

Avenue de Messidor, 70
B-1180 Bruxelles

info@octogone.be - www.octogone.be

Comptabilité: Tél.: 02.346.02.06
Fax: 02.346.02.16
lwolf@octogone.be

Gestion Admin.: Tél.: 02.344.61.51
Fax: 02.344.94.97
christine@octogone.be

Etude ACT&LEX

Mme. Laurence DE RUYDTS

Av. Eugène Plasky 144/1

1030

SCHAERBEEK

Bruxelles, le 19 juin 2026

Madame,

Concerne : V/Réf : 240779/LDR

Copropriété sise à 1180 Bruxelles – Avenue Winston Churchill 27 – 1180 Bruxelles

Vente A1 – 1er étage + Cave n°8 + Parking n°10

Actuellement propriété [REDACTED]

En réponse à votre demande du 07/06/26, nous vous prions de trouver ci-dessous, en vertu de l'article 3.94 du Code Civil, les renseignements demandés :

1° Montant du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve

Fonds de Roulement

Montant total du Fonds de roulement

27.116,67 €

Quote-part du vendeur

3.226,88 €

Veillez noter que nous nous chargeons de rembourser la quote-part de Fonds de Roulement au copropriétaire vendeur et de la réclamer au propriétaire acquéreur.

Fonds de réserve

Montant total du Fonds de réserve

69.360,07 €

2° Sommes dues par le vendeur au 31/03/26

29.164,73 €

Si ce montant n'était pas payé le jour de la vente, nous vous remercions de bien vouloir le verser sur le compte bancaire BE93 0689 0156 0867 – GKCCBEBB en indiquant la communication structurée suivante : Dossier [REDACTED]

Veillez nous confirmer, dans un délai de 8 jours, que ce montant sera bien prélevé sur le produit de la vente et versé sur le compte précité.

Ce montant vous est transmis sous réserve des décomptes encore à venir. Une copie vous sera transmise.

./...

Visites au bureau exclusivement sur rdv préalable



Avenue de Messidor, 70
B-1180 Bruxelles

info@octogone.be - www.octogone.be

Comptabilité: Tél.: 02.346.02.06
Fax: 02.346.02.16
lwolf@octogone.be

Gestion Admin.: Tél.: 02.344.61.51
Fax: 02.344.94.97
./... christine@octogone.be

3° Situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés en AG
Néant.

4° Procédure judiciaire en cours

Une procédure judiciaire en recouvrement d'arriérés de charges à l'encontre de ce copropriétaire existe.

Cette procédure est suivie par [REDACTED]

5° Procès verbaux d'AG et comptes copropriété

PV des AG des 3 dernières années

EN ANNEXE

Décomptes des 2 dernières années

EN ANNEXE

6° Dernier bilan approuvé par la dernière AG

Copie du bilan au 31/12/25 – avec Décompte au 31/12/25

EN ANNEXE

Il n'y a pas eu, à notre connaissance, de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure.

Nous vous remercions de bien vouloir avertir le propriétaire vendeur que nous lui porterons en charges privatives, la somme de 350 € pour les frais relatifs au transfert de propriété et pour l'établissement du décompte de charges entre le vendeur et l'acquéreur. (Sous réserve des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

Si cela était nécessaire, nous vous remercions également d'aviser les parties du fait qu'elles doivent contacter la société ISTA (02/523 40 60 - code immeubles 32-118-0084) qui effectue les relevés de compteurs d'eau, pour leur demander d'en faire un à la date de la signature de l'acte authentique, ce qui nous permettra de faire une ventilation correcte des frais de chauffage. Si aucun relevé intermédiaire n'était effectué, et qu'un décompte devait être fait entre les 2 parties, les consommations ne pourront être réparties qu'au prorata des mois occupés par chacun.

Un décompte de charges sera fait entre les 2 parties lorsque nous recevrons la date exacte de la signature de l'acte authentique.

Dès la passation de l'acte, nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre la date de la vente, l'identité et les coordonnées complètes du(es) nouveau(x) propriétaire(s), ainsi que les nouvelles coordonnées du(es) vendeur(s).

./...

Visites au bureau exclusivement sur rdv préalable





Avenue de Messidor, 70
B-1180 Bruxelles

info@octogone.be - www.octogone.be

Comptabilité: Tél.: 02.346.02.06
Fax: 02.346.02.16
lwolf@octogone.be

Gestion Admin.: Tél.: 02.344.61.51
Fax: 02.344.94.97
christine@octogone.be

./...

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer,
Madame, l'expression de notre parfaite considération.

OCTOGONE SRL – Syndic
Kenzo GOTO
kenzo@octogone.be



Visites au bureau exclusivement sur rdv préalable

OCTOGONE sprl :: Agréation IPI: 501.315 :: TVA: 0470.109.015 :: RPM Bruxelles
Banque : IBAN: BE79 0682 3415 8633 Assur.rc.prof collective IPI / audacisfortunaiuvat



OCTOGONE srl

Avenue de Messidor 70
1180 BRUXELLES

TEL 02 346 02 06
info@octogone.be

IPI 501.315
0470.109.015
RPM Bruxelles

Par e-mail

1180 BRUXELLES

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

Décompte charges - 4è trimestre 2024

A1 + CV08 + PK10 : A1 - 1er étage + Cave 8 + Parking 10

| n° note | propriété | échéance période | date | date extrême paiement |
|---------|-----------|------------------|----------|-----------------------|
| 2 | 001 | 31/12/24 | 26/04/25 | 12/05/25 |

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le décompte de vos charges, dont détail en annexe.

| | | |
|------------------------------------|---|--------------------|
| total charges réparties | : | 3.955,07 |
| charges privatives | : | +0,00 |
| déduction provisions appelées | : | -0,00 |
| solde de la période | : | 3.955,07 |
| solde antérieur au 26/04/25 | : | +22.690,93 |
| solde dû total | : | 26.646,00 € |

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Ce montant est à verser sur le compte de l'ACP

: **BE93 0689 0156 0867 - GKCCBEBB**

La communication structurée est indispensable
pour l'identification de votre paiement

: **+++100/0010/14490+++**

Veuillez noter que les frais de rappel et intérêts de retard seront calculés et mis à votre charge à partir de la date de l'échéance.

TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

A1 + CV08 + PK10 : A1 - 1er étage + Cave 8 + Parking 10

CHARGES REPARTIESDécompte trimestriel

Période du décompte : 01/10/24 - 31/12/24 92 jours

Période d'occupation : 01/10/24 - 31/12/24 92 jours

| charges | totalité immeuble | | votre part | |
|---|-------------------|----------|--------------|-----------------|
| | quotités | montant | quotités | montant |
| 702100 - Frais communs propriétaires | 10.000,00 | 5.851,58 | 1.190,00 | 696,34 |
| 712100 - Frais communs occupants | 10.000,00 | 5.577,32 | 1.190,00 | 663,71 |
| 712120 - Frais ascenseur occupants | 10.000,00 | 261,10 | 1.190,00 | 31,08 |
| 713000 - Chauffage, eau froide et chaude/Provisions | 28.685,39 | 9.021,08 | 8.152,87 | 2.563,94 |
| | | | Total | 3.955,07 |

RELEVÉ DES FRAIS - RÉSUMÉ - GLOBAL

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Décompte trimestrielPériode : 01/10/24 - 31/12/24Frais répartis702100 - Frais communs propriétaires600250 - Frais administratifs propriétaires

| | | | | | |
|--------|----------|------------|--|-------|-------|
| 244033 | 31/12/24 | POSTE | Frais de poste, de copies et d'archivage | 67,35 | |
| 244034 | 31/12/24 | _TRANSFERT | Frais bancaires trimestriels | 5,17 | |
| | | | | | 72,52 |

600300 - Assurances propriétaires

| | | | | | |
|--------|----------|-----|---------------------------------|----------|----------|
| 244006 | 07/10/24 | AXA | Période du 12/11/24 au 12/11/25 | 5.307,16 | |
| | | | | | 5.307,16 |

600600 - Frais d'avocat, d'expert et de justice

| | | | | | |
|--------|----------|--------|--------------------|--------|--------|
| 244015 | 18/11/24 | VNEROM | Dossier [REDACTED] | 471,90 | |
| | | | | | 471,90 |

5.851,58

702150 - Gros travaux propriétaires Ascenseur600150 - Réparation gros travaux Ascenseur

| | | | | | |
|--------|----------|---------|---|----------|----------|
| 244024 | 28/11/24 | LIFTINC | Modernisation ascenseur - Acompte 40% à la commande | 4.172,58 | |
| | | | | | 4.172,58 |

608410 - Prélèvement de provisions pour réparation ascenseur

| | | | | | |
|--------|----------|---------|----------------|-----------|-----------|
| 244024 | 28/11/24 | LIFTINC | LIFTINC/244024 | -4.172,58 | |
| | | | | | -4.172,58 |

0,00

712100 - Frais communs occupants610000 - Entretien & Réparations

| | | | | | |
|--------|----------|---------|-----------------------------------|--------|--------|
| 244016 | 17/11/24 | KANALIS | Curage du siphon aérien principal | 196,10 | |
| | | | | | 196,10 |

610020 - Entretien & Réparations installation chauffage

| | | | | | |
|--------|----------|-------|--|--------|--------|
| 244005 | 21/10/24 | SENEC | Dépannage du 02/10/24 - Remise en route du chauffage et remise sous pression | 136,32 | |
| 244014 | 31/10/24 | SENEC | Purge dans tous les appartements | 619,89 | |
| | | | | | 756,21 |

610110 - Entretien des communs

| | | | | | |
|---|---|---|--------|----------|----------|
| - | - | - | Résumé | 1.767,40 | |
| | | | | | 1.767,40 |

610130 - Entretien jardin

| | | | | | |
|--------|----------|-----|-----------------------|----------|----------|
| 244030 | 31/12/24 | CPM | Entretien trimestriel | 1.275,74 | |
| | | | | | 1.275,74 |

610200 - Honoraires syndic occupants

| | | | | | |
|--------|----------|----------|---------------------------------|----------|----------|
| 244001 | 01/10/24 | OCTOGONE | Période du 01/10/24 au 31/12/24 | 1.117,83 | |
| | | | | | 1.117,83 |

612000 - Electricité communs (Ean 3154)

| | | | | | |
|---|---|---|--------|--------|--------|
| - | - | - | Résumé | 464,04 | |
| | | | | | 464,04 |

5.577,32

712120 - Frais ascenseur occupants610010 - Entretien & Réparations ascenseur

| | | | | | |
|--------|----------|----------|--------------------|--------|--------|
| 244007 | 21/10/24 | VINCOTTE | Visite du 17/10/24 | 183,25 | |
| | | | | | 183,25 |

612010 - Electricité ascenseur (Ean 3246)

| | | | | | |
|---|---|---|--------|-------|-------|
| - | - | - | Résumé | 77,85 | |
| | | | | | 77,85 |

261,10

713000 - Chauffage, eau froide et chaude/Provisions612020 - Electricité pour chauffage (Ean 6772)

| | | | | | |
|---|---|---|--------|--------|--------|
| - | - | - | Résumé | 203,66 | |
| | | | | | 203,66 |

