat 2 clés +1 clés jardin	19/02/2024	-99.70
Opération diverse (Millièmes : 1767)	0015	-	Achat un clé B1D	14/11/2024	-42.35
				Total :	**- 241.75**

61253 - Stock clés Bloc C - entrée 41	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 1767)	0002	-		16/02/2024	-42.35
Opération diverse (Millièmes : 1767)	0012	-	Achat 1 clé	16/02/2024	-42.35
Opération diverse (Millièmes : 1767)	0004	-	Achat 1 cle +télécommande C4D-P21	16/04/2024	-41.35
				Total :	**- 126.05**

61254 - Stock clés Bloc D - entrée 47	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 2637)	0009	-	Achat 3 clés D1G	28/05/2024	- 127.05
				Total :	**- 127.05**

61300 - HONORAIRES	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T23006366	BXE-NOVALA-2023-2024-0005	PASSAGE INGENIEUR	18/12/2023	150.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24001936	BXE-NOVALA-2023-2024-0058	DEPOT AVIS COPPENS 21/03/2024	29/03/2024	75.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24002298	BXE-NOVALA-2023-2024-0067	ACCES ENTRETIEN ADOUCISSEUR	26/04/2024	75.00
				Total :	**300.00**

613000 - Honoraires syndic	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T23006022	BXE-NOVALA-2023-2024-0002	12/2023	01/12/2023	1 730.36
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24000801	BXE-NOVALA-2023-2024-0029	01/2024	01/01/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24000654	BXE-NOVALA-2023-2024-0028	02/2024	01/02/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24001462	BXE-NOVALA-2023-2024-0048	03/2024	01/03/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24001981	BXE-NOVALA-2023-2024-0059	04/2024	01/04/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24004253	BXE-NOVALA-2023-2024-0130	Note de credit : Geste Commercial	25/04/2024	-1 730.36
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24002365	BXE-NOVALA-2023-2024-0068	05/2024	01/05/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24002772	BXE-NOVALA-2023-2024-0094	06/2024	01/06/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24004254	BXE-NOVALA-2023-2024-0131	Note de credit : Geste Commercial	25/06/2024	-1 730.36
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24003351	BXE-NOVALA-2023-2024-0107	07/2024	01/07/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24003827	BXE-NOVALA-2023-2024-0121	08/2024	01/08/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24004255	BXE-NOVALA-2023-2024-0132	Note de credit : Geste Commercial	25/08/2024	-1 730.36
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24004172	BXE-NOVALA-2023-2024-0129	09/2024	01/09/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24004532	BXE-NOVALA-2023-2024-0147	10/2024	01/10/2024	1 752.55
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24005372	BXE-NOVALA-2023-2024-0174	Note de credit : Geste Commercial	25/10/2024	-1 730.36
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24004786	BXE-NOVALA-2023-2024-0159	11/2024	01/11/2024	1 752.55
				Total :	**14 086.97**

613001 - Honoraires avocat	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 1) (Millièmes : 10000)	20240138	BXE-NOVALA-2023-2024-0069	Dossier	26/04/2024	242.00
440 851) (Millièmes : 10000)	20240135	BXE-NOVALA-2023-2024-0070	Dossier	26/04/2024	242.00
440 351) (Millièmes : 10000)	20240247	BXE-NOVALA-2023-2024-0140	Procedure ACP	05/09/2024	514.25
				Total :	**998.25**

613002 - Honoraires architectes & ingénieurs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - A&J ESCARMELLE (Millièmes : 10000)	24-0102	BXE-NOVALA-2023-2024-0111	Honoraire architecte	18/04/2024	1 660.12
				Total :	**1 660.12**

613009 - Autres honoraires	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - MACLO (7664) (Millièmes : 10000)	23/210	BXE-NOVALA-2023-2024-0012	Traduction PV	21/12/2023	942.59
				Total :	**942.59**

614000 - Assurance incendie	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - ELITIS (-4206) (Millièmes : 10000)	56354	BXE-NOVALA-2023-2024-0001	31/12/2023 - 30/12/2024	01/12/2023	13 314.33
				Total :	**13 314.33**

614006 - Protection juridique	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Opérations diverses					
Opération diverse (Millièmes : 10000)	0026		01/2024-01/2025	01/01/2024	1 567.90
				Total :	**1 567.90**

616000 - Frais administratifs syndic	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24002625	BXE-NOVALA-2023-2024-0088	Appel d urgence helpdesk 06/05/2024 - remontées égouts	21/05/2024	25.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24002626	BXE-NOVALA-2023-2024-0089	Appel d urgence helpdesk 19/05/2024 -	21/05/2024	25.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24004676	BXE-NOVALA-2023-2024-0155	Appel d urgence helpdesk 04/10/2024 - fuite dans les garages	08/10/2024	25.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24004739	BXE-NOVALA-2023-2024-0157	Appel d urgence helpdesk 16/10/2024 - inondation garages	21/10/2024	25.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles (Millièmes : 10000)	T24005057	BXE-NOVALA-2023-2024-0170	Appel d urgence helpdesk 19/11/2024 - ascenseur en panne entrée 35	20/11/2024	25.00
				Total :	**125.00**

