

Association des copropriétaires
de la résidence
UNI FLAT
Rue de Theux, 140
B-1040 - BRUXELLES
N° BCE : **0887.363.07**



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

Bruxelles, le 31/07/2026

ACTALYS
Notaires associés
Boulevard de Waterloo, 16
B-1000 Bruxelles

Appartement : 22 Garage : Néant - Cave : Néant
Propriété de :

Vos réf. : Nos réf. : Mutation

☺ A rappeler sur toutes vos correspondances pour en garantir le traitement optimum ☺

Maître,

Faisant suite à votre courrier électronique du 24/07/2026 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 de l'article 3.94 § 1^{er} du Code civil relatif à la 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
40.394,68	12	1.000	484,74

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.

Les charges sont réparties trimestriellement, de sorte qu'il n'y a pas d'appel de provisions

1.2 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
51.747,09	12	1.000	620,97

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

Nombre d'appels	Montant	Quotités privatives	Quotités communes	Total
Récurrent	2.500,00	12	1.000	30,00

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) :	7.014,54 €
A majorer des écritures suivantes non encore échues :	
Frais privatifs comptabilisés dans le décompte de charges en cours :	0,00 €
Honoraires perspective de cession du droit de propriété (article 3.94 § 4 du CC) :	83,41 €

Compte bancaire de la copropriété : BE87-0689-3169-1794

Pour les arriérés , le dernier décompte trimestriel est compris

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 :

- 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° du CC)

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

6. Procédures judiciaires en cours

6.1. Explication du problème avec le locataire du G4 et prise de décision

La situation de l'appartement G4 nécessite une grosse préoccupation pour la sécurité de l'immeuble. Il a été constaté à plusieurs reprises des jets d'objet depuis la fenêtre vers la plate-forme arrière, chez les voisins (ACP voisine), sur une voiture sans compter les immondices laissées dans les communs. De plus, il a été constaté un squat et ce, provenant du G4 également. Plusieurs courriers ont été envoyés au propriétaire compte tenu de la situation et malgré une demande de médiation/d'action, nous restons pauvres en information.

L'avocat de la propriétaire du G4 a contacté le syndic afin de prendre le dossier en main et de faire le maximum pour que le locataire quitte les lieux le plus rapidement possible.

Le syndic recommande de ce fait de faire appel à un avocat pour la prise en charge de ce dossier et de lancer une procédure à son encontre.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'avocat dans ce dossier.

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.

Acte de base - Exécution de travaux privatifs

Vous voudrez bien attirer l'attention de(s) l'/l'acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans l'acte de base, dont un exemplaire leur sera 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, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de leur nature 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.

Rappel de l'art. 3.95 du Code civil 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.

Christiane DEHAES

Assistante "mutation"

☎ : 02/373.38.21

✉ : cdehaes@citya-belgium.be

ACP UNIFLAT
RUE DE THEUX, 140
1040 BRUXELLES
BCE 0887.363.027

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'an deux mille vingt trois, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence UNIFLAT se sont réunis en assemblée générale en les bureaux du syndic.

0 résolution : Constitution du bureau et vérification du quorum

L'assemblée générale est valable constituée s'agissant de la deuxième séance. Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1^{ère} résolution : Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'année écoulé.

Le syndic fait rapport en séance .

Le syndic demandera des devis pour le placement des panneaux photovoltaïques pour la prochaine assemblée générale.

2^{ème} résolution : Contrat des fournisseurs

a) Évaluation des contrats (point d'information)

La liste de fournisseurs et des contrats est en annexe de la convocation.

b) Validation des fournisseurs de la copropriété - (point de décision - majorité absolue)

Nous vous proposons de valider la liste des fournisseurs de la copropriété disponible en annexe.

Les fournisseurs de la copropriété sont approuvés à l'unanimité.

3^{ème} résolution : Comptes de la copropriété

a) Rapport du vérificateur aux comptes - (point d'information)

Les comptes sont vérifiés par _____, commissaire aux comptes. Les comptes ont été trouvés corrects.

Tél: 02 / 242.89.86 Fax: 02 / 241.32.55

I.P.J n° 501528 - Numéro d'entreprise: 0894 523 013

Assurance professionnelle: FORTIS 03 / 99.525.489 / 01 - Compte bancaire: 001 - 5423024 - 24

- b) Approbation des comptes clôturés au 31/12/2022 - (point de décision - majorité absolue)

Les comptes de la copropriété sont approuvés à l'unanimité.

- c) Augmentation des fonds de roulement si nécessité.

Le fonds de roulement est suffisant.

- d) Détermination des fonds de réserve Actuellement 0€ sont appelés au profit du fonds de réserve, en 4 trimestres.

L'assemblée générale décide à l'unanimité d'appeler 20 000€/an les appels au profit du fonds de réserve en 4 appels.

- e) Assainissement du bilan si nécessité

Nous vous proposons de donner mandat au vérificateur aux comptes pour nettoyer le bilan des vieux postes. Les écritures se feront au niveau des charges. Les postes bilantaires seront affectés au fonds de réserve.

Les propriétaires valident à l'unanimité cette proposition

- f) Présentation des budgets

Nous vous présentons les budgets disponibles en annexe de la convocation.
Les propriétaires ont pris connaissance de ces informations.

- g) Approbation du budget

Nous vous proposons d'approuver le budget disponible en annexe
Les budgets sont acceptés à l'unanimité.

4^{ème} résolution : Décharge à donner

- a) Décharges à donner aux membres du conseil de copropriété

L'assemblée générale donne à l'unanimité des décharges aux membres du conseil de copropriété.

- b) Décharges à donner au commissaire aux comptes

L'assemblée générale donne à l'unanimité des décharges au vérificateur aux comptes.

- c) Décharges à donner au syndic.

L'assemblée générale donne à l'unanimité des décharges au syndic.

5^{ème} résolution : Reconduction statutaire et mandat

- a) Reconduction du conseil de copropriété Nous vous proposons de reconduire le conseil de copropriété :

Président :

Assesseurs :

L'assemblée générale accepte à l'unanimité cette proposition

- b) Reconduction du commissaire aux comptes

Nous vous proposons de reconduire le commissaire aux comptes : Monsieur

L'assemblée générale accepte à l'unanimité cette proposition

- c) Reconduction du syndic

Nous vous proposons de reconduire le syndic : SG IMMO.

L'assemblée générale accepte à l'unanimité cette proposition

6^{ème} résolution : Travaux à prévoir

- a) Remplacement des boîtes aux lettres
Actuellement ce point est en suspens.

- b) Remplacement des châssis

Monsieur demandera un devis pour le remplacement des l'ensemble des châssis. Le syndic transmettra la devis pour information aux propriétaires qui le souhaitent.

- c) Façade avant

L'assemblée générale décide à l'unanimité de demander 3 offres à des architectes pour refaire la façade avant et arrière avec isolation. Le conseil de copropriété est mandaté pour le choix de l'architecte afin de faire l'élaboration du cahier des charges et la soumission aux entreprises. Les offres seront présentées à la prochaine assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h00

Après lecture les propriétaires signent avec nous.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi.

Bruxelles, le 19 06 2023

Association des Copropriétaires
Résidence «UNIFLAT»
Rue de Theux 140
1040 Bruxelles
BCE : 0887 363 027

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire (2^{ème} séance)

Le 17 septembre 2024 à 17h00

Tenue dans la salle "Atomium" / dans les bureaux du Syndic

1. Validité de l'assemblée générale

13 Copropriétaires sur 43 sont présents ou représentés et totalisent 577 quotités sur 1000.
Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième séance, le double quorum n'est pas nécessaire.
L'Assemblée peut donc valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui sera la première quinzaine du mois de septembre compte tenu du changement de la date de clôture de l'exercice comptable.

À l'unanimité requise, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 09/09/2025 même endroit, même heure en hybride.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le syndic laisse la parole au conseil de copropriété qui fait rapport oralement à l'assemblée.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

expose son rapport et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2023.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Modification de la période comptable au 30-04 – majorité absolue

Le syndic propose de modifier la période comptable non au 30-04 mais au 30/06.

Cette proposition est faite sur base du décompte d'eau et de chauffage qui est réalisé par au 31/03.

Une clôture au 30/06 permettra au syndic de s'assurer d'avoir reçu l'ensemble des documents permettant de clôturer les comptes à temps.

Si cette proposition est retenue, elle sera d'application à partir du 30-06 2025.

Cette proposition est conditionnée par un passage en décompte annuel (voir point d.)

A l'unanimité, l'assemblée générale accepte la proposition.

d. Modification des décomptes trimestriels en décomptes annuels – majorité absolue

Le syndic propose à l'assemblée générale de passer en système de décomptes annuels, ce qui présente les avantages suivants :

- ✓ Respecter l'esprit des nouvelles dispositions du Code Civil relatives à la copropriété et de l'Arrêté royal du 12/07/2012 fixant un plan comptable normalisé pour les Associations de Copropriétaires.
- ✓ Faciliter le processus de vérification des comptes.
- ✓ Harmoniser le montant des charges appelées mensuellement par un lissage des dépenses.
- ✓ Permettre d'assurer un meilleur suivi des copropriétaires débiteurs et un meilleur équilibre de la trésorerie
- ✓ Faciliter la répartition des charges entre vendeur et acquéreur en cas de mutation d'un lot.

Si cette proposition est retenue, elle sera d'application à partir du 30-06 2025.

À la majorité absolue, l'Assemblée Générale décide d'approuver cette résolution.