RELEVÉ DES FRAIS - RESUME - GLOBAL

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

| | | | | | | |
|---|----------|-------------|------------------------------|----------|--|------------------|
| <u>613000 - Consommation eau</u> | | | | | | |
| 244023 | 25/11/24 | VIVAQUA | Acompte trimestriel 09-11/24 | 861,00 | | 861,00 |
| <u>613010 - Frais adoucisseur</u> | | | | | | |
| 244008 | 22/10/24 | WATERTECH | Entretien adoucisseur | 199,81 | | |
| 244029 | 31/12/24 | WATERTECH | 40 sacs de sel adoucisseur | 629,20 | | |
| 244032 | 18/12/24 | CTCLEANING | 20 sacs de sel adoucisseur | 386,95 | | |
| | | | | | | 1.215,96 |
| <u>614000 - Mazout</u> | | | | | | |
| 244028 | 29/11/24 | COMFORTENER | 6026 L | 5.456,93 | | 5.456,93 |
| <u>615000 - Frais relevé compteurs</u> | | | | | | |
| 244027 | 09/12/24 | ISTA | Relevé annuel | 1.283,53 | | 1.283,53 |
| | | | | | | 9.021,08 |
| Total frais répartis | | | | | | 20.711,08 |
| <u>Frais privatifs</u> | | | | | | |
| <u>704000 - Frais privatifs propriétaires</u> | | | | | | |
| 607000 - Frais d'achat privatifs propriétaire | | | | 390,00 | | |
| | | | | | | 390,00 |
| | | | | | | 390,00 |

BILAN ET ANNEXES

Exercice : 01/10/24 - 31/12/24

ACP "CHURCHILL 27" 0848-408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

| Bilan | | |
|---|----------------|-------------------|
| compte | actif | passif |
| 100000 - Fonds de roulement | | 27.116,67 |
| 100100 - Fonds de réserve | | 67.554,99 |
| 100200 - Réserve différences d'arrondi | 0,07 | |
| 100240 - Réserve loyers conciergerie | | 6.365,00 |
| 100241 - Réserve loyers garages | | 2.100,00 |
| 400000 - Propriétaires | 67.197,33 | |
| 440000 - Fournisseurs | | 2.910,65 |
| 499000 - Sinistres en attente | 2.483,62 | |
| 499900 - Compte d'attente | 1.944,50 | |
| 530000 - Belfius Epargne 088-2683368-52 | 33.603,91 | |
| 550000 - Belfius Vue 068-9015608-67 | 817,88 | |
| | Balance | 106.047,31 |
| | | 106.047,31 |

| Balance propriétaires | | | |
|------------------------------|--------------|------------------|-------------|
| propriétaire | propriété | débit | crédit |
| | 011 | 3.284,75 | |
| | 001 | 30.146,00 | |
| | 002 | 4.496,57 | |
| | 013 | 4.667,73 | |
| | 005 | 4.832,72 | |
| | 006 | 4.795,14 | |
| | 007 | 5.542,29 | |
| | 009 | 2.540,81 | |
| | 012 | 6.891,32 | |
| | Total | 67.197,33 | 0,00 |
| | Solde | 67.197,33 | |

| Balance fournisseurs | | |
|-----------------------------|--------------|-----------------|
| fournisseur | débit | crédit |
| CPM | | 1.275,74 |
| CTCLEANING | | 386,95 |
| POSTE | | 67,35 |
| TOPNET | | 551,41 |
| WATERTECH | | 629,20 |
| | Total | 0,00 |
| | Solde | 2.910,65 |

BILAN ET ANNEXES

Exercice : 01/10/24 - 31/12/24

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Historique des fonds

| | | |
|---|--------|-----------|
| <u>100100 - Fonds de réserve</u> | report | 71.727,57 |
| 28/11/24 Liftinc/244024 | | -4.172,58 |
| | solde | 67.554,99 |
| <u>100240 - Réserve loyers conciergerie</u> | report | 5.360,00 |
| 29/10/24 Vierendeels/Novembre 2024 | | +335,00 |
| 29/11/24 Vierendeels/Décembre 2024 | | +335,00 |
| 30/12/24 Vierendeels/Janvier 2025 | | +335,00 |
| | solde | 6.365,00 |
| <u>100241 - Réserve loyers garages</u> | report | 1.800,00 |
| 31/12/24 Assouline/Loyers garages 4T2024 | | +300,00 |
| | solde | 2.100,00 |

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Contact : [REDACTED]

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

06/11/2025

Objet : Veuillez trouver votre décompte pour la période : 01/07/2025 au 30/09/2025.

[REDACTED]
Au regard de ce décompte, votre relevé copropriétaire présente une situation débitrice. Nous vous remercions de bien vouloir régler le montant de : 26 497.70 € avant le : 24/11/2025.

MONTANT À RÉGLER : 26 497.70 € | AVANT LE : 24/11/2025 | RÉF. : +++540/3600/00250+++

Bénéficiaire : ACP "CHURCHILL 27"

- Par virement bancaire
- IBAN : BE93 0689 0156 0867
- BIC : GKCCBEBB

Vous trouverez en page 2 votre Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Il est important de noter que ce document fait état de la comptabilité jusqu'à la date de décompte. Tout versement postérieur à cette date n'apparaît donc pas dans le relevé de votre situation : il sera visible lors de la prochaine période décomptée. Nous insistons sur le fait qu'il est primordial que chaque copropriétaire exécute le règlement des sommes dues dès réception du présent décompte afin de permettre à la copropriété de disposer d'un fonds de roulement suffisant. En cas d'oubli, vous recevrez un rappel. Une fois la mise en demeure envoyée, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre bureau de recouvrement afin de protéger au mieux l'intérêt de la copropriété.

A votre service,

Le syndic.

| LOT | TYPE | OCCUPANT | TOTAL | DONT TVA | DONT LOCATIF* SUR QUOTES-PARTS |
|----------------------------|------|----------|-------------------|-----------------|--------------------------------|
| TOTAL POUR LES LOTS | | | 1 279.42 € | 147.91 € | 990.50 € |

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Détail des charges et produits de la copropriété

Période : 01/07/2025 - 30/09/2025

| CHARGES | TOTAL ACP | TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|---|-------------------|------|-----------------|-------------------|
| CHAUFFAGE 2 | 942.55 € | | 53.35 € | 942.55 € |
| 6120 0000 ▶ Eau - Redevance fixe et consommation | 676.00 € | | 38.26 € | 676.00 € |
| 25/08/2025 VIVAQUA - Eau - 06-08/25 | 676.00 € | | 38.26 € | 676.00 € |
| 6121 0002 ▶ Electricité - chauffage et sanitaires | 266.55 € | | 15.09 € | 266.55 € |
| 01/07/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 07/25 | 87.85 € | | 4.97 € | 87.85 € |
| 24/07/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 08/25 | 89.35 € | | 5.06 € | 89.35 € |
| 01/09/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 09/25 | 89.35 € | | 5.06 € | 89.35 € |
| GÉNÉRALES | 7 900.37 € | | 994.02 € | 6 072.51 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 192.41 € | | 33.39 € | 192.41 € |
| 13/08/2025 MIRACOST - Contrôle ascenseur - Période du 13/08/25 | 192.41 € | | 33.39 € | 192.41 € |
| 6101 0001 ▶ Ascenseurs - Contrat d'entretien | 1 346.86 € | | 76.24 € | 1 346.86 € |
| 15/07/2025 EIFFAGE - Entretien ascenseur - 15/07/25 au 30/09/25 | 1 346.86 € | | 76.24 € | 1 346.86 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 1 424.33 € | | 247.20 € | 1 424.33 € |
| 23/07/2025 TOPNET - Entretien communs - 07/25 | 460.66 € | | 79.95 € | 460.66 € |
| 26/08/2025 TOPNET - Entretien communs - 08/25 | 503.01 € | | 87.30 € | 503.01 € |
| 30/09/2025 TOPNET - Entretien communs - 09/25 | 460.66 € | | 79.95 € | 460.66 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 1 129.78 € | | 196.08 € | 1 129.78 € |
| 30/09/2025 Espace JARDEN - Entretien jardins - 01/25 | 1 129.78 € | | 196.08 € | 1 129.78 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 392.20 € | | 22.20 € | 392.20 € |
| 10/07/2025 KANALIS - Curage siphon déviation principale - Intervention du 10/07/25 | 196.10 € | | 11.10 € | 196.10 € |
| 16/09/2025 KANALIS - Curage siphon aérien principal - Intervention du 16/09/25 | 196.10 € | | 11.10 € | 196.10 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 335.79 € | | 19.00 € | 335.79 € |
| 01/07/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 07/25 | 111.73 € | | 6.32 € | 111.73 € |
| 24/07/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 08/25 | 112.03 € | | 6.34 € | 112.03 € |
| 01/09/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 09/25 | 112.03 € | | 6.34 € | 112.03 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 89.27 € | | 5.06 € | 89.27 € |
| 01/07/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 07/25 | 29.71 € | | 1.68 € | 29.71 € |
| 24/07/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 08/25 | 29.78 € | | 1.69 € | 29.78 € |
| 01/09/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 09/25 | 29.78 € | | 1.69 € | 29.78 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics | 1 161.87 € | | 201.65 € | 1 161.87 € |
| 01/07/2025 Honoraires de gestion - Période du 01/07/25 au 30/09/25 | 1 161.87 € | | 201.65 € | 1 161.87 € |
| 6130 0001 ▶ Honoraires - Avocats | 1 113.20 € | | 193.20 € | 0.00 € |

| CHARGES | | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|---------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| 15/09/2025 | 📄 VAN NEROM - Frais d'avocat - Dossier Briffaz | 1 113.20 € | 193.20 € | 0.00 € |
| 6130 0009 | ▶ Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 12/09/2025 | 📄 Facture privative - OCTOGONE - Dossierkosten gekoppeld aan de overdracht van de loten / Frais de dossier liés à la mutation des lots A5, PK03, PK04, CV03 #3494 - [REDACTED] | -350.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 12/09/2025 | 📄 Facture privative - OCTOGONE - Dossierkosten gekoppeld aan de overdracht van de loten / Frais de dossier liés à la mutation des lots A5, PK03, PK04, CV03 #3494 - M et Minie GELIOWICZ - WILN | 350.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6160 0002 | ▶ Frais d'administration et de gestion - Timbres | 61.88 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/09/2025 | 📄 Postkosten / Frais postaux - campagne 4540PROJETREP2507151830RI 05/07/2025 | 30.94 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/09/2025 | 📄 Postkosten / Frais postaux - campagne 4540PROJETREP2507151830RI 15/07/2025 | 30.94 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6160 0004 | ▶ Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois | 61.34 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 11/07/2025 | 📄 OCTOGONE - Frais de poste, de copies et d'archivage du 01/01/25 au 31/05/25 | 61.34 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 643 0000 | ▶ Impôts et taxes | 484.40 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 25/08/2025 | 📄 BRUXELLES FISCALITE - Taxe régionale | 484.40 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 650 0000 | ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 107.04 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/07/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/07/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/07/2025 | Frais bancaires | 11.96 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/07/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/08/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/08/2025 | Frais bancaires | 5.98 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/08/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/08/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/09/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/09/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/09/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 8 842.92 € | 1 047.37 € | 7 015.06 € |
| PRODUITS | | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
| GÉNÉRALES | | 600.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 741 0000 | ▶ Loyers | 600.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 29/07/2025 | Loyer 07/25 | 335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 29/07/2025 | Loyer 07/25 | -335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 30/09/2025 | Mise sur fonds réserve loyers 1+2+3T25 | 900.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 30/09/2025 | Location garages 3T25 | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | 600.00 € | 0.00 € | 0.00 € |