616101 - Frais admin. AG	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - L'HOTEL PROGRESS (0125) (Millièmes : 10000)	213	BXE-NOVALA-2023-2024-0053	Réservation salle AG	20/03/2024	595.00
				Total :	**595.00**

616201 - Traduction documents	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - MACLO (7664) (Millièmes : 10000)	23/213	BXE-NOVALA-2023-2024-0049	Traduction documents	22/12/2023	211.75
				Total :	**211.75**

640000 - Taxes et redevances	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - BRUXELLES FISCALITE (-1076) (Millièmes : 10000)	2024	BXE-NOVALA-2023-2024-0115	Taxe sur établissement dangereux	24/06/2024	781.20
				Total :	**781.20**

643000 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00

643000 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24000469	BXE-NOVALA-2023-2024-0020		25/01/2024	15.00
440 - IMMO PLAQUETTES (-1660)	2400689	BXE-NOVALA-2023-2024-0041		13/02/2024	20.66
440 - IMMO PLAQUETTES (-1660)	2400689	BXE-NOVALA-2023-2024-0041		13/02/2024	22.28
440 - IMMO PLAQUETTES (-1660)	2400689	BXE-NOVALA-2023-2024-0041		13/02/2024	22.28
440 - IMMO PLAQUETTES (-1660)	2400689	BXE-NOVALA-2023-2024-0041		13/02/2024	20.66
440 - IMMO PLAQUETTES (-1660)	2400689	BXE-NOVALA-2023-2024-0041		13/02/2024	22.28
440 - IMMO PLAQUETTES (-1660)	2400689	BXE-NOVALA-2023-2024-0041		13/02/2024	22.28
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001253	BXE-NOVALA-2023-2024-0033		14/02/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001253	BXE-NOVALA-2023-2024-0033		14/02/2024	50.00

643000 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001253	BXE-NOVALA-2023-2024-0033		14/02/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001253	BXE-NOVALA-2023-2024-0033		14/02/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001253	BXE-NOVALA-2023-2024-0033		14/02/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001253	BXE-NOVALA-2023-2024-0033		14/02/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001253	BXE-NOVALA-2023-2024-0033		14/02/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001253	BXE-NOVALA-2023-2024-0033		14/02/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001336	BXE-NOVALA-2023-2024-0039		22/02/2024	-15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24001337	BXE-NOVALA-2023-2024-0040		22/02/2024	-50.00
440 - AR2D2 (-5050)	24342	BXE-NOVALA-2023-2024-0073		06/03/2024	302.50
440 - AR2D2 (-5050)	24398	BXE-NOVALA-2023-2024-0072		11/04/2024	399.30
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002295	BXE-NOVALA-2023-2024-0066		26/04/2024	75.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002294	BXE-NOVALA-2023-2024-0065		26/04/2024	75.00

643000 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023 2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00

643000 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002292	BXE-NOVALA-2023-2024-0064		26/04/2024	15.00
440 - AR2D2 (-5050)	24423	BXE-NOVALA-2023-2024-0113		30/04/2024	399.30
440 - IMMO PLAQUETTES (-1660)	2402188	BXE-NOVALA-2023-2024-0085		13/05/2024	22.28
440	2024/070	BXE-NOVALA-2023-2024-0082		13/05/2024	296.80
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002623	BXE-NOVALA-2023-2024-0081		21/05/2024	50.00

643000 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002623	BXE-NOVALA-2023-2024-0081		21/05/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002623	BXE-NOVALA-2023-2024-0081		21/05/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002623	BXE-NOVALA-2023-2024-0081		21/05/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002623	BXE-NOVALA-2023-2024-0081		21/05/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002623	BXE-NOVALA-2023-2024-0081		21/05/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002623	BXE-NOVALA-2023-2024-0081		21/05/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002623	BXE-NOVALA-2023-2024-0081		21/05/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002645	BXE-NOVALA-2023-2024-0090		22/05/2024	297.50
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002646	BXE-NOVALA-2023-2024-0091		22/05/2024	297.50
440	2402627	BXE-NOVALA-2023-2024-0093		28/05/2024	402.80
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002716	BXE-NOVALA-2023 2024-0092		29/05/2024	-15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24002924	BXE-NOVALA-2023-2024-0095		04/06/2024	-15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003030	BXE-NOVALA-2023-2024-0098		14/06/2024	233.96