Mme vote contre.

e. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée d'un état d'arriérés de charges de 52.236,05€.

Ce montant ne constitue pas à ce jour un réel arriéré de paiement compte tenu du fait que le dernier décompte n'est pas encore arrivé à échéance.

Propriétaires	Montant	Propriétaires	Montant
	1119,78 €		750,09 €
	987,14 €		1047,14 €
	529,48 €		1239,76 €

	1 500,05 €		12335,80 €
	1797,65 €		2619,53 €
	1235,36 €		3034,53 €
	987,14 €		407,97 €
	529,48 €		758,47 €
	701,16 €		

Le montant des arriérés confirmés à ce jour s'élève à 31.580,53 €.

La procédure de rappel suivra son cours.

6. Procédures judiciaires en cours(néant)

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

Pour éviter l'aggravement de la franchise actuelle, aucun sinistre n'a été déclaré sous la gestion SG Immo.

- Origine terrasse 5ème étage – non déclaré – réparation réalisée en mars () – à déclarer si réception devis remise en état ()

Depuis le rachat de la société SG Immo, l'unique dossier en cours est le suivant :

- Sinistre 494001 : Chute du mur mitoyen provoqué par :
La construction du mur est en cours et le dossier sera clôturer dès la fin des travaux.
L'assurance de l'immeuble ne couvrant pas les dégâts occasionnés aux véhicules, les propriétaires de ceux-ci doivent faire les démarches auprès de leur propre assurance et demander réparation auprès de la firme qui a réalisé les travaux pour l'immeuble voisin.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier) majorité des 4/5

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défectueux ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré 2/3

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de € 1000 (le courtier confirme que le montant de la franchise actuelle s'élève à 321,36€), à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : sont réélus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, est réélu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. A la demande de [] : sécurité de l'immeuble et pose éventuelle de caméras.

[] demande aux occupants de l'immeuble de contacter directement le syndic dès qu'ils constatent des encombrants qui traînent et envoient des photos.

[] a proposé une pose de caméras fictives mais cette proposition n'a pas été retenue.

b. A la demande de [] : problème de fermeture de porte.

Le syndic fera une communication à l'ensemble de la copropriété pour rappeler qu'il faut rester vigilant et ne pas laisser libre accès à l'immeuble aux gens de l'extérieur.

- c. A la demande : demander des offres de prix pour le passage d'un service de gardiennage (maître-chien) dans l'immeuble, par exemple le vendredi et le samedi soir pour commencer.
Ce point est abandonné.

11. Travaux et financements

L'assemblée générale demande qu'un dossier soit constitué afin de relever l'état des tuyauteries (alimentation et décharges eau) de la résidence.

Le syndic demandera le passage d'un plombier qui analysera la situation et remettra offre sur cette base.

Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dès réception des offres.

- a. Rénovation façades avant et arrière – Mandat éventuel à donner à un architecte pour établir un cahier de charges et lancer un appel d'offre ; Majorité 2/3

Deux offres d'architectes ont été présentées, à savoir :

- ** – Atelier d'Architectes
- – Idée D'Architecture

L'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine AGE.

12. Budget - majorité absolue

- a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

	SECT (service contrôle externe technique)
	SOCIETE DE NETTOYAGE
	DEBOUCHEUR
	FOURNISSEUR D'ENERGIE
	ELECTRICIEN
	PLOMBIER
	SERRURIER
	RELEVÉ DE COMPTEURS
	COURTIER
	PROTECTION INCENDIE – EXTINCTEUR
	ASCENSORISTE
	TRAITEMENT DES NUISIBLES
	CHAUFFAGISTE
	PORTE DE GARAGE
	DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT D'EAU

- b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le budget prévisionnel sera annexé au PV d'AG et a été remis pendant la séance.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 113.950 €. Les provisions seront calculées sur cette base.

c. Fonds de roulement

Le fonds de roulement s'élève actuellement à 40.394 €.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 113.950 €, soit € 34.185 €.

À l'unanimité, l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 16.579 €

Une prime énergie s'élevant à 25.113,79 € reste disponible au bilan.

Le syndic propose de reverser cette somme au fonds de réserve afin d'approvisionner celui-ci sans devoir faire d'appels.

A l'unanimité, l'assemblée décide de reverser la somme de la prime énergie s'élevant à 25.113,79 € au fonds de réserve.

Une demande de prêt sera faite pour compléter le fonds de réserve afin d'obtenir le montant nécessaire aux travaux prévus.

quitte la séance.

13. Inventaire Amiante – information et choix du prestataire

Le syndic informe la copropriété de l'obligation de procéder à l'inventaire amiante.

La législation impose au Syndic de veiller à tenir à jour celui-ci (annuellement).

Une fois l'inventaire effectué et en fonction de son résultat, un appel d'offres sera effectué afin de procéder à un désamiantage et soumis à la prochaine AG pour fixer le choix et les modalités.

La copropriété décide de travailler avec la société _____ pour l'établissement de l'inventaire.

14. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un

prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue
À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

- c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 5000 €

15. Election du Syndic - majorité absolue

Reconduction

À l'unanimité le Syndic SGIMMO, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0894.523.013, et représentée par _____ est réélu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h20.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

Association des Copropriétaires
Résidence « UNIFLAT »
Rue de Theux 140
1040 Bruxelles
BCE : 0887 363 027

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Par la présente, nous vous invitons à assister à l'assemblée générale ordinaire de votre copropriété qui se tiendra :

Le mardi 06 octobre 2025 à 17h00

Tenue dans la salle "Atomium" 17 Boulevard de la Plaine à 1050 Ixelles

1. Validité de l'assemblée générale

10 Copropriétaires sur 42 sont présents ou représentés et totalisent 507 quotités sur 1000.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

Ayant des personnes en Teams, ceux-ci seront notifiés dans la liste de présence comme « à distance » et cette présente liste sera signée en fin de séance par le président de séance

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité : est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de juin.

À l'unanimité requise, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le lundi 21/09/2026 même endroit, même heure en hybride.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le syndic informe l'assemblée qu'il y a eu un changement de gestionnaire au mois de mai. Depuis l'arrivée du nouveau gestionnaire, plusieurs dossiers ont été pris en main tel que le problème de nettoyage, l'installation des caméras et les soucis avec le locataire du G4. Pour le reste, le syndic laisse la parole au conseil de copropriété qui en fait son explication également.

5. Comptabilité :

5.1. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

indique qu'il n'a pas su vérifier les décomptes de l'immeuble.

5.2. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

5.3. L'assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

5.4. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée qu'en date du 09-09-25, il y a un montant total au solde débiteur de 35.762,72€. Il faut bien entendu prendre en compte le dernier trimestre envoyé mais il est clair que certains propriétaires n'ont pas payé leur décompte depuis bien longtemps. Suite à cela, le syndic a fait les rappels escomptés et la prochaine étape sera le passage via un dossier avocat

6. Procédures judiciaires en cours

6.1. Explication du problème avec le locataire du G4 et prise de décision

La situation de l'appartement G4 nécessite une grosse préoccupation pour la sécurité de l'immeuble. Il a été constaté à plusieurs reprises des jets d'objet depuis la fenêtre vers la plate-forme arrière, chez les voisins (ACP voisine), sur une voiture sans compter les immondices laissées dans les communs. De plus, il a été constaté un squat et ce, provenant du G4 également. Plusieurs courriers ont été envoyés au propriétaire compte tenu de la situation et malgré une demande de médiation/d'action, nous restons pauvres en information.

L'avocat de la propriétaire du G4 a contacté le syndic afin de prendre le dossier en main et de faire le maximum pour que le locataire quitte les lieux le plus rapidement possible.

Le syndic recommande de ce fait de faire appel à un avocat pour la prise en charge de ce dossier et de lancer une procédure à son encontre.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'avocat dans ce dossier.

7. Sinistres

7.1. Etat des sinistres en cours (information)

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas de sinistre ouvert au bilan

7.2. Poursuite de la recherche proactive de fuites dans toutes les colonnes de l'immeuble (information)

Le syndic informe l'assemblée générale qu'une recherche proactive se fait de temps en temps dans les colonnes dans le but de vérifier la vétusté mais également qu'aucune fuite ne se crée

8. Décharges et quitus - majorité absolue

8.1. Conseil de Copropriété

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

8.2. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

8.3. Syndic pour sa gestion

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

9.1. Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

9.2. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : sont réélus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

9.3. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Monsieur est réélu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

Le syndic n'a pas reçu de point à la demande d'un copropriétaire

11. Caméra

11.1. Explication de l'installation des caméras dans l'immeuble

Suite à de nombreuses incivilités au sein de la résidence, en concertation avec le conseil de copropriété, il a été décidé d'installer des caméras dans les parties communes de l'immeuble. Celles-ci sont en cours d'installation.

Cette installation a pour but de constater les incivilités au sein de la résidence bien entendu.

11.2. Mandat à donner pour le visionnage des caméras

Le syndic informe l'assemblée générale qu'une personne doit être mandaté pour le visionnage des caméras. Il est fort recommandé que la personne en charge du visionnage soit une personne consciencieuse et que celle-ci ne sera pas dans l'abus du visionnage.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale mandate pour le visionnage des caméras

12. Travaux et financements

- 12.1. Rénovation façades avant et arrière – Mandat éventuel à donner à un architecte pour établir un cahier de charges et lancer un appel d'offre ; Majorité 2/3

Suite à la vétusté des façades et aux travaux nécessaires, le syndic a fait chiffrer le travail à réaliser afin d'obtenir un prix approximatif du travail à réaliser. Suite à cela, il a été annoncé un montant de 24170€ HTVA par façade. Par contre, l'isolation n'est pas incluse et il sera important de réaliser une isolation des deux façades pour un meilleur PEB.