TOTAL DU 01/07/2025 AU 30/09/2025 : 9 442.92 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Relevé de situation

Période : 01/07/2025 - 06/11/2025

| DATE | OPÉRATIONS | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE |
|--------------------------------------|--|------------|------------|--------------|
| SOLDE AU PREMIER JOUR DE LA PÉRIODE | | | | -30 218,28 € |
| Exercice 2025 | | | | |
| 28/07/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] | 0,00 € | 1 000,00 € | -29 218,28 € |
| 29/07/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - Succession [REDACTED] | 0,00 € | 1 000,00 € | -28 218,28 € |
| 02/09/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - Succession [REDACTED] | 0,00 € | 1 000,00 € | -27 218,28 € |
| 30/09/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - Succession [REDACTED] | 0,00 € | 1 000,00 € | -26 218,28 € |
| 30/09/2025 | Décompte charges courantes période 01/07/2025 - 30/09/2025 - Charges et Produits | 1 279,42 € | 0,00 € | -27 497,70 € |
| 30/10/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - Succession [REDACTED] | 0,00 € | 1 000,00 € | -26 497,70 € |
| SOLDE POUR LES LOTS : A1, CV08, PK10 | | | | -26 497,70 € |

MONTANT À RÉGLER : 26 497,70 € | AVANT LE : 24/11/2025 | RÉF. : +++540/3600/00250+++

► Modalités de règlement

Bénéficiaire : ACP "CHURCHILL 27"

Montant à régler : 26 497,70 €

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED] pour les lots A1, CV08, PK10

Par virement bancaire
IBAN : BE93 0689 0156 0867
BIC : GKCCBEBB

► Bilan financier après répartition

Date : 30/09/2025

| ACTIF | | PASSIF | | | |
|---------------------|---|-------------------|-----------|------------------------------|-------------------|
| 410 | Copropriétaires débiteurs | 46 758.68 | 1790 | Fonds de réserve | 61 594.70 |
| 4991 | Arrondis | 0.35 | 1790 0001 | Fonds de réserve | 61 594.70 |
| 4991 0000 | Arrondis | 0.35 | 1791 | Fonds de roulement permanent | 27 116.67 |
| 4992 | Compte d'attente | 1 947.49 | 1791 0001 | Fonds de roulement permanent | 27 116.67 |
| 4992 0001 | Compte d'attente | 1 947.49 | 1792 | Réserve loyers conciergerie | 8 710.00 |
| 4995 | Sinistres, litiges en attente de règlement | 2 483.62 | 1792 0001 | Réserve loyers conciergerie | 8 710.00 |
| 4995 0001 | Sinistres en attente | 2 483.62 | 1793 | Réserve loyers garages | 3 000.00 |
| 550 | Etablissements de crédit - Fonds de réserve | 28 902.50 | 1793 0001 | Réserve loyers garages | 3 000.00 |
| 550 0002 | Belfius Epargne 088-2683368-52 Livret à intérêt - Fonds de réserve | 28 902.50 | 440 | Fournisseurs créditeurs | 3 053.64 |
| 551 | Etablissements de crédit - Fonds de roulement | 23 717.37 | 4871 | Locataire association | 335.00 |
| 551 0001 | Belfius Vue 068-9015608-67 - Compte courant Compte courant - Fonds de roulement | 23 717.37 | | | |
| TOTAL PASSIF | | 103 810.01 | | TOTAL ACTIF | 103 810.01 |

► Soldes copropriétaires

Date : 06/11/2025

| COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| #1731 - ██████████ | 26 497.70 € | 0.00 € |
| #1732 - ██████████ | 2 412.22 € | 0.00 € |
| #1733 - ██████████ | 3 154.41 € | 0.00 € |
| #1736 - M ██████████ | 650.53 € | 0.00 € |
| #1737 - ██████████ | 1 147.05 € | 0.00 € |
| #1738 - ██████████ | 753.03 € | 0.00 € |
| #3403 - ██████████ | 954.41 € | 0.00 € |
| #3462 - ██████████ | 1 055.35 € | 0.00 € |
| #3494 - ██████████ | 127.83 € | 0.00 € |
| TOTAL BALANCES AU 06/11/2025 | 36 752.53 € | 0.00 € |
| SOLDE AU 06/11/2025 | 36 752.53 € | |

► Soldes fournisseurs non-nuls

Date : 06/11/2025

| FOURNISSEUR | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| OCTOGONE | 0.00 € | 350.00 € |
| TOTAL ENERGIES | 0.00 € | 231.16 € |
| TOTAL BALANCES AU 06/11/2025 | 0.00 € | 581.16 € |
| SOLDE AU 06/11/2025 | | 581.16 € |

Décompte locatif

Période : 01/07/2025 - 30/09/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lot : A1

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/07/2025 - 30/09/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---|---------------------------------------|
| CHAUFFAGE 2 | 267.89 € |
| 6120 0000 ▶ Eau - Redevance fixe et consommation | 192.13 € |
| Lot A1 - appartement | 192.13 € |
| 6121 0002 ▶ Electricité - chauffage et sanitaires | 75.76 € |
| Lot A1 - appartement | 75.76 € |
| GÉNÉRALES | 661.90 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 20.97 € |
| Lot A1 - appartement | 20.97 € |
| 6101 0001 ▶ Ascenseurs - Contrat d'entretien | 146.81 € |
| Lot A1 - appartement | 146.81 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 155.25 € |
| Lot A1 - appartement | 155.25 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 123.15 € |
| Lot A1 - appartement | 123.15 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 42.75 € |
| Lot A1 - appartement | 42.75 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 36.60 € |
| Lot A1 - appartement | 36.60 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 9.73 € |
| Lot A1 - appartement | 9.73 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics | 126.64 € |
| Lot A1 - appartement | 126.64 € |
| 6130 0001 ▶ Honoraires - Avocats | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 6130 0009 ▶ Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 6160 0002 ▶ Frais d'administration et de gestion - Timbres | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 6160 0004 ▶ Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 643 0000 ▶ Impôts et taxes | 0.00 € |

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---|---------------------------------------|
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 650 0000 ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | 929.79 € |

| PRODUITS | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 0.00 € |
| 741 0000 ▶ Loyers | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/07/2025 AU 30/09/2025 : 929.79 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Décompte locatif

Période : 01/07/2025 - 30/09/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"

Avenue Winston Churchill 27

1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lot : PK10

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/07/2025 - 30/09/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 30.36 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 0.96 € |
| Lot PK10 - parking | 0.96 € |
| 6101 0001 ▶ Ascenseurs - Contrat d'entretien | 6.73 € |
| Lot PK10 - parking | 6.73 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 7.12 € |
| Lot PK10 - parking | 7.12 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 5.65 € |
| Lot PK10 - parking | 5.65 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 1.96 € |
| Lot PK10 - parking | 1.96 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 1.68 € |
| Lot PK10 - parking | 1.68 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 0.45 € |
| Lot PK10 - parking | 0.45 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics | 5.81 € |
| Lot PK10 - parking | 5.81 € |
| 6130 0001 ▶ Honoraires - Avocats | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 6130 0009 ▶ Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 6160 0002 ▶ Frais d'administration et de gestion - Timbres | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 6160 0004 ▶ Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 643 0000 ▶ Impôts et taxes | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 650 0000 ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | 30.36 € |

| PRODUITS | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 0.00 € |
| 741 0000 ▶ Loyers | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/07/2025 AU 30/09/2025 : 30.36 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Décompte locatif

Période : 01/07/2025 - 30/09/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"

Avenue Winston Churchill 27

1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lot : CV08

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/07/2025 - 30/09/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 30.36 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 0.96 € |
| Lot CV08 - cave | 0.96 € |
| 6101 0001 ▶ Ascenseurs - Contrat d'entretien | 6.73 € |
| Lot CV08 - cave | 6.73 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 7.12 € |
| Lot CV08 - cave | 7.12 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 5.65 € |
| Lot CV08 - cave | 5.65 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 1.96 € |
| Lot CV08 - cave | 1.96 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 1.68 € |
| Lot CV08 - cave | 1.68 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 0.45 € |
| Lot CV08 - cave | 0.45 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics | 5.81 € |
| Lot CV08 - cave | 5.81 € |
| 6130 0001 ▶ Honoraires - Avocats | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| 6130 0009 ▶ Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| 6160 0002 ▶ Frais d'administration et de gestion - Timbres | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| 6160 0004 ▶ Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| 643 0000 ▶ Impôts et taxes | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| 650 0000 ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | 30.36 € |

| PRODUITS | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 0.00 € |
| 741 0000 ▸ Loyers | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/07/2025 AU 30/09/2025 : 30.36 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Note d'information

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Contact : [REDACTED]

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

04/07/2025

Objet : Décompte de chauffage et eau 2024 - Votre fiche ISTA

Bonjour,

Voici votre fiche personnelle ISTA pour le décompte chauffage et eau de l'année 2024.

Le décompte de chauffage est intégré au décompte du 1er trimestre 2025 que vous avez reçu par courrier séparé.