643000 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003030	BXE-NOVALA-2023-2024-0098		14/06/2024	16.04
440 - LES BROTHERS (-4638)	668/2024	BXE-NOVALA-2023-2024-0117		08/07/2024	462.77
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003654	BXE-NOVALA-2023-2024-0118		16/07/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003654	BXE-NOVALA-2023-2024-0118		16/07/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003654	BXE-NOVALA-2023-2024-0118		16/07/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003654	BXE-NOVALA-2023-2024-0118		16/07/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003654	BXE-NOVALA-2023-2024-0118		16/07/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003654	BXE-NOVALA-2023-2024-0118		16/07/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003654	BXE-NOVALA-2023-2024-0118		16/07/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003654	BXE-NOVALA-2023-2024-0118		16/07/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003654	BXE-NOVALA-2023-2024-0118		16/07/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24003661	BXE-NOVALA-2023-2024-0119		17/07/2024	250.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004071	BXE-NOVALA-2023-2024-0128		21/08/2024	250.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004303	BXE-NOVALA-2023-2024-0134		05/09/2024	50.00

643000 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004303	BXE-NOVALA-2023-2024-0134		05/09/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004303	BXE-NOVALA-2023-2024-0134		05/09/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004303	BXE-NOVALA-2023-2024-0134		05/09/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004303	BXE-NOVALA-2023-2024-0134		05/09/2024	50.00
440 - IMMO PLAQUETTES (-1660)	2404874	BXE-NOVALA-2023-2024-0148		27/09/2024	20.67
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004706	BXE-NOVALA-2023-2024-0156		11/10/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004706	BXE-NOVALA-2023-2024-0156		11/10/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004706	BXE-NOVALA-2023-2024-0156		11/10/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004706	BXE-NOVALA-2023-2024-0156		11/10/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004706	BXE-NOVALA-2023-2024-0156		11/10/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004706	BXE-NOVALA-2023-2024-0156		11/10/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004706	BXE-NOVALA-2023-2024-0156		11/10/2024	15.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004976	BXE-NOVALA-2023-2024-0168		24/10/2024	250.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004914	BXE-NOVALA-2023-2024-0167		31/10/2024	50.00
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24004914	BXE-NOVALA-2023-2024-0167		31/10/2024	50.00

643000 - Frais privatifs	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
440 - Office des Propriétaires Bruxelles	T24005069	BXE-NOVALA-2023-2024-0171	Frais actualisation mutation -	20/11/2024	100.00
Opérations diverses					
Opération diverse	0012	-	Achat 1 clé	16/02/2024	42.35
Opération diverse	0013	-	Achat 2 clés +1 clés jardin	19/02/2024	99.70
Opération diverse	0004	-	Achat 1 cle +télécommande C4D-P21	16/04/2024	202.05
Opération diverse	0009	-	Achat 3 clés D1G	28/05/2024	127.05
Opération diverse	0011	-	Achat 1 clé A2C1	12/06/2024	20.00
Opération diverse	0025	-	Indemnités déménagement/ emménagement D2G	04/11/2024	60.00
Opération diverse	0025	-	Indemnités déménagement/ emménagement D2G	04/11/2024	60.00
Opération diverse	0015	-	Achat un clé B1D	14/11/2024	42.35
Opération diverse	0023	-	Indemnités déménagement/ emménagement A1C	19/11/2024	60.00
Opération diverse	0023	-	Indemnités déménagement/ emménagement A1C	19/11/2024	60.00
				Total :	**6 995.36**

64310 - DÉCOMPTE EAU ET CHAUFFAGE	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Opérations diverses					
Opération diverse	0021	-	Régularisation eau 2023-2024	30/11/2024	24 349.74
				Total :	**24 349.74**

650000 - Frais bancaires	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Mouvements					
Mouvement	001	-	Intérêts bancaires	01/01/2024	- 180.75
Mouvement	005	-	Frais bancaires	08/01/2024	12.00
Mouvement	002	-	Frais bancaires	01/04/2024	-0.02
Mouvement	058	-	Frais bancaires	09/04/2024	12.00
Mouvement	103	-	Frais bancaires	01/07/2024	12.00
Mouvement	016	-	Frais bancaires	02/07/2024	-4.21
Mouvement	035	-	Frais bancaires	01/10/2024	-67.59
Mouvement	141	-	Frais bancaires	09/10/2024	12.00
				Total :	**- 204.57**

742100 - Loyer emplacement moto	Num.	Ref. int.	Libellé	Date	Montant
Opérations diverses					
Opération diverse (Quotités spéciales : 47)	0017	-	Loyer emplecement moto 2 du 01/08/2024 au 01/07/2025	01/08/2024	- 318.23
Opération diverse (Quotités spéciales : 47)	0018	-	Loyer emplecement moto 3 du 01/12/2023 au 30/11/2024	30/11/2024	- 362.82
				Total :	**- 681.05**

TOTAL CHARGES COMMUNES ET FRAIS PRIVATIFS :	**141 898.67**