Toutefois, il est fort recommandé de mandater un architecte pour la réalisation du cahier des charges, les demandes d'offres, le suivi du chantier et la réception de celui-ci par la suite

Bien entendu, n'ayant pas encore de gouvernement à Bruxelles, aucune prime n'est délivrée et il est donc recommandé de ne pas réaliser le travail de façade avant la réouverture des primes. De plus, il est proposé de remplacer les châssis (privatif) en même temps que les travaux de façade.

Il est également expliqué qu'il sera bénéfique à chacun de changer les châssis afin d'obtenir un meilleur PEB pour la location des flats sachant que la location pourrait être interdite à l'avenir si le PEB est trop mauvais.

Il est également proposé d'isoler les tuyaux d'eau chaude de la copropriété.

Le syndic demandera à un prestataire de réaliser une offre pour l'isolation afin de chiffrer le travail et la faisabilité.

Le syndic fera un mail général en temps voulu dans le futur lorsqu'une offre sera approuvée pour les façades.

Concernant le visuel de l'immeuble, l'assemblée générale suggère aux propriétaires que toutes les rideaux visibles depuis l'extérieur soient blanches.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide de postposer le mandat à l'architecte à la prochaine assemblée générale

12.2. Mise en peinture des communs et pose des éclairages – Mandat au conseil de copropriété

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il sera très important de réaliser la mise en conformité électrique et des éclairages.

La mise en peinture des communs se ferait après l'isolation des tuyaux d'eau chaude et ce dans la couleur blanche à tous les étages et rez-de-chaussée. L'idéal serait que cela se fasse courant 2026.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour ce point.

13. Mise à jour des coordonnées du système de parlophonie et de la revue des badges d'accès

Le syndic avait fait un mail envers tous les propriétaires dans le cadre d'un recensement de la parlophonie et des badges afin de remettre à jour toute la liste.

Malgré la demande, il a été constaté que peu de retours se sont fait. Il est précisé que suite au manque d'insécurité, les badges seront désactivés pour le 31 octobre 2025 sauf les badges qui ont été annoncés au syndic. Ce dernier est au courant que plusieurs badges n'ont pas de numéros de référence et un échange sera donc réalisé par la suite.

De ce fait, le syndic renverra une nouvelle demande à tous les propriétaires afin de bien mettre à jour la liste en question

14. Budget - majorité absolue

14.1. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

	<u>SECT (service contrôle externe technique)</u>
	<u>SOCIETE DE NETTOYAGE</u>
	<u>DEBOUCHEUR</u>
	<u>FOURNISSEUR D'ENERGIE</u>
	<u>ELECTRICIEN</u>
	<u>PLOMBIER</u>
	<u>SERRURIER</u>
	<u>RELEVÉ DE COMPTEURS</u>
	<u>COURTIER</u>
	<u>PROTECTION INCENDIE – EXTINCTEUR</u>
	<u>ASCENSORISTE</u>
	<u>TRAITEMENT DES NUISIBLES</u>
	<u>CHAUFFAGISTE</u>
	<u>PORTE DE GARAGE</u>
	<u>DISTRIBUTION ET ASSAINISSEMENT D'EAU</u>
	<u>CAMERA</u>

14.2. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Ayant un décompte trimestriel, aucun budget ne doit être établi étant donné que les copropriétaires paient un montant de charge réel. Néanmoins, nous pouvons dire que le montant budget prévisionnel 2025-2026 serait à hauteur d'environ 127.000€

14.3. Fonds de roulement

Actuellement, le fonds de roulement s'élève à 40.394,68€. Le syndic rappelle que le fonds de roulement doit correspondre à 30% du budget réalisé des 4 trimestres de l'année précédente, soit environ 38.000€. Dès lors le fonds de roulement étant supérieur à 40.000€ il est proposé de ne pas encore alimenter le fonds de roulement.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point.

14.4. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

Actuellement, le fonds de réserve s'élève à 41.693,56€ mais compte tenu des arriérés de charge, celui-ci est bien inférieur et avoisine les 11.000€.

Il est toutefois recommandé, dans le cadre de travaux futur, d'appeler un montant de 20.000€ pour le fonds de réserve.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve un montant de 10.000€ pour le fonds de réserve. Ceci sera appelé à hauteur de 2500€ par trimestre et divisé suivant les quotités de chacun.

15. Mandats

15.1. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point.

15.2. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

Les Copropriétaires sont invités à donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier comme lors de l'assemblée générale précédente

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point.

15.3. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale fixe un montant par intervention de 10.000€ TVAC.

16. Règlement d'Ordre Intérieur

16.1. Rappel de la propreté et du respect dans les parties communes de l'immeuble

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires qu'il va de soi que les parties communes soient respectées par l'ensemble des résidents et ce, pour la bonne entente dans l'immeuble

16.2. Modification du ROI dans le cadre du placement des caméras

Suite au placement des caméras et de l'accord de placer une pénalité en cas de constatation, le ROI sera modifié à cet effet par le syndic. Après l'approbation du conseil sur la mention notée, le syndic renverra le ROI à tous les propriétaires.

Le syndic informe également qu'il est interdit de laisser des encombrants dans les parties communes de l'immeuble.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point

17. Election du Syndic - majorité absolue - Reconduction

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale reconduit le syndic Parte Bruxelles Sud pour une année supplémentaire.

Monsieur , président de séance signera le nouveau contrat ainsi que le document RGPD.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale se termine à 19h05.

SRL SG IMMO
BOULEVARD DE LA PLAINE, 17
1050 BRUXELLES
TÉL. 02.242.89.86
comptabilite@couet.be

BILAN COMPTABLE AU 31/12/2025 (T4)

FAIT LE : 02/03/2026
IMMEUBLE : 0026 - UNIFLAT OUT 21/02/2026 (0887 363 027)
RUE DE THEUX, 140
1040 ETTERBEEK

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	390,83	100 - Fonds de roulement général	40 394,68
312 - Stocks badges	531,19	160 - Fonds de réserve général	46 747,99
410 - Copropriétaires	60 661,81	172000 - Frais procédure	1 351,82
4900 - Charges à reporter	6 249,13	173000 - Frais procédure	844,00
494002 - Sin 2 - DDE 1er étage couloir commun N1-N0	1 176,51	414100 - Indemnités sinistre ar	92,37
494004 - Sin 4 - DDE -	175,38	440 - Fournisseurs	17 983,72
5501 - Compte épargne Belfius -	9 068,87	444 - Factures à recevoir	60,00
5511 - Compte courant Belfius -	29 220,86		
Total actif	107 474,58	Total passif	107 474,58

Copropriété :**UNI-FLAT (0194)**Rue de Theux 140
1040 Etterbeek
BCE: 0887 363 027**BILAN DE LA COPROPRIETE
ETAT DES DETTES ET DES CREANCES**

au 31/03/2026

Libelles	Débit	Crédit
179000 FRAIS DE PROCEDURE		2195.82
440000 FOURNISSEURS	793.34	
444000 FACTURES A RECEVOIR		5578.78
489000 FONDS DE RESERVE		49247.99
489900 FONDS PERMANENT		40394.68
490000 CHARGES A REPORTER	6249.13	
495001 SINISTRE		92.37
495002 SINISTRE	1176.51	
495003 SN4-DDE-	175.38	
495004 SN5-BRISE VITRE M0		492.81
499300 STOCK CLE	390.83	
499310 STOCK TELECOMMANDES	531.19	
499998 ERREURS D'ARRONDI	0.03	
REPARTITION EN COURS	17495.86	
550000 - CE BE43088279738901	9078.66	
550010 - CC BE87068931691794	31910.00	

Copropriétaires débiteurs	31874.39	
Copropriétaires créditeurs		1672.87

Charges de fonctionnement	17495.89	
Charges de fonctionnement		17495.89
T O T A U X	117171.21	117171.21

CONTACT :

Berchem-Sainte-Agathe le 29/07/2026

ACP/VME : (0194) : UNI-FLAT

Rue de Theux 140

1040 Etterbeek

Charges immeubles	Montant	Total	Part locative	Dont TVA
0500 NETTOYAGE DES COMMUNS				
CONTRAT D ENTRETIEN				
61051200 NETTOYAGE BÂT. SELON CONTRAT				
MONSIEUR 01/2026	1730.00			
MONSIEUR - 02/2026	1729.59			
MONSIEUR - 03/2026	1744.71	5204.30	5204.30	903.23
CONTRAT D ENTRETIEN		5204.30	5204.30	903.23
NETTOYAGE DES COMMUNS (2) à répartir en 960 parts		5204.30	5204.30	903.23
1000 DEPENSES COURANTES				
CONTRATS DIV. & REPETITIFS				
61021000 CONTRATS D ENTRETIEN				
BRUXELLES-PROPRETE - 02/03/2026-24/05/2026	29.18	29.18	29.18	5.06
61090000 CONTRATS D ENTRETIEN DIVERS				
- TRAITEMENT CONTRE CAFARDS	712.69	712.69	712.69	123.69
CONTRATS DIV. & REPETITIFS		741.87	741.87	128.75
ELECTRICITE CONSOMMATION				
61210000 PARTIES COMMUNES 9287 (10%)				
TOTAL ENERGIES - 12/2025-01/2026	208.36			
TOTAL ENERGIES - 12/2025-01/2026	-208.36			
TOTAL ENERGIES - 12/2025-01/2026	20.84			
OCTA + ENERGIE SA - 01/2026	278.27			
OCTA + ENERGIE SA - 01/2026	-278.27			
OCTA + ENERGIE SA - 01/2026	27.83			
OCTA + ENERGIE SA - 02/2026	27.83			
OCTA + ENERGIE SA - 03/2026	27.83	104.33	104.33	34.52
ELECTRICITE CONSOMMATION		104.33	104.33	34.52
DEPENSES COURANTES (2) à répartir en 960 parts		846.20	846.20	163.27
2000 FRAIS ASCENSEURS				
TELEPHONE - INTERNET - GSM				
61013000 TELEPHONE D URGENCE ASCENSEURS				
PROXIMUS - 03/2026	25.99	25.99	25.99	4.51
TELEPHONE - INTERNET - GSM		25.99	25.99	4.51
ELECTRICITE				