Bien cordialement,

Immeuble 32-118-0084
App 0002 / 01 003

DECOMPTE DE FRAIS

Date 05/05/2025



Square Marie Curie, 50
1070 Anderlecht

PERIODE 01/12/2023 - 30/11/2024

Immeuble 32-118-0084
0000007744

ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Churchill, 27
1180 BRUXELLES

Appartement 0002 / 01 003

Propriétaire

REF

Occupant

Octogone SRL


| Compte de frais | Immeuble | | Prix unit. | Appartement | |
|---|-----------|--------------|------------|-------------|-----------------|
| | Montant | Quantités | | Quantités | Montant |
| Chauffage | 13.356,54 | 1.046.414,28 | 0,01276 | 355.734,08 | 4.540,63 |
| Chauffage (fixes) | 3.339,14 | 1.000,00 | 3,33914 | 119,00 | 397,36 |
| Réchauffement de l'eau | 726,28 | 132,05 | 5,50000 | 1,22 | 6,71 |
| Eau Froide | 2.085,48 | 474,12 | 4,39863 | 14,54 | 63,96 |
| Décompte repartit.radio AMM en location | 843,25 | 69 | 12,22100 | 9,00 | 109,99 |
| Divers ista | 29,29 | 9 | 3,25490 | 1,00 | 3,26 |
| Décompte eau chaude radio AMM location | 193,41 | 8 | 24,17580 | 1,00 | 24,17 |
| Décompte eau froide-radio AMM location | 217,58 | 9 | 24,17580 | 1,00 | 24,17 |
| Total frais | | | | | 5.170,25 |
| Total avances | | | | | 0,00 |
| SOLDE | | | | | 5.170,25 |

| % | 0,00 | 21,00 | | | Totaux |
|-------|----------|--------|--|--|----------|
| BASES | 5.008,66 | 133,55 | | | 5.142,21 |
| TVA | 0,00 | 28,04 | | | 28,04 |

| Compteur | | Pièce | Ech. | Surf/ Val.Cal | INDEX | | Consom. | Remarque |
|------------------|-----------|---------------|------|------------------|-----------|-----------|------------|-------------------|
| Type | Nº | | | | Ancien | Relevé | | |
| DOPRIMO III | 2001 | Hall d'entrée | 60 | 2,98 | 1.813,33 | 2.015,46 | 602,35 | Appareil manquant |
| DOPRIMO III | 432294022 | Cuisine | 350 | 17,51 | 18.339,00 | 21.980,00 | 63.753,91 | |
| DOPRIMO III | 432294008 | Salon | 627 | 31,34 | 22.677,00 | 24.452,00 | 55.628,50 | |
| DOPRIMO III | 432293872 | Salon | 627 | 31,34 | 26.647,00 | 31.079,00 | 138.898,88 | |
| DOPRIMO III | 438042696 | Salle de bain | 94 | 4,69 | 22.448,00 | 26.079,00 | 17.029,39 | |
| DOPRIMO III | 438042757 | Chambre | 409 | 20,43 | 10.897,00 | 11.776,00 | 17.957,97 | |
| DOPRIMO III | 432294350 | Chambre | 155 | 7,77 | 23.930,00 | 26.046,00 | 16.441,32 | |
| DOPRIMO III | 432293858 | Chambre | 557 | 27,84 | 17.058,00 | 18.575,00 | 42.233,28 | |
| DOPRIMO III | 432294343 | Salle de bain | 150 | 7,52 | 8.725,00 | 9.149,00 | 3.188,48 | |
| Chauffage(unité) | | | | | | | 355.734,08 | |

| Compteur | | Pièce | Ech. | Surf/ Val.Cal | INDEX | | Consom. | Remarque |
|----------------|-----------|---------|------|------------------|----------|----------|---------|----------|
| Type | Nº | | | | Ancien | Relevé | | |
| EC/WW | 142205141 | Cuisine | | | 1.093,45 | 1.094,67 | 1,22 | |
| Eau chaude(m³) | | | | | | | 1,22 | |

| Compteur | | Pièce | Ech. | Surf/ Val.Cal | INDEX | | Consom. | Remarque |
|----------------|-----------|---------|------|------------------|--------|--------|---------|----------|
| Type | Nº | | | | Ancien | Relevé | | |
| EF/KW | 617356965 | Cuisine | | | 329,56 | 342,88 | 13,32 | |
| Eau froide(m³) | | | | | | | 13,32 | |

| Attestation de contrôle périodique PEB d'une chaudière ou d'un chauffe-eau | |
|---|--|
| Date de l'acte: 15/05/2026 | Date de mise en service: |
| Motif de l'acte: délai maximal entre 2 contrôles périodiques PEB atteint | |
| Société/indépendant nom d'entreprise: SA SENEK rue/n°/BP: Drie Fonteinenstraat 34 unit 3 CP/commune: 1600 Sint-Pieters-Leeuw Pays: tél/GSM: 02/533.27.99 e-mail: bruxelles@senec.be n° d'entreprise (BCE): BE0422.672.748 | Professionnel agréé tech. <input checked="" type="checkbox"/> GI <input type="checkbox"/> GII <input checked="" type="checkbox"/> L conseiller <input type="checkbox"/> type 1 <input type="checkbox"/> type 2 n° d'agrément: 001026660 prénom/nom: TEJJINI Fouad |
| Propriétaire / titulaire ou déclarant Permis d'Environnement <input type="checkbox"/> Particulier <input checked="" type="checkbox"/> Copropriété <input type="checkbox"/> Entreprise prénom/nom: ACP CHURCHILL 27 C/O OCTOGONE nom d'entreprise/ACP: n° d'entreprise (BCE): rue/n°/BP: AVENUE DE MESSIDOR 70 CP/commune: 1180 UCCLE Pays: B tél/GSM: 02/344.06.16 e-mail: info@octogone.be; kenzo@octogone.be | Adresse de l'unité PEB où se trouve l'appareil/le système rue/n°/BP: Avenue Winston Churchill 27 CP/commune: 1180 Uccle n° étage: N+01 référence de l'unité PEB: 0 nom bâtiment éventuel: Personne de contact prénom/nom: ACP CHURCHILL 27 C/O OCTOGONE nom d'entreprise/ACP: tél/GSM: 02/344.06.16 e-mail: info@octogone.be; kenzo@octogone.be |
| Système de chauffage S'il y a plusieurs systèmes, identifiant ("nom") de ce système: <input type="checkbox"/> système de type 1 (1 chaudière max 100 kW) <input checked="" type="checkbox"/> syst. de type 2 - nombre de chaudières: 1 <input type="checkbox"/> syst. individuel (1 unité PEB) <input checked="" type="checkbox"/> syst. collectif (plusieurs unités PEB) | |
| DECLARATION DE CONFORMITE Les exigences qui sont d'application sont-elles toutes respectées ? <input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Si la réponse est non, une dérogation a-t-elle été accordée ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Si la réponse est oui, ce qui a été observé correspond-il à la dérogation accordée ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Le protocole d'injonction d'arrêt de l'appareil a-t-il été mis en œuvre ? <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON EN CONCLUSION, L'APPAREIL OU LE SYSTÈME DE CHAUFFAGE SONT-ILS CONFORMES A LA REGLEMENTATION CHAUFFAGE PEB ? <input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON Date prochain contrôle: 15/05/2027 Informations complémentaires relatives à la non-conformité: | |
| DEFAUTS ET MESURES A PRENDRE Défauts qui ont été éliminés pendant cette intervention: Défauts qui n'ont pas été éliminés pendant cette intervention: Mesures à prendre pour éliminer ces défauts: | |
| PIECE(S) JOINTE(S) | |
| Signature du propriétaire, titulaire ou déclarant du PE, ou personne mandatée par celui-ci:  Nom: ACP CHURCHILL 27 | |



Attestation de contrôle périodique PEB d'une chaudière ou d'un chauffe-eau

APPAREIL présence plaque signalétique Identifiant: _____

chauffe-eau gaz

chaudière : A CONDENSATION PAS A CONDENSATION

chauffage des locaux uniquement eau chaude sanitaire pour le chauffage et l'ECS

utilisée uniquement en cas de panne du mode normal

Monté en: Type A Type B1 avec coupe-tirage Type B en suppression (B22p, B23p, ...) C concentriques

Conduit d'évacuation individuel collectif Type B autre: B22, B23, ... C non concentrique

Autres infos relatives à l'évacuation des gaz:

Marque: DE DIETRICH Numéro de série: 000

Modèle: CFE309 Année de fabrication: 1988

Autres infos relatives à l'évacuation des gaz:

Puissance nominale utile en G20 à 80/60°C Pn [kW]: 170

Puissance nominale absorbée/débit calorifique Qn [kW]: 180

Brûleur présence plaque signalétique

Combustible(s): Gaz naturel Propane Mazout/Gasoil autre:

si un des combustibles est utilisé en cas de panne, préciser ce combustible :

Pour les appareils gaz: Atmosphérique Prémix Air pulsé Présence d'une veilleuse

Marque: weischaupf Numéro de série: 5448793008

Modèle: wl 20 / 2 c Année de fabrication: 2008 inconnue

Débit min. [kg/h]: 5,9 Débit max. [kg/h]: 16,8

Entretien de l'appareil, du conduit d'évacuation et contrôle des parties accessibles

| | effectué ? | en ordre ? | |
|---|-------------------------------------|---|------------------------------|
| Entretien de l'appareil | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Entretien du brûleur et réglage si nécessaire et possible | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Entretien du corps de chauffe et des surfaces d'échange | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Contrôle et entretien conduit individuel d'évacuation et conduit amenée d'air | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Pour les conduits collectifs, rapport d'inspection ou de ramonage présent ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Contrôle et entretien des parties accessibles | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Commentaire: _____

Exigences de bon fonctionnement des appareils

| | s'applique ? | respecté ? | |
|--|-------------------------------------|---|------------------------------|
| Exigence relative au CO dans l'air ambiant. CO max. mesuré: 0 ppm | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Exigence relative aux dispositifs de sécurité | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| En cas de non-conformité à une de ces 2 exigences, il y a DANGER, appliquer le protocole d'injonction d'arrêt de l'appareil | | | |
| Exigence relative à l'état des conduits d'évacuation et d'amenée d'air | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Exigence relative aux orifices de mesure | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Exigence relative à la ventilation du local où se trouve l'appareil | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Exigence relative à la dépression dans le conduit d'évacuation des gaz de combustion | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Exigence relative aux émissions des appareils en fonctionnement (voir tableau joint) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Le placement d'un appareil B1 n'est autorisé que sur une cheminée collective existante | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |

Au sujet de la conversion gaz. Selon les données rassemblées et le logigramme de vérification de la compatibilité:

Votre appareil est compatible et ne nécessite plus aucune intervention dans le cadre de la conversion des réseaux (I2E+, I2N, ...)

Votre appareil doit encore faire l'objet d'un réglage par un professionnel après la conversion (I2E(S), I2E(R) ...)

Votre appareil n'est pas compatible et doit être adapté par son fabricant ou remplacé par un appareil qui répond à la réglementation actuelle

Votre appareil n'est pas concerné par la conversion gaz (mazout/gasoil, propane, ...)

EVALUATION DU DIMENSIONNEMENT DE LA CHAUDIERE POUR LES SYSTEMES DE TYPE 1

Consommation annuelle de combustible: _____

Calcul du temps annuel de fonctionnement [h] = conso. annuelle * 10 / Pn (retirer 17% si chaudière double service)

Temps annuel de fonctionnement du brûleur [h/an]: _____

Evaluation: >1000 h/an ok 500 à 1000 h/an dimensionnement moyen <500 h/an dimensionnement important

RECOMMANDATIONS EN VUE D'AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES RECOMMANDATIONS:

INFORMATIONS POUR LES CERTIFICATEURS PEB ET DANS LE CADRE DU PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Pour les installations > 1 MW, y a-t-il un rapport d'analyse des émissions de NO_x et CO par un labo. agréé ? OUI NON

Régulation de la chaudière: Aquastat (T constante) Commande par thermostat Glissante (sonde extérieure ou autre)

Pompe/circulateur: Régulé Non régulé

S'il y a plusieurs chaudières, l'irrigation des chaudières est-elle arrêtée lorsque celles-ci sont à l'arrêt ? OUI NON

Présence d'un réservoir tampon sur le circuit de chauffage du système

Longueur des conduites d'eau de chauffage non calorifugées du système en chaufferie [m]: 0

Nombre d'accessoires sur le circuit de chauffage non calorifugés du système en chaufferie [nombre]: 0

Présence d'une boucle d'eau chaude sanitaire Si oui, la boucle est isolée: OUI NON

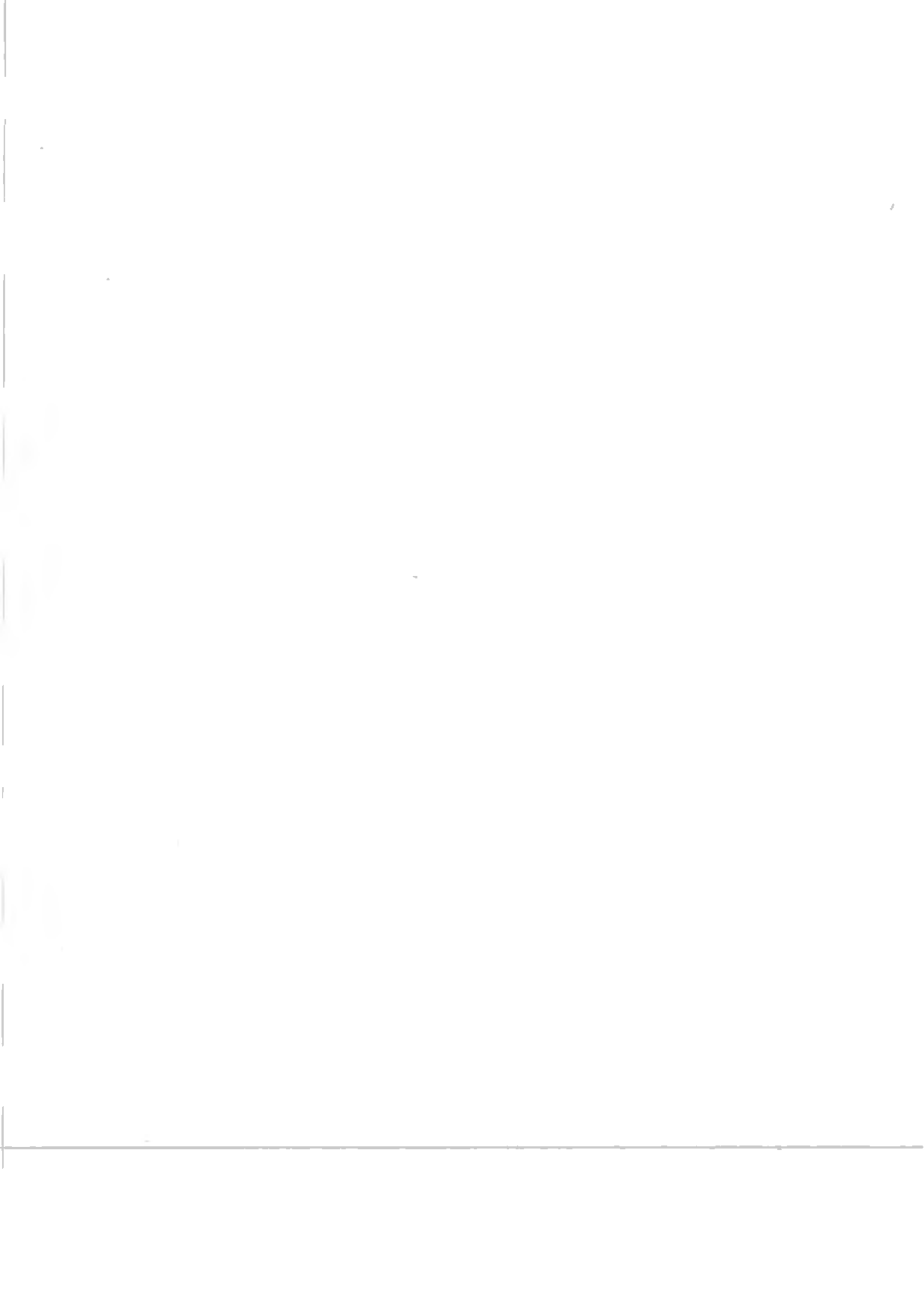
Pompe à chaleur Cogénération Chaudière bois Générateur à air chaud Fourniture chaleur externe

Type de production ECS du système: Monobloc Réservoir séparé Echangeur à plaque

Volume ballon ECS (l): Ballon ECS isolé Echangeur à plaque isolé

RESULTATS DES ANALYSES DES GAZ DE COMBUSTION (< 1MW)

| Identifiant (nom) de l'appareil : | brûleur 3 allures | | mesures initiales | | mesures finales | | Comparer avec mesures finales à 100 % | |
|---|-------------------|----------------------------|-------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| | Unités | Application | grande allure | grande allure | grande allure | Exigences chaudières | Exigences chauffe-eau | |
| Mesures en fonctionnement dans les gaz de combustion chaudières et chauffe-eau < 1 MW | | | | | | | | |
| T de départ de l'eau de chauffage | °C | liq. & gaz | 60 | 60 | 60 | | | |
| dépression conduit d'évacuation des gaz de combustion | Pa | tout sauf B1, B22p et B23p | 30 | | 29 | valeurs fabricant ou ≥ 3 Pa | valeurs fabricant ou ≥ 3 Pa | |
| Indice de noircissement | Bacharach | liquide | 1 | 1 | 1 | ≤ 1 | | |
| Suies ou agglomérats présents ? | oui/non | liquide | non | non | non | non | | |
| Gicleur : marque/type | / | liquide | | steinen | | | | |
| Gicleur : débit | USG/h | liquide | 2 | | 1,35 | | | |
| Gicleur : angle | ° | liquide | 60 | | 60 | | | |
| Pression pompe | bar | liquide | 12 | | 12 | | | |
| Pression gaz à l'arrêt | mbar | gaz | | | | | | |
| Pression gaz en fonctionnement | mbar | gaz | | | | | | |
| Pression gaz brûleur | mbar | gaz | | | | | | |
| Concentration en O ₂ | % _{vol} | liq. & gaz | 6,3 | | 6,2 | | | |
| Concentration en CO ₂ | % _{vol} | liq. & gaz | 10,6 | | 10,7 | | | |
| Concentration en CO à 0 % d'O ₂ | mg CO/kWh | liq. & gaz | 0 | | 0 | ≤ 150 mg/kWh | ≤ 650 mg/kWh | |
| T _g gaz de combustion | °C | liq. & gaz | 185,3 | | 187,5 | | | |
| T _a air comburant | °C | liq. & gaz | 20,3 | | 20,4 | | | |
| T nette T _g - T _a | °C | liq. & gaz | 165 | | 167,1 | | | |
| η sur Hi Rendement combustion sur P.C.I. | % | liq. & gaz | 91,2 | | 91,2 | ≥ 90 % sauf B1 ≥ 88 % | ≥ 85 % ou ≥ 55 % (1) | |
| (1) ≥ 55 % pour les chauffe-eau fabriqués avant le 01/01/2018 et âgés de maximum 20 ans | | | | | | | | |



Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Contact :

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

19/02/2026

Objet : Veillez trouver votre décompte pour la période : 01/10/2025 au 31/12/2025.

Au regard de ce décompte, votre relevé copropriétaire présente une situation débitrice. Nous vous remercions de bien vouloir régler le montant de : 28 008.50 € avant le : 09/03/2026.

MONTANT À RÉGLER : 28 008.50 € | AVANT LE : 09/03/2026 | RÉF. : +++540/5600/00207+++

Bénéficiaire : ACP "CHURCHILL 27"

- Par virement bancaire
- IBAN : BE93 0689 0156 0867
- BIC : GKCCBEBB

Vous trouverez en page 2 votre Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Il est important de noter que ce document fait état de la comptabilité jusqu'à la date de décompte. Tout versement postérieur à cette date n'apparaît donc pas dans le relevé de votre situation : il sera visible lors de la prochaine période décomptée. Nous insistons sur le fait qu'il est primordial que chaque copropriétaire exécute le règlement des sommes dues dès réception du présent décompte afin de permettre à la copropriété de disposer d'un fonds de roulement suffisant. En cas d'oubli, vous recevrez un rappel. Une fois la mise en demeure envoyée, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre bureau de recouvrement afin de protéger au mieux l'intérêt de la copropriété.

A votre service,

Le syndic.

| LOT | TYPE | OCCUPANT | TOTAL | DONT TVA | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|----------------------------|------|----------|-------------------|-----------------|--|
| TOTAL POUR LES LOTS | | | 3 510.80 € | 491.37 € | 2 760.13 € |

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Détail des charges et produits de la copropriété

Période : 01/10/2025 - 31/12/2025

| CHARGES | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| CHAUFFAGE 2 | 7 919.09 € | 1 269.33 € | 7 919.09 € |
| 6103 0008 ► Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs | 1 547.13 € | 268.51 € | 1 547.13 € |
| 05/12/2025 ISTA - Relevé des compteurs | 1 352.13 € | 234.67 € | 1 352.13 € |
| 31/12/2025 ISTA - Travaux administratifs de moyen montant | 195.00 € | 33.84 € | 195.00 € |
| 6120 0000 ► Eau - Redevance fixe et consommation | 676.00 € | 38.26 € | 676.00 € |
| 25/11/2025 MIVACQUA - Eau - 09/11/25 | 676.00 € | 38.26 € | 676.00 € |
| 6121 0002 ► Electricité - chauffage et sanitaires | 222.28 € | 12.58 € | 222.28 € |
| 01/10/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 10/25 | 89.35 € | 5.06 € | 89.35 € |
| 01/11/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 11/25 | 89.35 € | 5.06 € | 89.35 € |
| 01/12/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 09/11/25 au 01/12/25 | -43.56 € | -2.47 € | -43.56 € |
| 03/12/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 12/25 | 87.14 € | 4.93 € | 87.14 € |
| 6123 0002 ► Mazout - Livraisons mazout | 5 473.68 € | 949.98 € | 5 473.68 € |
| 21/10/2025 COMFORT ENERGY - Mazout - 6133 L | 5 473.68 € | 949.98 € | 5 473.68 € |
| GÉNÉRALES | 10 588.65 € | 1 078.89 € | 4 280.48 € |
| 6101 0000 ► Ascenseurs - Contrôle | 192.41 € | 33.39 € | 192.41 € |
| 06/11/2025 VINCOFF - Contrôle ascenseurs - Mesure du 04/11/25 | 192.41 € | 33.39 € | 192.41 € |
| 6101 0004 ► Ascenseurs - Travaux d'adaptation | 5 369.62 € | 303.94 € | 0.00 € |
| 30/11/2025 LIFTINC - Remplacement cage mobile + navette de destination / Acompte 40% | 1 629.38 € | 92.23 € | 0.00 € |
| 08/12/2025 LIFTINC - Remplacement du fin de course + boitier sodimas / Acompte 40% | 518.47 € | 29.35 € | 0.00 € |
| 11/12/2025 LIFTINC - Remplacement cage mobile + navette de destination / Solde 50% | 2 444.07 € | 138.34 € | 0.00 € |
| 31/12/2025 LIFTINC - Remplacement du fin de course + boitier sodimas / Solde 60% | 777.70 € | 44.02 € | 0.00 € |
| 6103 0001 ► Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 14/11/2025 Facture privative - SENEK - SENEK - Intervention pour radiateur froid - Déblocage vannes et purge | -163.54 € | 0.00 € | -163.54 € |
| 14/11/2025 Facture privative - SENEK - SENEK - Intervention pour radiateur froid - Déblocage vannes et purge | 163.54 € | 0.00 € | 163.54 € |
| 6104 0001 ► Menuiseries - Entretien porte de garage | 191.63 € | 10.85 € | 191.63 € |
| 12/12/2025 AUDAC CLS - Intervention du 12/12/25 pour porte bloquée | 191.63 € | 10.85 € | 191.63 € |
| 6105 0000 ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 1 451.97 € | 252.00 € | 1 451.97 € |
| 31/10/2025 TOPNET - Entretien communs - 10/25 | 460.66 € | 79.95 € | 460.66 € |
| 18/11/2025 TOPNET - Entretien communs - 11/25 | 474.48 € | 82.35 € | 474.48 € |