ETAT DES DEPENSES

du 01/01/2026 Au 31/03/2026

CONTACT :

Berchem-Sainte-Agathe le 29/07/2026

ACP/VME : (0194) : UNI-FLAT

Rue de Theux 140

1040 Etterbeek

Charges immeubles	Montant	Total	Part locative	Dont TVA
61211000 ELECTRICITE ASC 9287 (45%)				
TOTAL ENERGIES - 12/2025-01/2026	93.76			
OCTA + ENERGIE SA - 01/2026	125.22			
OCTA + ENERGIE SA - 02/2026	125.22			
OCTA + ENERGIE SA - 03/2026	125.22	469.42	469.42	12.78
ELECTRICITE		469.42	469.42	12.78
DEPANNAGES & REPARATIONS				
61012000 ENTRE. & REPA. SANS CONTRAT				
POMPIERS BRANDWEER.BRUSSELS - INTV PERSONNE BLOQUE DANS ASC	394.01	394.01	394.01	0.00
DEPANNAGES & REPARATIONS		394.01	394.01	0.00
FRAIS ASCENSEURS (2) à répartir en 960 parts		889.42	889.42	17.29
3000 FRAIS DE GESTION				
HONORAIRES SYNDIC				
61300000 HONORAIRES SYNDICS				
CITYA BRUXELLES - 02/2026	385.71			
CITYA BRUXELLES - 03/2026	1800.00	2185.71	2185.71	0.00
61305000 AUTRES HONORAIRES				
CITYA BRUXELLES - Incription BCE	65.28	65.28	65.28	0.00
61306000 HONORAIRES SYNDICS PRECEDENTS				
PARTE GROUP(SG IMMO) - DEMANDE RADIATION DU SYNDIC	89.50	89.50	89.50	0.00
HONORAIRES SYNDIC		2340.49	2340.49	0.00
FRAIS ADMINISTRATIFS				
61600000 FRAIS ADMINISTRATIFS SYNDIC				
CITYA BRUXELLES - 02/2026	42.86			
CITYA BRUXELLES - 03/2026	200.00	242.86	242.86	0.00
FRAIS ADMINISTRATIFS		242.86	242.86	0.00
FRAIS DE GESTION (1) à répartir en 1000 parts		2583.35	2583.35	0.00
4000 MAINTENANCE GARAGES				
ELECTRICITE				
61214000 ELECTRICITE GARAGES - 9751				
TOTAL ENERGIES - 08/2025-01/2026	-28.05			
OCTA + ENERGIE SA - 01/2026	60.00			
OCTA + ENERGIE SA - 02/2026	60.00			
OCTA + ENERGIE SA - 03/2026	60.00	151.95	151.95	8.61
ELECTRICITE		151.95	151.95	8.61

CITYA BASILIX - Rue de la Technologie 11D / Technologiestraat 11D
1082 Berchem-Sainte-Agathe / Sint-Agatha-Berchem

TVA/BTW BE0430.800.556 - RC/BA & CAUT./WAARB. AXA 730.390.160
Patrick THUYSSBAERT, I.P.I. 503.273 - Muriel PIERACHE, I.P.I. 105.203 - Olivier REYE, I.P.I. 505.009

citya.be

Location - Verhuur Gestion - Beheer Vente - Verkoop Syndic - Syndicusbeheer

CONTACT :

Berchem-Sainte-Agathe le 29/07/2026

ACP/VME : (0194) : UNI-FLAT

Rue de Theux 140

1040 Etterbeek

Charges immeubles	Montant	Total	Part locative	Dont TVA
MAINTENANCE GARAGES (3) à répartir en 40 parts		151.95	151.95	8.61
6000 CHAUFFAGE				
MAZOUT				
6122000 REDEVANCE FIXE & CONSO. GAZ				
TOTAL ENERGIES - 01/2026	1526.12			
TOTAL ENERGIES - 02/2026	1526.12			
TOTAL ENERGIES - 03/2026	1526.12	4578.36	4578.36	259.14
MAZOUT		4578.36	4578.36	259.14
ELECTRICITE				
61212000 ELEC CHAUFF & SANIT 9287 (45%)				
TOTAL ENERGIES - 12/2025-01/2026	93.76			
OCTA + ENERGIE SA - 01/2026	125.22			
OCTA + ENERGIE SA - 02/2026	125.22			
OCTA + ENERGIE SA - 03/2026	125.22	469.42	469.42	12.78
ELECTRICITE		469.42	469.42	12.78
CHAUFFAGE (2) à répartir en 960 parts		5047.78	5047.78	271.92
6500 FRAIS PROPRIETAIRES				
FRAIS DE BANQUE				
65010000 FRAIS BANC. & CHG. DETTES FDRO				
FRAIS BANCAIRES	4.19			
FRAIS BANCAIRES	21.00			
FRAIS BANCAIRES	3.86			
FRAIS BANCAIRES	4.84			
FRAIS BANCAIRES	4.84			
FRAIS BANCAIRES	21.00			
FRAIS BANCAIRES	4.42			
FRAIS BANCAIRES	4.42			
FRAIS BANCAIRES	4.84			
FRAIS BANCAIRES	27.72			
FRAIS BANCAIRES	21.00	122.13	0.00	0.00
75001000 FRAIS BANC. & CHG. DETTES FDRS				
Intérêts bancaires	-6.86			
Intérêts bancaires	-7.12	-13.98	0.00	0.00
FRAIS DE BANQUE		108.15	0.00	0.00
FRAIS ET HONORAIRES DIVERS				
61641000 MODIFICATION DES STATUTS				
LIANTIS - MODIFICATION MANDAT SYNDIC	164.74	164.74	0.00	0.00

CITYA BASILIX - Rue de la Technologie 11D / Technologiestraat 11D
1082 Berchem-Sainte-Agathe / Sint-Agatha-Berchem

TVA/BTW BE0430.800.556 - RC/BA & CAUT./WAARB. AXA 730.390 160
Patrick THUYSSBAERT, I.P.I. 503.273 - Muriel PIERACHE, I.P.I. 105.203 - Olivier REYE, I.P.I. 505.009

LISTE DES DÉPENSES DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 (T)

SRL SG IMMO
BOULEVARD DE LA PLAINE, 17
1050 BRUXELLES
TÉL. 02.242.89.86
comptabilite@couet.be