| CHARGES | | TOTAL ACP TVA C | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|------------------|---|-------------------|-----------------|-------------------|
| 17/12/2025 | TOPNET - Entretien communs - 12/25 | 516.83 € | 89.70 € | 516.83 € |
| 6105 0003 | Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Matériel nettoyage - récupérable | 18.15 € | 3.15 € | 18.15 € |
| 31/12/2025 | BRUXELLES PROPRIETE - Location container - 06/10/25 au 28/12/25 | 18.15 € | 3.15 € | 18.15 € |
| 6106 0000 | Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 1 104.66 € | 191.72 € | 1 104.66 € |
| 08/12/2025 | PM JARDIN - Entretien jardin - 4125 (et plantation) | 1 104.66 € | 191.72 € | 1 104.66 € |
| 6106 0001 | Jardins - Autre entretien jardins et environs immédiats | 175.45 € | 30.45 € | 175.45 € |
| 14/10/2025 | PORTAUX - Taille de la vigne verte et association des débris | 175.45 € | 30.45 € | 175.45 € |
| 6112 0000 | Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels - Transformation | 554.78 € | 31.40 € | 0.00 € |
| 16/12/2025 | ALL ACCES - Remplacement des ressorts et du fusible de la porte de garage | 554.78 € | 31.40 € | 0.00 € |
| 6121 0000 | Electricité - parties communes | -92.58 € | -5.24 € | -92.58 € |
| 01/10/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 10/25 | 112.03 € | 6.34 € | 112.03 € |
| 01/11/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 11/25 | 112.03 € | 6.34 € | 112.03 € |
| 01/12/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 28/11/24 au 15/11/25 | -395.57 € | -22.39 € | -395.57 € |
| 03/12/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 12/25 | 78.93 € | 4.47 € | 78.93 € |
| 6121 0001 | Electricité - ascenseurs | 76.92 € | 4.36 € | 76.92 € |
| 01/10/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 10/25 | 29.78 € | 1.69 € | 29.78 € |
| 01/11/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 11/25 | 29.78 € | 1.69 € | 29.78 € |
| 01/12/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 28/11/24 au 15/11/25 | -12.14 € | -0.69 € | -12.14 € |
| 03/12/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 12/25 | 29.50 € | 1.67 € | 29.50 € |
| 6130 0000 | Honoraires - Syndics | 1 161.87 € | 201.65 € | 1 161.87 € |
| 01/10/2025 | OCTOGONE - Honoraires de gestion / Formation de syndic - 4125 | 1 161.87 € | 201.65 € | 1 161.87 € |
| 6160 0000 | Frais d'administration et de gestion - Syndic | 50.00 € | 8.68 € | 0.00 € |
| 10/10/2025 | OCTOGONE - Frais annuel d'archivage | 50.00 € | 8.68 € | 0.00 € |
| 6160 0002 | Frais d'administration et de gestion - Timbres | 97.42 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 20/10/2025 | Portkosten / Frais postaux - campagne 4540AG2509212647RI 12/09/2025 | 30.94 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 20/10/2025 | Portkosten / Frais postaux - campagne 4540AG2509212647RI 12/09/2025 | 8.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/12/2025 | Portkosten / Frais postaux - campagne 4540AG2511211246RIAR 21/11/2025 | 30.94 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/12/2025 | Portkosten / Frais postaux - campagne 4540AG2511211246RIAR 21/11/2025 | 22.28 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/12/2025 | Portkosten / Frais postaux - campagne 4540AG2511211246RIAR 21/11/2025 | 4.42 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6161 0000 | Frais réunions - Frais liés aux réunions | 147.25 € | 12.54 € | 0.00 € |
| 01/10/2025 | OCTOGONE - Frais d'AGF du 09/10/25 | 44.05 € | 7.65 € | 0.00 € |
| 08/12/2025 | OCTOGONE - Frais d'AGF du 08/12/25 | 103.20 € | 4.89 € | 0.00 € |
| 650 0000 | Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 89.10 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/10/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/10/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/10/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/11/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/11/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |

| CHARGES | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 06/11/2025 Frais bancaires | 21,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 04/12/2025 Frais bancaires | 4,84 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 04/12/2025 Frais bancaires | 3,86 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 04/12/2025 Frais bancaires | 21,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAL DES CHARGES | 18 507,74 € | 2 348,22 € | 12 199,57 € |

| PRODUITS | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| GÉNÉRALES | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 741 0000 ▶ Loyers | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 01/10/2025 Loyer 08/25 | 335,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 01/10/2025 Loyer 08/25 | -335,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 31/12/2025 Location garages 4T25 | 300,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 31/12/2025 Location garages 4T25 | -300,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |

TOTAL DU 01/10/2025 AU 31/12/2025 : 18 507,74 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

▶ Relevé de situation

Période : 01/10/2025 - 19/02/2026

| DATE | OPÉRATIONS | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE |
|---|--|------------|------------|---------------------|
| SOLDE AU PREMIER JOUR DE LA PÉRIODE | | | | -27 497,70 € |
| Exercice 2025 | | | | |
| 30/10/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] | 0,00 € | 1 000,00 € | -26 497,70 € |
| 24/11/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] | 0,00 € | 1 000,00 € | -25 497,70 € |
| 11/12/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] | 0,00 € | 1 000,00 € | -24 497,70 € |
| 31/12/2025 | Décompte charges courantes période 01/10/2025 - 31/12/2025 - Charges et Produits | 3 510,80 € | 0,00 € | -28 008,50 € |
| SOLDE POUR LES LOTS : A1, CV08, PK10 | | | | -28 008,50 € |

MONTANT À RÉGLER : 28 008,50 € | AVANT LE : 09/03/2026 | RÉF. : +++540/5600/00207+++

▶ Modalités de règlement

Bénéficiaire : ACP "CHURCHILL 27"

Montant à régler : 28 008,50 €

Copropriétaire : [REDACTED]

Par virement bancaire
IBAN : BE93 0689 0156 0867
BIC : GKCCBEBB

► Bilan financier après répartition

Date : 31/12/2025

| ACTIF | | PASSIF | | | |
|---------------------|--|-------------------|-----------|--|-------------------|
| 410 | Copropriétaires débiteurs | 47 249.55 | 1790 | Fonds de réserve | 69 249.73 |
| 440 | Fournisseurs débiteurs | 5 459.78 | 1790 0001 | Fonds de réserve | 69 249.73 |
| 550 | Etablissements de crédit - Fonds de réserve | 28 944.07 | 1791 | Fonds de roulement permanent | 27 116.67 |
| 550 0002 | <i>Belifus Epargne 088-2683368-52 Livret à intérêt • Fonds de réserve</i> | 28 944.07 | 1791 0001 | Fonds de roulement permanent | 27 116.67 |
| 551 | Etablissements de crédit - Fonds de roulement | 19 741.78 | 1793 | Autres avances | 300.00 |
| 551 0001 | <i>Belifus Vue 068-9015608-67 - Compte courant Compte courant - Fonds de roulement</i> | 19 741.78 | 1793 0001 | Autres avances | 300.00 |
| | | | 440 | Fournisseurs créditeurs | 2 131.31 |
| | | | 461 | Anciens copropriétaires individualisés | 2 597.46 |
| | | | 4991 | Arrondis | 0.01 |
| | | | 4991 0000 | Arrondis | 0.01 |
| TOTAL PASSIF | | 101 395.18 | | TOTAL ACTIF | 101 395.18 |

► Soldes copropriétaires

Date : 19/02/2026

| COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| [REDACTED] | 1 540.18 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 1 156.40 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 28 008.50 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 2 091.41 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 4 449.47 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 2 242.57 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 2 271.97 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 2 805.54 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 2 683.51 € | 0.00 € |
| TOTAL BALANCES AU 19/02/2026 | 47 249.55 € | 0.00 € |
| SOLDE AU 19/02/2026 | 47 249.55 € | |

► Soldes fournisseurs non-nuls

Date : 19/02/2026

| FOURNISSEUR | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| MELVA PRODUCTIONS | 0.00 € | 971.02 € |
| TOTAL ENERGIES | 0.00 € | 218.32 € |
| TOTAL BALANCES AU 19/02/2026 | 0.00 € | 1 189.34 € |
| SOLDE AU 19/02/2026 | | 1 189.34 € |

Décompte locatif

Période : 01/10/2025 - 31/12/2025

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : [REDACTED]

Lot : A1

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/10/2025 - 31/12/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|--|---------------------------------------|
| CHAUFFAGE 2 | 2 250.73 € |
| 6103 0008 ▶ Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs | 439.72 € |
| Lot A1 - appartement | 439.72 € |
| 6120 0000 ▶ Eau - Redevance fixe et consommation | 192.13 € |
| Lot A1 - appartement | 192.13 € |
| 6121 0002 ▶ Electricité - chauffage et sanitaires | 63.17 € |
| Lot A1 - appartement | 63.17 € |
| 6123 0002 ▶ Mazout - Livraisons mazout | 1 555.71 € |
| Lot A1 - appartement | 1 555.71 € |
| GÉNÉRALES | 466.56 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 20.97 € |
| Lot A1 - appartement | 20.97 € |
| 6101 0004 ▶ Ascenseurs - Travaux d'adaptation | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 6103 0001 ▶ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 6104 0001 ▶ Menuiseries - Entretien porte de garage | 20.89 € |
| Lot A1 - appartement | 20.89 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 158.26 € |
| Lot A1 - appartement | 158.26 € |
| 6105 0003 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Matériel nettoyage - récupérable | 1.98 € |
| Lot A1 - appartement | 1.98 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 120.41 € |
| Lot A1 - appartement | 120.41 € |
| 6106 0001 ▶ Jardins - Autre entretien jardins et environs immédiats | 19.12 € |
| Lot A1 - appartement | 19.12 € |
| 6112 0000 ▶ Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels - Transformation | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | -10.09 € |
| Lot A1 - appartement | -10.09 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 8.38 € |

Décompte locatif

Période : 01/10/2025 - 31/12/2025

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : [REDACTED]

Lot : PK10

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/10/2025 - 31/12/2025

| CHARGES | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|-----------|--|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | | 21.40 € |
| 6101 0000 | ► Ascenseurs - Contrôle Lot PK10 - parking | 0.96 € 0.96 € |
| 6101 0004 | ► Ascenseurs - Travaux d'adaptation Lot PK10 - parking | 0.00 € 0.00 € |
| 6103 0001 | ► Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien Lot PK10 - parking | 0.00 € 0.00 € |
| 6104 0001 | ► Menuiseries - Entretien porte de garage Lot PK10 - parking | 0.96 € 0.96 € |
| 6105 0000 | ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage Lot PK10 - parking | 7.26 € 7.26 € |
| 6105 0003 | ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Matériel nettoyage - récupérable Lot PK10 - parking | 0.09 € 0.09 € |
| 6106 0000 | ► Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats Lot PK10 - parking | 5.52 € 5.52 € |
| 6106 0001 | ► Jardins - Autre entretien jardins et environs immédiats Lot PK10 - parking | 0.88 € 0.88 € |
| 6112 0000 | ► Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels - Transformation Lot PK10 - parking | 0.00 € 0.00 € |
| 6121 0000 | ► Electricité - parties communes Lot PK10 - parking | -0.46 € -0.46 € |
| 6121 0001 | ► Electricité - ascenseurs Lot PK10 - parking | 0.38 € 0.38 € |
| 6130 0000 | ► Honoraires - Syndics Lot PK10 - parking | 5.81 € 5.81 € |
| 6160 0000 | ► Frais d'administration et de gestion - Syndic Lot PK10 - parking | 0.00 € 0.00 € |
| 6160 0002 | ► Frais d'administration et de gestion - Timbres Lot PK10 - parking | 0.00 € 0.00 € |
| 6161 0000 | ► Frais réunions - Frais liés aux réunions Lot PK10 - parking | 0.00 € 0.00 € |

| CHARGES | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| 650 0000 | ► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| | Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 21.40 € |

| PRODUITS | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | | 0.00 € |
| 741 0000 | ► Loyers | 0.00 € |
| | Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/10/2025 AU 31/12/2025 : 21.40 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

| CHARGES | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| 650 0000 | • Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| | Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 21.40 € |

| PRODUITS | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | | 0.00 € |
| 741 0000 | ▶ Loyers | 0.00 € |
| | Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/10/2025 AU 31/12/2025 : 21.40 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Proces-verbal de contrôle N° 01/17/034478



Contrôle de citernes d'hydrocarbures
Controle van stookolie tanks

Mise en conformité
Conformiteitsattest

Tel. 0800 85 800 ● Fax 069 66 79 37
Rue Bevaert, 75 ● B-7500 Tournai
www.certitank.be ● info@certitank.be

Société/M. ACP RESIDENCE CHURCHILL 27
AVENUE WINSTON CHURCHILL, 27
1180 UCCLE

TVA :

Inspecteur : CLOS FREDERIC
N° Agrément : Agrw.TUS-003/A/03
Date : 16/01/2017

Réglementation :

- Région Wallonne : Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 modifié le 24 juillet 2008
- Région de Bruxelles-Capitale : Arrêté Royal du 13 MARS 1998 relatif au stockage de liquides extrêmement inflammables, facilement inflammables, inflammables et combustibles

Description de l'installation :

| | | |
|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Capacité 10000 Litres | Année d'installation : 1970 | Produit : MAZOUT |
| Forme : CYLINDRIQUE | Situation : SOUTERRAIN | Permis d'exploitation: |
| Type de paroi : SIMPLE | Matière : METALLIQUE | Nom/N°: |

Travail :

Contrôle périodique: vérification visuelle de la citerne et de ses tuyauteries

Résultat : Pas de traces de corrosion externe visibles.

Contrôles complémentaires :

| | |
|---|-------------|
| Contrôle des documents précédents : | PRESENTS |
| Contrôle du système anti-débordement : | SONDE |
| Contrôle général de l'état de l'installation : | CONFORME |
| Contrôle de présence d'eau et de boue (cm) : | 0,2 cm |
| Contrôle du système de détection de fuites : | AUCUN |
| Contrôle du niveau de mazout dans le réservoir : | 96,5 cm |
| Pollution autour de la citerne et dans la chambre de visite : | PAS VISIBLE |

Remarques et modifications à apporter :

TEST EN DÉPRESSION EFFECTUE LE 16/12/2016

CT 12/16/ 034286

TEST A REFAIRE AVANT LE 16/12/2026

Conclusion :

Le réservoir est étanche et peut rester en service.

Une prochaine visite doit avoir lieu dans les 10 ans et avant le 16/01/2027

Une plaquette signalétique de couleur verte a été posée sur la tuyauterie de remplissage.

L'inspecteur,

Le client,

OCTOGONE srl

Avenue de Messidor 70
1180 BRUXELLES

TEL 02 346 02 06
info@octogone.be

IPI 501.315
0470.109.015
RPM Bruxelles

[REDACTED]
Avenue Winston Churchill 27 / 5

1180 BRUXELLES

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

Décompte charges - 3^e trimestre 2024

A1 + CV08 + PK10 : A1 - 1er étage + Cave 8 + Parking 10

| n° note | propriété | échéance période | date | date extrême paiement |
|---------|-----------|------------------|----------|-----------------------|
| 2 | 001 | 30/09/24 | 21/12/24 | 06/01/25 |

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le décompte de vos charges, dont détail en annexe.

| | | |
|------------------------------------|---|--------------------|
| total charges réparties | : | 3.297,60 |
| charges privatives | : | +0,00 |
| déduction provisions appelées | : | -0,00 |
| solde de la période | : | 3.297,60 |
| solde antérieur au 21/12/24 | : | +22.893,33 |
| solde dû total | : | 26.190,93 € |

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Ce montant est à verser sur le compte de l'ACP : **BE93 0689 0156 0867 - GKCCBEBB**

La communication structurée est indispensable pour l'identification de votre paiement : **+++100/0010/14490+++**

Veillez noter que les frais de rappel et intérêts de retard seront calculés et mis à votre charge à partir de la date de l'échéance.

TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

B
[REDACTED]

A1 + CV08 + PK10 : A1 - 1er étage + Cave 8 + Parking 10

CHARGES REPARTIESDécompte trimestriel

Période du décompte : 01/07/24 - 30/09/24 92 jours

Période d'occupation : 01/07/24 - 30/09/24 92 jours

| charges | totalité immeuble | | votre part | |
|---|-------------------|----------|--------------|-----------------|
| | quotités | montant | quotités | montant |
| 702100 - Frais communs propriétaires | 10.000,00 | 6.380,92 | 1.190,00 | 759,32 |
| 712100 - Frais communs occupants | 10.000,00 | 4.334,60 | 1.190,00 | 515,81 |
| 712120 - Frais ascenseur occupants | 10.000,00 | 1.594,02 | 1.190,00 | 189,69 |
| 713000 - Chauffage, eau froide et chaude/Provisions | 28.685,39 | 6.448,53 | 8.152,87 | 1.832,78 |
| | | | Total | 3.297,60 |

RELEVÉ DES FRAIS - RESUME - GLOBAL

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Décompte trimestrielPériode : 01/07/24 - 30/09/24Frais répartis702100 - Frais communs propriétaires600000 - Travaux & Réparations

| | | | | | |
|--------|----------|----------|--|--------|--------|
| 243029 | 16/07/24 | BOSSAERT | 3 interventions de dépannage - Remplacement des minuterics | 540,60 | |
| | | | | | 540,60 |

600020 - Travaux & Réparations installation chauffage

| | | | | | |
|--------|----------|-------|---|----------|----------|
| 243010 | 13/08/24 | SENEC | Remplacement vanne troie voie, moteur, sondes et divers | 1.678,55 | |
| | | | | | 1.678,55 |

600100 - Frais divers propriétaires

| | | | | | |
|--------|----------|---------|-------------------|--------|--------|
| 243006 | 16/07/24 | CLABOTS | 5 clés (31,36 pc) | 156,82 | |
| | | | | | 156,82 |

600250 - Frais administratifs propriétaires

| | | | | | |
|--------|----------|------------|--|----------|----------|
| 243026 | 30/09/24 | _TRANSFERT | Frais bancaires trimestriels | 36,06 | |
| 243027 | 30/09/24 | POSTE | Frais de poste, de copies et d'archivage | 37,91 | |
| 243028 | 18/09/24 | MELVA | Consultance infiltrations terrasse rez et sous-sol | 3.313,88 | |
| | | | | | 3.387,85 |

600600 - Frais d'avocat, d'expert et de justice

| | | | | | |
|--------|----------|--------|------------------------------------|--------|----------|
| 243019 | 29/08/24 | VNEROM | Dossier Vierendeels / Conciergerie | 617,10 | |
| | | | | | 617,10 |
| | | | | | 6.380,92 |

712100 - Frais communs occupants610000 - Entretien & Réparations

| | | | | | |
|--------|----------|-----------|--|--------|--------|
| 243007 | 12/07/24 | ANSUL | Set de joints pour extincteurs + scelle pour tuyau | 28,08 | |
| 243017 | 09/08/24 | ALLACCESS | Intervention du 09/08/24 - Vérificaiton fonctionnement de la porte de garage car fermeture difficile | 191,63 | |
| 243021 | 29/09/24 | KANALIS | Débouchage suite à des remontées d'eau (colonne EU) | 222,60 | |
| | | | | | 442,31 |

610110 - Entretien des communs

| | | | | | |
|---|---|---|--------|----------|----------|
| - | - | - | Résumé | 1.432,47 | |
| | | | | | 1.432,47 |

610130 - Entretien jardin

| | | | | | |
|--------|----------|-----|-----------------------|----------|----------|
| 243020 | 30/09/24 | CPM | Entretien trimestriel | 1.081,14 | |
| | | | | | 1.081,14 |

610200 - Honoraires syndic occupants

| | | | | | |
|--------|----------|----------|---------------------------------|----------|----------|
| 243001 | 01/07/24 | OCTOGONE | Période du 01/07/24 au 30/09/24 | 1.117,83 | |
| | | | | | 1.117,83 |

612000 - Electricité communs (Ean 3154)

| | | | | | |
|---|---|---|--------|--------|----------|
| - | - | - | Résumé | 260,85 | |
| | | | | | 260,85 |
| | | | | | 4.334,60 |

712120 - Frais ascenseur occupants610010 - Entretien & Réparations ascenseur

| | | | | | |
|--------|----------|----------|---|----------|----------|
| 243005 | 01/07/24 | LIFTINC | Contrat 01/07/24 - 30/06/25 + Frais de téléphonie (GSM) | 1.324,22 | |
| 243022 | 13/09/24 | VINCOTTE | Visite du 11/09/24 | 183,25 | |
| | | | | | 1.507,47 |

612010 - Electricité ascenseur (Ean 3246)

| | | | | | |
|---|---|---|--------|-------|----------|
| - | - | - | Résumé | 86,55 | |
| | | | | | 86,55 |
| | | | | | 1.594,02 |

713000 - Chauffage, eau froide et chaude/Provisions612020 - Electricité pour chauffage (Ean 6772)

| | | | | | |
|---|---|---|--------|--------|--------|
| - | - | - | Résumé | 266,88 | |
| | | | | | 266,88 |