FAIT LE : 02/03/2026
IMMEUBLE : 0026 - UNIFLAT OUT 21/02/2026 (0887 363 027)
RUE DE THEUX, 140
1040 ETTERBEEK

Date v2 2025	Libellé	Quantité	Unité	Service	Ref. client	Montant HT	Montant TTC	Montant net
Cle : 0001 - Quotités (1000)						36 169,29	20 183,09	15 986,20
Nature : 6100 - PROTECTION ANTI-INCENDIE						1 554,40	0,00	1 554,40
Compte : 61000 - Contrats d'entretien						1 152,01	0,00	1 152,01
01/04/2025	Maintenance incendie		T2	026-2025-0051	20250370	789,53	0,00	789,53
17/07/2025	CE système de vidéosurveillance		T3	026-2025-0083	202501890	362,48	0,00	362,48
Compte : 61004 - Alerte incendie et détection incendie						166,38	0,00	166,38
25/07/2025	Dépannage alarme		T3	026-2025-0078	20251889	166,38	0,00	166,38
Compte : 61009 - Autres						236,01	0,00	236,01
09/09/2025	09/2025		T3	026-2025-0109	7505783949	21,66	0,00	21,66
09/10/2025	10/2025		T4	026-2025-0116	7506315268	15,99	0,00	15,99
22/10/2025	Intervention centrale incendie		T4	026-2025-0127	20252972	166,38	0,00	166,38
09/11/2025	11/2025		T4	026-2025-0126	7506842858	15,99	0,00	15,99
09/12/2025	12/2025		T4	026-2025-0143	7507373647	15,99	0,00	15,99
Nature : 6102 - INSTALLATIONS ELECTRIQUES						766,38	0,00	766,38
Compte : 61022 - Autre entretien installations électriques						766,38	0,00	766,38
16/12/2025	Placement prises supplémentaires		T4	026-2025-0144	5481555296	766,38	0,00	766,38
Nature : 6106 - JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS						508,66	0,00	508,66
Compte : 61063 - Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat						508,66	0,00	508,66
01/01/2025	Entretien porte de garage		T1	026-2025-0001	F25.0143	508,66	0,00	508,66
Nature : 6107 - ENTRETIEN BATIMENTS						1 896,34	1 896,34	0,00
Compte : 61071 - Entretien façades						1 896,34	1 896,34	0,00
01/04/2025	Réfection de joints souples		T2	026-2025-0050	24121301	1 896,34	1 896,34	0,00
Nature : 6110 - TRAVAUX ET FRAIS EXCEPTIONNELS						5 713,40	5 713,40	0,00
Compte : 6111 - Rénovation						5 713,40	5 713,40	0,00
07/07/2025	Installation système vidéosurveillance - acompte		T3	026-2025-0082	202501771	1 696,00	1 696,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tr	Ref interne	Ref pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
26/08/2025	Installation système vidéosurveillance		T3	026-2025-0101	202502250	4 017,40	4 017,40	0,00
Nature : 6130 - HONORAIRES						15 504,21	2 383,01	13 121,20
Compte : 61300 - Honoraires syndics						12 241,20	0,00	12 241,20
01/01/2025	01>03/2025	PARTE (SG IMMO)	T1	026-2025-0002	441	3 060,30	0,00	3 060,30
01/04/2025	04>06/2025	PARTE (SG IMMO)	T2	026-2025-0033	515/	3 060,30	0,00	3 060,30
01/07/2025	07>09/2025	PARTE (SG IMMO)	T3	026-2025-0065	567/	3 060,30	0,00	3 060,30
01/10/2025	10>12/2025	PARTE (SG IMMO)	T4	026-2025-0112	606	3 060,30	0,00	3 060,30
Compte : 61301 - Honoraires avocats						34,05	34,05	0,00
04/11/2025	Provisions huissier ACP/		T4	026-2025-0129	219601	34,05	34,05	0,00
Compte : 61303 - Honoraires experts						544,50	544,50	0,00
31/07/2025	Rapport de comptabilité énergétique Bruxelles Environnem...		T3	026-2025-0080	INV/2025/0652	544,50	544,50	0,00
Compte : 61305 - Autres honoraires						2 684,46	1 804,46	880,00
04/02/2025	04/02/2025 : Changement courtier et réduction prime assu...	PARTE (SG IMMO)	T1	026-2025-0017	494/	247,50	0,00	247,50
30/04/2025	17/04/2025 : Appel d'offres société de nettoyage	PARTE (SG IMMO)	T2	026-2025-0047	588/	42,50	0,00	42,50
30/06/2025	Mise à jour RGPD	PARTE (SG IMMO)	T2	026-2025-0066	675	127,50	0,00	127,50
31/07/2025	le 18/07/2025 : Suivi de travaux / réception / expertise / offr...	PARTE (SG IMMO)	T3	026-2025-0079	745	120,00	120,00	0,00
31/08/2025	14/08/2025 : suivi dossier installation caméra - RDV imme...	PARTE (SG IMMO)	T3	026-2025-0096	762/	120,00	0,00	120,00
31/08/2025	01/08/2025 : Réunion Conseil de Copropriété supplément...	PARTE (SG IMMO)	T3	026-2025-0096	762/	85,00	0,00	85,00
31/08/2025	01/08/2025 : Réunion Conseil de Copropriété supplément...	PARTE (SG IMMO)	T3	026-2025-0096	762/	85,00	0,00	85,00
31/08/2025	27/08/2025 : RDV avec - Devis nettoyage façade ...	PARTE (SG IMMO)	T3	026-2025-0096	762/	127,50	0,00	127,50
30/09/2025	02/09/2025 : Location de la salle pour la tenue AGO	PARTE (SG IMMO)	T3	026-2025-0110	790/	45,00	0,00	45,00
31/10/2025	10/10/2025 : Demande de rattachement syndic au n° BCE	PARTE (Couet)	T4	026-2025-0123	2202/6574	87,69	87,69	0,00
31/10/2025	20/10/2025 : Tour d'immeuble, placement d'avis, déplacem...	PARTE (Couet)	T4	026-2025-0123	2202/6574	131,54	131,54	0,00
31/10/2025	08/10/2025 : AGO Bis de 17h à 19h le 06-10-25	PARTE (SG IMMO)	T4	026-2025-0124	813/	1 360,00	1 360,00	0,00
30/11/2025	18/11/2025 : Visite à l'immeuble, placement d'avis, relevé d...	PARTE (Couet)	T4	026-2025-0130	2202/6959	105,23	105,23	0,00
Nature : 6140 - ASSURANCES						4 815,65	4 815,65	0,00
Compte : 6140 - Assurance incendie						4 003,82	4 003,82	0,00
01/01/2025	01/01/2025>31/12/2025		T1	026-2025-0013	143/6848/42838	6 288,66	6 288,66	0,00
01/04/2025	2024/2025		T2	026-2025-0069	NC 026-2024-0...	-2 284,84	-2 284,84	0,00
Compte : 6141 - Responsabilité civile						80,58	80,58	0,00
01/01/2025	RC 01/01/2025>31/12/2025		T1			80,58	80,58	0,00
Compte : 6146 - Assistance judiciaire						731,25	731,25	0,00

Date valeur	Libellé	Comptable	T	SP	Re pièce	Montant	Montant	Montant
09/05/2025	PJ 30/06/2025>30/06/2026		T2	026-2025-0054	1877632 - 06/2...	731,25	731,25	0,00
Nature : 6161 - FRAIS REUNIONS						45,00	45,00	0,00
Compte : 61610 - Utilisation salles de réunion						45,00	45,00	0,00
31/10/2025	09/10/2025 : Mise à disposition salle pour la tenue AGO BIS	PARTE (SG IMMO)	T4	026-2025-0124	813/	45,00	45,00	0,00
Nature : 6500 - FRAIS BANCAIRES						365,25	329,69	35,56
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes						365,25	329,69	35,56
01/01/2025	Frais bancaires		T1		-	21,00	0,00	21,00
01/01/2025	Frais bancaires		T1		-	5,86	0,00	5,86
01/01/2025	Frais bancaires		T1		-	3,86	0,00	3,86
06/01/2025	Frais bancaires		T1		-	4,84	0,00	4,84
01/02/2025	Frais bancaires		T1		-	21,00	21,00	0,00
01/02/2025	Frais bancaires		T1		-	2,99	2,99	0,00
01/02/2025	Frais bancaires		T1		-	3,86	3,86	0,00
05/02/2025	Frais bancaires		T1		-	4,84	4,84	0,00
01/03/2025	Frais bancaires		T1		-	21,00	21,00	0,00
01/03/2025	Frais bancaires		T1		-	3,86	3,86	0,00
05/03/2025	Frais bancaires		T1		-	4,84	4,84	0,00
01/04/2025	Frais bancaires		T2		-	21,00	21,00	0,00
01/04/2025	Frais bancaires		T2		-	3,86	3,86	0,00
03/04/2025	Frais bancaires		T2		-	4,84	4,84	0,00
01/05/2025	Frais bancaires		T2		-	21,00	21,00	0,00
01/05/2025	Frais bancaires		T2		-	3,86	3,86	0,00
06/05/2025	Frais bancaires		T2		-	4,84	4,84	0,00
01/06/2025	Frais bancaires		T2		-	21,00	21,00	0,00
01/06/2025	Frais bancaires		T2		-	3,86	3,86	0,00
04/06/2025	Frais bancaires		T2		-	4,84	4,84	0,00
01/07/2025	Frais bancaires		T3		-	21,00	21,00	0,00
01/07/2025	Frais bancaires		T3		-	3,86	3,86	0,00
03/07/2025	Frais bancaires		T3		-	4,84	4,84	0,00
01/08/2025	Frais bancaires		T3		-	21,00	21,00	0,00
01/08/2025	Frais bancaires		T3		-	3,86	3,86	0,00
05/08/2025	Frais bancaires		T3		-	4,84	4,84	0,00
01/09/2025	Frais bancaires		T3		-	21,00	21,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tp	Ref client	Ref piece	Montant	Part multiplace	Part occupant
01/09/2025	Frais bancaires	-	T3	-	-	3,86	3,86	0,00
03/09/2025	Frais bancaires	-	T3	-	-	4,84	4,84	0,00
01/10/2025	Frais bancaires	-	T4	-	-	21,00	21,00	0,00
01/10/2025	Frais bancaires	-	T4	-	-	3,86	3,86	0,00
03/10/2025	Frais bancaires	-	T4	-	-	4,84	4,84	0,00
01/11/2025	Frais bancaires	-	T4	-	-	21,00	21,00	0,00
01/11/2025	Frais bancaires	-	T4	-	-	3,86	3,86	0,00
05/11/2025	Frais bancaires	-	T4	-	-	4,84	4,84	0,00
01/12/2025	Frais bancaires	-	T4	-	-	21,00	21,00	0,00
01/12/2025	Frais bancaires	-	T4	-	-	3,86	3,86	0,00
03/12/2025	Frais bancaires	-	T4	-	-	4,84	4,84	0,00
Nature : 7040 - VARIATIONS FONDS DE RESERVE						5 000,00	5 000,00	0,00
Compte : 7041 - Appels						5 000,00	5 000,00	0,00
30/09/2025	Appel au fonds de réserve 1/4 (AG 06/10/2025)	-	T3	-	-	2 500,00	2 500,00	0,00
31/12/2025	Appel au fonds de réserve 2/4 (AG 06/10/2025)	-	T4	-	-	2 500,00	2 500,00	0,00
Cle : 0002 - Quotités appartements (960)						93 114,39	5 701,16	87 413,23
Nature : 6103 - SANITAIRES ET CHAUFFAGES						18 898,62	4 613,12	14 285,50
Compte : 61031 - Contrats d'entretien						693,24	0,00	693,24
07/04/2025	Ce chaudière	-	T2	026-2025-0036	225.133	693,24	0,00	693,24
Compte : 61032 - Autre entretien installations de chauffage						5 533,20	4 613,12	920,08
09/01/2025	Acompte -Remplacement vase d'expansion	-	T1	026-2025-0004	225.024	1 844,40	1 844,40	0,00
29/01/2025	Solde -Remplacement vase d'expansion	-	T1	026-2025-0007	225.045	2 768,72	2 768,72	0,00
03/02/2025	Intervention chauffage	-	T1	026-2025-0015	225.058	239,56	0,00	239,56
24/03/2025	Intervention chauffage	-	T1	026-2025-0024	225.111	240,62	0,00	240,62
07/04/2025	Remplacement électrodes	-	T2	026-2025-0036	225.133	245,92	0,00	245,92
04/11/2025	Remplissage installation chauffage	-	T4	026-2025-0125	225.367	193,98	0,00	193,98
Compte : 61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage						1 293,20	0,00	1 293,20
27/07/2025	Débouchage égout des eaux usées	-	T3	026-2025-0090	2025 / 238240	265,00	0,00	265,00
03/08/2025	Débouchage haute pression	-	T3	026-2025-0081	2025/598	445,20	0,00	445,20
05/10/2025	Curage complet du réseau des égouts	-	T4	026-2025-0114	2025 / 238305	583,00	0,00	583,00
Compte : 61038 - Compteurs et relevé des compteurs						11 378,98	0,00	11 378,98
09/04/2025	Décomptes répartiteurs	-	T2	026-2025-0038	252200007874	2 632,98	0,00	2 632,98

Date/valeur	Libellé	Émission	Ti	Référence	Référence	Montant	Montant	Montant
09/04/2025	Décompte eau chaude/froide		T2	026-2025-0040	252200007873	5 162,03	0,00	5 162,03
01/07/2025	Décompte eau chaude/froide		T3	026-2025-0119	222200013981	-55,03	0,00	-55,03
23/09/2025	Relevé des compteurs		T3	026-2025-0106	252200017289	3 509,00	0,00	3 509,00
25/11/2025	Relevé intermédiaire		T4	026-2025-0132	252200020984	130,00	0,00	130,00
Nature : 6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES						28 884,47	0,00	28 884,47
Compte : 61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat						22 360,24	0,00	22 360,24
31/01/2025	01/2025		T1	026-2025-0019	2025/002	1 875,55	0,00	1 875,55
28/02/2025	02/2025		T1	026-2025-0021	2025/007	1 875,55	0,00	1 875,55
31/03/2025	03/2025		T1	026-2025-0043	2025/012	1 875,55	0,00	1 875,55
30/04/2025	04/2025		T2	026-2025-0044	2025/016	2 117,50	0,00	2 117,50
30/05/2025	05/2025		T2	026-2025-0068	2025/022	2 359,50	0,00	2 359,50
23/06/2025	06/2025		T2	026-2025-0063	20253198	1 729,59	0,00	1 729,59
23/06/2025	06/2025		T2	026-2025-0064	20253204	726,00	0,00	726,00
23/06/2025	06/2025		T2	026-2025-0067	20253206	544,50	0,00	544,50
01/07/2025	Retrait des encombrants sur la plateforme 05/06/25 - Mons...		T3			-544,50	0,00	-544,50
25/07/2025	07/2025		T3	026-2025-0076	20253744	1 633,50	0,00	1 633,50
27/08/2025	08/2025		T3	026-2025-0095	20254298	1 633,50	0,00	1 633,50
23/09/2025	09/2025		T3	026-2025-0107	20254852	1 633,50	0,00	1 633,50
23/10/2025	10/2025		T4	026-2025-0117	20255429	1 633,50	0,00	1 633,50
24/11/2025	11/2025		T4	026-2025-0128	20256005	1 633,50	0,00	1 633,50
19/12/2025	12/2025		T4	026-2025-0145	20256587	1 633,50	0,00	1 633,50
Compte : 61051 - Nettoyage bâtiment autres						5 801,79	0,00	5 801,79
05/02/2025	Enlèvement mobylette		T1	026-2025-0009	20250169	95,40	0,00	95,40
05/03/2025	Traitement contre les nuisibles		T1	026-2025-0022	038208	712,69	0,00	712,69
28/03/2025	Traitement contre les nuisibles		T1	026-2025-0035	038257	484,00	0,00	484,00
30/03/2025	Elimination encombrants		T1	026-2025-0028	20250336	779,27	0,00	779,27
26/04/2025	Traitement contre les nuisibles		T2	026-2025-0046	20250295	423,50	0,00	423,50
06/06/2025	Traitement contre les nuisibles		T2	026-2025-0060	068358	712,69	0,00	712,69
22/08/2025	Enlèvement des encombrants Retrait des encombrants + R...	BUILDING MAINTENANCE	T3	026-2025-0094	20250115	550,55	0,00	550,55
03/09/2025	Nettoyage et Evacuation des déchets de la plate-forme du...		T3	026-2025-0102	20254323	272,25	0,00	272,25
01/10/2025	Nettoyage et Evacuation des déchets de la plate-forme du...		T4			-272,25	0,00	-272,25
03/10/2025	Traitement contre les nuisibles		T4	026-2025-0113	108470	712,69	0,00	712,69
10/10/2025	Traitement contre les nuisibles		T4	026-2025-0115	108518	786,50	0,00	786,50

Date	Libelle	Fournisseur	T	Ref. interne	Ref. piece	Montant	Montant hors TVA	Montant TTC
28/11/2025	Nettoyage et Evacuation des déchets de la plate-forme 10...		T4	026-2025-0133	20256073	272,25	0,00	272,25
29/12/2025	Nettoyage et Evacuation des déchets de la plate-forme		T4	026-2025-0148	20256652	272,25	0,00	272,25
Compte : 61052 - Produits d'entretien nettoyage						576,54	0,00	576,54
25/07/2025	Sacs poubelles		T3	026-2025-0076	20253744	96,09	0,00	96,09
27/08/2025	Sacs poubelles		T3	026-2025-0095	20254298	96,09	0,00	96,09
23/09/2025	Sacs poubelles		T3	026-2025-0107	20254852	96,09	0,00	96,09
23/10/2025	Sacs poubelles		T4	026-2025-0117	20255429	96,09	0,00	96,09
24/11/2025	Sacs poubelles		T4	026-2025-0128	20256005	96,09	0,00	96,09
19/12/2025	Sacs poubelles		T4	026-2025-0145	20256587	96,09	0,00	96,09
Compte : 61054 - Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat						145,90	0,00	145,90
26/01/2025	01>03/2025	BRUXELLES PROPRETE	T1	026-2025-0010	202507002708...	29,18	0,00	29,18
01/04/2025	04>06/2025	BRUXELLES PROPRETE	T2	026-2025-0027	202507002743...	29,18	0,00	29,18
24/07/2025	06>09/2025	BRUXELLES PROPRETE	T3	026-2025-0074	202507002786...	29,18	0,00	29,18
17/09/2025	09>12/2025	BRUXELLES PROPRETE	T3	026-2025-0105	202507002810...	29,18	0,00	29,18
13/12/2025	08/12/2025>01/03/2026	BRUXELLES PROPRETE	T4	026-2025-0141	202507002842...	29,18	0,00	29,18
Nature : 6107 - ENTRETIEN BATIMENTS						2 976,74	1 088,04	1 888,70
Compte : 61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs						2 976,74	1 088,04	1 888,70
06/01/2025	Gestion Intratone		T1	026-2025-0003	FA25-00411	1 147,08	0,00	1 147,08
07/03/2025	Recherche fuite		T1	026-2025-0034	254112	561,69	561,69	0,00
19/03/2025	Nettoyage des ouvertures du hall du 1er étage		T1	026-2025-0029	2025/216	351,92	0,00	351,92
01/04/2025	Recherche fuite		T2	026-2025-0058	2023/120	526,35	526,35	0,00
09/04/2025	Relampage		T2	026-2025-0039	371/2025	156,77	0,00	156,77
05/12/2025	Placement étiquette non publicité sur boîte aux lettre		T4	026-2025-0140	20250248	232,93	0,00	232,93
Nature : 6120 - FOURNITURES A L'ASSOCIATION						40 981,61	0,00	40 981,61
Compte : 61200 - Redevance fixe et consommation						22 861,40	0,00	22 861,40
28/02/2025	12/2024>02/2025		T1	026-2025-0020	748000398211	7 485,00	0,00	7 485,00
06/08/2025	01/05/2024>30/04/2025		T3	026-2025-0084	700000269449	7 585,40	0,00	7 585,40
01/12/2025	09>11/2025		T4	026-2025-0139	744000620112	7 791,00	0,00	7 791,00
Compte : 61201 - Eau parties communes						35,42	0,00	35,42
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025		T4			35,42	0,00	35,42
Compte : 6122 - Gaz						18 084,79	0,00	18 084,79
16/02/2025	12/2024>02/2025		T1	026-2025-0018	117011931753	4 694,00	0,00	4 694,00

Date valeur	Libellé	Particularité	Ti	Ref. facture	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part copropriétaire
02/04/2025	04/2025	T	T2	026-2025-0025	E25/01898281	1 926,69	0,00	1 926,69
10/04/2025	05/2025		T2	026-2025-0032	E25/02025645	1 926,69	0,00	1 926,69
13/04/2025	14/09/2024>31/03/2025	F	T2	026-2025-0041	118030043606	6 364,05	0,00	6 364,05
09/05/2025	06/2025		T2	026-2025-0048	E25/02684753	1 926,69	0,00	1 926,69
01/07/2025	07/2025		T3	026-2025-0057	E25/03302209	1 926,69	0,00	1 926,69
09/07/2025	08/2025		T3	026-2025-0071	E25/03937234	1 926,69	0,00	1 926,69
08/08/2025	09/2025		T3	026-2025-0085	E25/04571962	1 926,69	0,00	1 926,69
21/08/2025	14/09/2024>31/03/2025		T3	026-2025-0091	118060051169	3 750,51	0,00	3 750,51
21/08/2025	14/09/2024>31/03/2025		T3	026-2025-0092	118900451679	-6 364,05	0,00	-6 364,05
08/09/2025	01/04/2025>12/08/2025		T3	026-2025-0098	N25/00568362	-6 871,00	0,00	-6 871,00
01/10/2025	10/2025		T4	026-2025-0100	E25/05161656	1 650,38	0,00	1 650,38
08/10/2025	11/2025		T4	026-2025-0120	E25/05749025	1 650,38	0,00	1 650,38
01/12/2025	12/2025		T4	026-2025-0134	E25/06726685	1 650,38	0,00	1 650,38
Nature : 6121 - ELECTRICITE						1 372,95	0,00	1 372,95
Compte : 61210 - Electricité parties communes (10%)						249,60	0,00	249,60
09/01/2025	12/2024		T1	026-2025-0005	118010042369	22,55	0,00	22,55
17/02/2025	01/2025		T1	026-2025-0008	VEHT2500138...	25,41	0,00	25,41
17/03/2025	02/2025		T1	026-2025-0023	VEHT2500268...	24,48	0,00	24,48
14/04/2025	03/2025		T2	026-2025-0042	VEHT2500351...	22,65	0,00	22,65
15/05/2025	04/2025		T2	026-2025-0055	VEHT2500464...	19,59	0,00	19,59
16/06/2025	05/2025		T2	026-2025-0061	VEHT2500570...	19,62	0,00	19,62
18/07/2025	06/2025		T3	026-2025-0073	VEHT2500610...	19,75	0,00	19,75
14/08/2025	07/2025		T3	026-2025-0087	VEHT2500755...	19,12	0,00	19,12
15/09/2025	08/2025		T3	026-2025-0103	VEHT2500878...	18,33	0,00	18,33
16/10/2025	09/2025		T4	026-2025-0122	VEHT2500978...	18,72	0,00	18,72
13/11/2025	10/2025		T4	026-2025-0131	VEHT2501053...	19,38	0,00	19,38
16/12/2025	11/2025		T4	026-2025-0137	VEHT2501180...	20,00	0,00	20,00
Compte : 61212 - Electricité chauffage et sanitaires (45%)						1 123,35	0,00	1 123,35
09/01/2025	12/2024		T1	026-2025-0005	118010042369	101,49	0,00	101,49
17/02/2025	01/2025		T1	026-2025-0008	VEHT2500138...	114,35	0,00	114,35
17/03/2025	02/2025		T1	026-2025-0023	VEHT2500268...	110,19	0,00	110,19
14/04/2025	03/2025		T2	026-2025-0042	VEHT2500351...	101,92	0,00	101,92
15/05/2025	04/2025		T2	026-2025-0055	VEHT2500464...	88,11	0,00	88,11

Date valeur	Libellé	Fournisseur	T	Objet	Ref. piece	Montant	Prix unitaire	Montant net
16/06/2025	05/2025		T2	026-2025-0061	VEHT2500570...	88,32	0,00	88,32
18/07/2025	06/2025		T3	026-2025-0073	VEHT2500610...	88,90	0,00	88,90
14/08/2025	07/2025		T3	026-2025-0087	VEHT2500755...	86,08	0,00	86,08
15/09/2025	08/2025		T3	026-2025-0103	VEHT2500878...	82,53	0,00	82,53
16/10/2025	09/2025		T4	026-2025-0122	VEHT2500978...	84,25	0,00	84,25
13/11/2025	10/2025		T4	026-2025-0131	VEHT2501053...	87,19	0,00	87,19
16/12/2025	11/2025		T4	026-2025-0137	VEHT2501180...	90,02	0,00	90,02
Cle : 0003 - Quotités ascenseurs (842)						7 542,38	1 475,52	6 066,86
Nature : 6101 - ASCENSEURS						6 419,03	1 475,52	4 943,51
Compte : 61010 - Contrôle ascenseurs						2 045,48	1 475,52	569,96
10/03/2025	Contrôle ascenceurs		T1	026-2025-0030	9250034672	284,98	0,00	284,98
24/11/2025	Contrôle périodique 21/11/2025		T4	026-2025-0138	9250161504	284,98	0,00	284,98
12/12/2025	Examen avant remise en service après transformation d'un...		T4	026-2025-0147	5481555276	1 475,52	1 475,52	0,00
Compte : 61011 - Contrat d'entretien ascenseurs						1 147,97	0,00	1 147,97
01/04/2025	02/2025>01/2026		T2	026-2025-0045	5481000435	1 147,97	0,00	1 147,97
Compte : 61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien						3 225,58	0,00	3 225,58
08/05/2025	Remplacement coulisseaux		T2	026-2025-0052	5481000987	1 908,00	0,00	1 908,00
04/06/2025	Intervention ascenseur		T2	026-2025-0059	5481001128	197,16	0,00	197,16
01/07/2025	Remplacement pompe de porte		T3	026-2025-0075	5481000799	919,02	0,00	919,02
30/12/2025	Intervention ascenseur		T4	026-2025-0149	5481555764	201,40	0,00	201,40
Nature : 6121 - ELECTRICITE						1 123,35	0,00	1 123,35
Compte : 61211 - Electricité ascenseurs (45%)						1 123,35	0,00	1 123,35
09/01/2025	12/2024		T1	026-2025-0005	118010042369	101,49	0,00	101,49
17/02/2025	01/2025		T1	026-2025-0008	VEHT2500138...	114,35	0,00	114,35
17/03/2025	02/2025		T1	026-2025-0023	VEHT2500268...	110,19	0,00	110,19
14/04/2025	03/2025		T2	026-2025-0042	VEHT2500351...	101,92	0,00	101,92
15/05/2025	04/2025		T2	026-2025-0055	VEHT2500464...	88,11	0,00	88,11
16/06/2025	05/2025		T2	026-2025-0061	VEHT2500570...	88,32	0,00	88,32
18/07/2025	06/2025		T3	026-2025-0073	VEHT2500610...	88,90	0,00	88,90
14/08/2025	07/2025		T3	026-2025-0087	VEHT2500755...	86,08	0,00	86,08
15/09/2025	08/2025		T3	026-2025-0103	VEHT2500878...	82,53	0,00	82,53
16/10/2025	09/2025		T4	026-2025-0122	VEHT2500978...	84,25	0,00	84,25
13/11/2025	10/2025		T4	026-2025-0131	VEHT2501053...	87,19	0,00	87,19

Date valeur	Libellé	Fournisseur	T	Ref. pièce	Quantité	Unité	Montant	Part occupant	Fah occupant
16/12/2025	11/2025		T4	026-2025-0137	VEHT2501180...		90,02	0,00	90,02
Cle : 0004 - Quotités électricité garages (40)							217,83	0,00	217,83
Nature : 6120 - FOURNITURES A L'ASSOCIATION							217,83	0,00	217,83
Compte : 61214 - Electricité garages [-9751]							217,83	0,00	217,83
16/02/2025	12/2024>02/2025		T1	026-2025-0018	117011931753		15,00	0,00	15,00
02/04/2025	04/2025		T2	026-2025-0026	E25/01898280		13,33	0,00	13,33
10/04/2025	05/2025		T2	026-2025-0031	E25/02025644		13,33	0,00	13,33
13/04/2025	07/08/2024>31/03/2025		T2	026-2025-0041	118030043606		59,43	0,00	59,43
09/05/2025	06/2025		T2	026-2025-0049	E25/02684754		13,33	0,00	13,33
01/07/2025	07/2025		T3	026-2025-0056	E25/03302208		13,33	0,00	13,33
09/07/2025	08/2025		T3	026-2025-0070	E25/03937233		22,20	0,00	22,20
08/08/2025	09/2025		T3	026-2025-0086	E25/04571961		13,20	0,00	13,20
21/08/2025	14/09/2024>31/03/2025		T3	026-2025-0091	118060051169		59,21	0,00	59,21
21/08/2025	14/09/2024>31/03/2025		T3	026-2025-0092	118900451679		-59,43	0,00	-59,43
01/09/2025	01/04/2025>12/08/2025		T3	026-2025-0097	N25/00555586		-17,52	0,00	-17,52
01/10/2025	10/2025		T4	026-2025-0099	E25/05161657		24,14	0,00	24,14
08/10/2025	11/2025		T4	026-2025-0121	E25/05749026		24,14	0,00	24,14
03/12/2025	12/2025		T4	026-2025-0135	E25/06796862		24,14	0,00	24,14
Cle : Frais Privatifs							6 114,31	3 652,10	2 462,21
Dépenses sans nature							6 114,31	3 652,10	2 462,21
Compte : 643 - Frais privatifs							6 114,31	3 652,10	2 462,21
04/01/2025	Traitement contre les nuisibles M2		T1	026-2025-0014	128151		244,42	244,42	0,00
04/01/2025	Traitement contre les nuisibles P2		T1	026-2025-0014	128151		244,42	244,42	0,00
04/01/2025	Traitement contre les nuisibles H4		T1	026-2025-0014	128151		244,42	244,42	0,00
04/01/2025	Traitement contre les nuisibles G4		T1	026-2025-0014	128151		244,42	244,42	0,00
04/01/2025	Traitement contre les nuisibles D4		T1	026-2025-0014	128151		244,42	244,42	0,00
30/04/2025	29/04/2025 : Gestion notaire : Paragraphe 1 : Propriétaire ...	PARTE (SG IMMO)	T2	026-2025-0047	588/		250,00	250,00	0,00
30/04/2025	03/04/2025 : Gestion notaire : Paragraphe 1 : Propriétaire ...	PARTE (SG IMMO)	T2	026-2025-0047	588/		250,00	250,00	0,00
02/06/2025	1 Badge N0		T2	-	-		48,40	48,40	0,00
01/07/2025	Evacuation des déchets de la plate-forme du 27/06 G4 C...	BUILDING MAINTENANCE	T3	026-2025-0088	20250079		242,00	0,00	242,00
01/07/2025	Evacuation des déchets de la plate-forme du 25/06 G4 C...	BUILDING MAINTENANCE	T3	026-2025-0089	20250080		175,45	0,00	175,45
01/07/2025	Evacuation des déchets de la plate-forme + nettoyage du 2...	BUILDING MAINTENANCE	T3	026-2025-0072	20250081		278,30	0,00	278,30

Date sale	Libellé	En mise	Ret. interne	Ref. pièce	Mont. par	Part. mod. s. s.	Part. occupant	
01/07/2025	Retrait des encombrants sur la plateforme 05/06/25 - Mons...	-	T3	-	-	544,50	0,00	544,50
28/07/2025	Evacuation déchets de la plate-forme G4	-	T3	026-2025-0077	20253760	272,25	0,00	272,25
25/08/2025	Evacuation des déchets de la plate-forme du 18/08 G4 C...	-	T3	026-2025-0093	20253768	272,25	0,00	272,25
31/08/2025	27/08/2025 : Gestion notaire : Paragraphe 2 : Propriétaire ...	PARTE (SG IMMO)	T3	026-2025-0096	762/	250,00	250,00	0,00
23/09/2025	Nettoyage et Evacuation des déchets de la plate-forme du...	-	T3	026-2025-0108	20254879	272,25	0,00	272,25
30/09/2025	09/09/2025 : Gestion notaire : Paragraphe 1 & 2 : Propriéta...	PARTE (SG IMMO)	T3	026-2025-0110	790/	500,00	500,00	0,00
30/09/2025	Nettoyage et Evacuation des déchets de la plate-forme du...	-	T3	026-2025-0111	20254885	272,25	0,00	272,25
01/10/2025	Nettoyage et Evacuation des déchets de la plate-forme du...	-	T4	-	-	272,25	0,00	272,25
31/10/2025	15/10/2025 : Gestion notaire : Paragraphe 1 : Propriétaire ...	PARTE (Couet)	T4	026-2025-0123	2202/6574	216,64	216,64	0,00
10/11/2025	1 Badge J2	-	T4	-	-	48,40	48,40	0,00
31/12/2025	29/12/2025 : Gestion notaire : Paragraphe 1 & 2 : Propriéta...	PARTE GROUP BV	T4	026-2025-0150	2202/7480	433,28	433,28	0,00
31/12/2025	19/12/2025 : Gestion notaire : Paragraphe 1 & 2 : Propriéta...	PARTE GROUP BV	T4	026-2025-0150	2202/7480	433,28	433,28	0,00
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 G01	-	T4	-	-	35,53	0,00	35,53
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 B0	-	T4	-	-	-35,90	0,00	-35,90
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 C0	-	T4	-	-	33,15	0,00	33,15
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 D0	-	T4	-	-	-179,37	0,00	-179,37
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 EU0	-	T4	-	-	197,92	0,00	197,92
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 J0	-	T4	-	-	-27,28	0,00	-27,28
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 K0	-	T4	-	-	23,10	0,00	23,10
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 L0	-	T4	-	-	-80,55	0,00	-80,55
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 M0	-	T4	-	-	-102,67	0,00	-102,67
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 N0	-	T4	-	-	46,14	0,00	46,14
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 A1	-	T4	-	-	56,80	0,00	56,80
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 B1	-	T4	-	-	-208,74	0,00	-208,74
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 C1	-	T4	-	-	-84,68	0,00	-84,68
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 D1	-	T4	-	-	-59,57	0,00	-59,57
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 E1	-	T4	-	-	119,37	0,00	119,37
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 F1	-	T4	-	-	-6,81	0,00	-6,81
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 G1	-	T4	-	-	-298,47	0,00	-298,47
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 H1	-	T4	-	-	-211,49	0,00	-211,49
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 J1	-	T4	-	-	11,67	0,00	11,67
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 K1	-	T4	-	-	-9,35	0,00	-9,35
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 L1	-	T4	-	-	-25,71	0,00	-25,71

Date	Description	Fournisseur	Tn	Ref interne	Ref pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 M1	-	T4	-	-	87,69	0,00	87,69
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 N1	-	T4	-	-	-42,25	0,00	-42,25
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 P1	-	T4	-	-	-106,36	0,00	-106,36
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 A2	-	T4	-	-	-236,47	0,00	-236,47
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 B2	-	T4	-	-	-63,18	0,00	-63,18
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 C2	-	T4	-	-	-43,67	0,00	-43,67
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 D2	-	T4	-	-	132,00	0,00	132,00
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 E2	-	T4	-	-	855,89	0,00	855,89
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 F2	-	T4	-	-	-106,85	0,00	-106,85
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 G2	-	T4	-	-	452,18	0,00	452,18
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 H2	-	T4	-	-	-209,28	0,00	-209,28
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 J2	-	T4	-	-	93,63	0,00	93,63
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 K2	-	T4	-	-	162,97	0,00	162,97
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 L2	-	T4	-	-	103,51	0,00	103,51
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 M2	-	T4	-	-	255,32	0,00	255,32
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 N2	-	T4	-	-	-132,69	0,00	-132,69
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 P2	-	T4	-	-	280,59	0,00	280,59
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 A3	-	T4	-	-	-25,19	0,00	-25,19
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 B3	-	T4	-	-	195,89	0,00	195,89
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 C3	-	T4	-	-	-6,60	0,00	-6,60
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 D3	-	T4	-	-	62,56	0,00	62,56
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 E3	-	T4	-	-	-149,16	0,00	-149,16
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 F3	-	T4	-	-	-157,82	0,00	-157,82
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 G3	-	T4	-	-	-98,48	0,00	-98,48
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 H3	-	T4	-	-	39,18	0,00	39,18
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 J3	-	T4	-	-	-119,57	0,00	-119,57
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 K3	-	T4	-	-	-19,07	0,00	-19,07
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 L3	-	T4	-	-	-223,23	0,00	-223,23
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 M3	-	T4	-	-	-46,65	0,00	-46,65
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 N3	-	T4	-	-	103,81	0,00	103,81
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 P3	-	T4	-	-	120,58	0,00	120,58
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 A4	-	T4	-	-	-206,98	0,00	-206,98
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 B4	-	T4	-	-	251,10	0,00	251,10

Date valor	Libellé	Quantité	T4	T4 Milliers	RE 624	Moyen	Reclassement	Reclassement
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 C4	-	T4	-	-	203,94	0,00	203,94
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 D4	-	T4	-	-	-99,63	0,00	-99,63
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 E4	-	T4	-	-	53,87	0,00	53,87
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 F4	-	T4	-	-	96,92	0,00	96,92
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 G4	-	T4	-	-	88,67	0,00	88,67
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 H4	-	T4	-	-	-227,62	0,00	-227,62
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 J4	-	T4	-	-	-150,20	0,00	-150,20
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 K4	-	T4	-	-	-160,12	0,00	-160,12
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 L4	-	T4	-	-	-44,81	0,00	-44,81
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 M4	-	T4	-	-	76,07	0,00	76,07
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 N4	-	T4	-	-	-107,79	0,00	-107,79
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 P4	-	T4	-	-	579,51	0,00	579,51
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 A5	-	T4	-	-	-42,53	0,00	-42,53
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 B5	-	T4	-	-	91,59	0,00	91,59
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 C5	-	T4	-	-	130,09	0,00	130,09
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 D5	-	T4	-	-	126,25	0,00	126,25
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 E5	-	T4	-	-	-194,64	0,00	-194,64
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 F5	-	T4	-	-	-109,65	0,00	-109,65
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 G5	-	T4	-	-	330,21	0,00	330,21
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 T5	-	T4	-	-	-426,72	0,00	-426,72
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 S5	-	T4	-	-	-364,77	0,00	-364,77
31/12/2025	Ajustement chauffage et eau 2024/2025 R5	-	T4	-	-	-384,42	0,00	-384,42
Totaux généraux immeuble :						143 158,20	31 011,87	112 146,33



Relevé de Compte

CONTACT:

]



www.citya.com

(0194) : UNI-FLAT

Rue de Theux 140

1040 Etterbeek

Berchem-Sainte-Agathe, 31/07/2026

Objet :

Lot(s) :

Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 31/07/2026.

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
Solde antérieur	6800.42		6800.42
Solde charges 01/01/2026-31/03/2026	214.12		7014.54
**** Totaux ****	7014.54	0.00	
Total à payer (En Euro)	7014.54		

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic

<<===== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements =====>>