RELEVÉ DES FRAIS - RESUME - GLOBAL

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

614000 - Mazout

243009 22/07/24 COMFORTENER 6.444 L

6.181,65

6.181,65

6.448,53

Total frais répartis

18.758,07

Frais privatifs704000 - Frais privatifs propriétaires

607000 - Frais d'achat privatifs propriétaire

530,29

530,29

530,29

BILAN ET ANNEXES

Exercice : 01/07/24 - 30/09/24

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

| Bilan | | |
|---|----------------|-------------------|
| compte | actif | passif |
| 100000 - Fonds de roulement | | 27.116,67 |
| 100100 - Fonds de réserve | | 71.727,57 |
| 100200 - Réserve différences d'arrondi | 0,30 | |
| 100240 - Réserve loyers conciergerie | | 5.360,00 |
| 100241 - Réserve loyers garages | | 1.800,00 |
| 400000 - Propriétaires | 59.805,26 | |
| 440000 - Fournisseurs | | 6.256,91 |
| 499000 - Sinistres en attente | 2.483,62 | |
| 499900 - Compte d'attente | 1.944,50 | |
| 530000 - Belfius Epargne 088-2683368-52 | 38.863,77 | |
| 550000 - Belfius Vue 068-9015608-67 | 9.163,70 | |
| | Balance | 112.261,15 |
| | | 112.261,15 |

Balance propriétaires

| propriétaire | propriété | débit | crédit |
|--------------|--------------|------------------|-------------|
| | 011 | 5.608,75 | |
| | 001 | 27.190,93 | |
| | 002 | 3.529,29 | |
| | 013 | 5.012,02 | |
| | 005 | 3.645,50 | |
| | 006 | 3.682,06 | |
| | 007 | 3.923,17 | |
| | 009 | 2.162,69 | |
| | 012 | 5.050,85 | |
| | Total | 59.805,26 | 0,00 |
| | Solde | 59.805,26 | |

Balance fournisseurs

| fournisseur | débit | crédit |
|-------------|--------------|-----------------|
| | | 540,60 |
| | | 1.081,14 |
| | | 230,29 |
| | | 222,60 |
| | | 3.313,88 |
| | | 200,00 |
| | | 37,91 |
| | | 447,24 |
| | | 183,25 |
| | Total | 0,00 |
| | Solde | 6.256,91 |

| Historique des fonds | | |
|---|--------|----------|
| <u>100240 - Réserve loyers conciergerie</u> | report | 4.020,00 |
| 01/07/24 Vierendeel/Juillet 2024 | | +335,00 |
| 29/07/24 Vierendeels/Août 2024 | | +335,00 |
| 29/08/24 Vierendeels/Septembre 2024 | | +335,00 |
| 30/09/24 Vierendeels/Octobre 2024 | | +335,00 |
| | solde | 5.360,00 |
| <u>100241 - Réserve loyers garages</u> | report | 1.500,00 |
| 30/09/24 Assouline/Loyers garages 3T2024 | | +300,00 |
| | solde | 1.800,00 |

Courrier du syndic

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

KBO / BCE : 0848.408.619

Contact : [REDACTED]

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

12/05/2026

Objet : Décompte de chauffage et eau 2025 - Votre fiche ISTA

Bonjour,

Voici votre fiche ISTA pour le décompte chauffage et eau 2025.

Le calcul est intégré au décompte du 1T26 reçu séparément.

Bien cordialement,

Votre syndic.

Immeuble 32-118-0084
App 0002 / 01 003

DECOMPTE DE FRAIS

Date 06/02/2026



Square Marie Curie, 50
1070 Anderlecht

PERIODE 01/12/2024 - 30/11/2025

Immeuble 32-118-0084
0000007744

ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Churchill, 27
1180 BRUXELLES

Appartement 0002 / 01 003

Propriétaire ████████████████████

REF

Occupant ████████████████████

Octogone SRL

| Compte de frais | Immeuble | | Prix unit. | Appartement | |
|---|-----------|--------------|------------|-------------------|-----------------|
| | Montant | Quantités | | Quantités | Montant |
| Chauffage | 10.898,42 | 1.051.061,26 | 0,01037 | 374.901,38 | 3.887,34 |
| Chauffage (fixes) | 2.724,60 | 1.000,00 | 2,72460 | 119,00 | 324,23 |
| Réchauffement de l'eau | 749,17 | 105,83 | 7,07899 | 2,52 | 17,84 |
| Eau Froide | 4.153,97 | 411,29 | 10,09986 | 16,52 | 166,85 |
| Décompte repartit.radio AMM en location | 885,83 | 69 | 12,83810 | 9,00 | 115,54 |
| Décompte eau chaude radio AMM location | 203,09 | 8 | 25,38580 | 1,00 | 25,39 |
| Décompte eau froide-radio AMM location | 228,47 | 9 | 25,38580 | 1,00 | 25,39 |
| Divers ista | 34,74 | 9 | 3,85990 | 1,00 | 3,86 |
| Total frais | | | | | 4.566,44 |
| Total avances | | | | | 0,00 |
| SOLDE | | | | | 4.566,44 |

| | % | 0,00 | 21,00 | | | Totaux |
|-------|---|----------|--------|--|--|----------|
| BASES | | 4.396,26 | 140,64 | | | 4.536,90 |
| TVA | | 0,00 | 29,54 | | | 29,54 |

| Compteur | | Pièce | Ech. | Surf/ Val.Cal | INDEX | | Consom. | Remarque |
|------------------|-----------|---------------|------|------------------|-----------|-----------|------------|---------------|
| Type | N° | | | | Ancien | Relevé | | |
| DOPRIMO III | 2001 | Hall d'entrée | 60 | 2,98 | 2.015,46 | 2.229,21 | 636,98 | Pas de signal |
| DOPRIMO III | 432294022 | Cuisine | 350 | 17,51 | 21.980,00 | 24.840,00 | 50.078,60 | |
| DOPRIMO III | 432294008 | Salon | 627 | 31,34 | 24.452,00 | 26.812,00 | 73.962,40 | |
| DOPRIMO III | 432293872 | Salon | 627 | 31,34 | 31.079,00 | 36.154,00 | 159.050,50 | |
| DOPRIMO III | 438042696 | Salle de bain | 94 | 4,69 | 26.079,00 | 26.252,00 | 811,37 | |
| DOPRIMO III | 438042757 | Chambre | 409 | 20,43 | 11.776,00 | 11.912,00 | 2.778,48 | |
| DOPRIMO III | 432294350 | Chambre | 155 | 7,77 | 26.046,00 | 30.007,00 | 30.776,97 | |
| DOPRIMO III | 432293858 | Chambre | 557 | 27,84 | 18.575,00 | 20.455,00 | 52.339,20 | |
| DOPRIMO III | 432294343 | Salle de bain | 150 | 7,52 | 9.149,00 | 9.743,00 | 4.466,88 | |
| Chauffage(unité) | | | | | | | 374.901,38 | |

| Compteur | | Pièce | Ech. | Surf/ Val.Cal | INDEX | | Consom. | Remarque |
|----------------|-----------|---------|------|------------------|----------|----------|---------|----------|
| Type | N° | | | | Ancien | Relevé | | |
| EC/WW | 142205141 | Cuisine | | | 1.094,67 | 1.097,19 | 2,52 | |
| Eau chaude(m³) | | | | | | | 2,52 | |

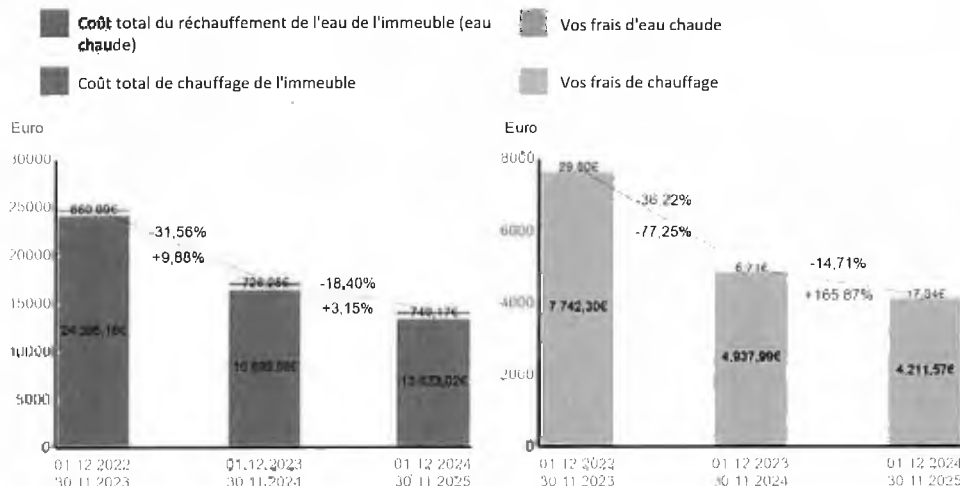
| Compteur | | Pièce | Ech. | Surf/ Val.Cal | INDEX | | Consom. | Remarque |
|----------------|-----------|---------|------|------------------|--------|--------|---------|----------|
| Type | N° | | | | Ancien | Relevé | | |
| EF/KW | 617356965 | Cuisine | | | 342,88 | 356,88 | 14,00 | |
| Eau froide(m³) | | | | | | | 14,00 | |

Mix énergétique et émission de CO₂ pour le chauffage et l'eau chaude (réchauffement)

| Source d'énergie | Quantité d'énergie de l'immeuble | Facteur CO ₂ | Emissions de CO ₂ : |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Mazout | 173.789,40 kWh | 0,279 kgCO ₂ /kWh | 48.487,24 kgCO ₂ |
| Votre part de la consommation totale | 29,43% | Votre part de CO₂ | 14.268,70 kgCO₂ |

Sur la gauche, vous avez un aperçu détaillé de votre source d'énergie et du mix énergétique fournie. Les composants de votre mix énergétique et votre consommation d'énergie individuelle permettent de calculer votre émission de CO₂ individuelle. L'émission moyenne de CO₂ pour un seul ménage est de 10.800 kgCO₂.

Votre consommation par rapport aux années précédentes (corrigée des variations climatiques)



Les graphiques montrent votre consommation individuelle de chauffage et d'eau chaude par rapport au total de l'immeuble. Vous pouvez comparer l'évolution de votre consommation à celle de l'immeuble. Les valeurs de consommation sont affichées en kWh, m³ ou HCA ainsi qu'en euros. De cette façon, vous pouvez analyser votre consommation indépendamment des changements de prix. Ajusté au climat, signifie que tous les facteurs climatiques régionaux sont neutralisés afin de rendre la consommation comparable dans tout le pays.

Votre consommation d'énergie comparée à un groupe de référence

| Période de facturation | Chauffage | | | Eau chaude | | |
|----------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------|
| | Unités | Taille en m ² | Unités/m ² | m ³ | Taille en m ² | m ³ /m ² |
| 01.12.2024 - 30.11.2025 | | | | | | |
| Votre consommation | 374.901,38 | 119,00 | 3.150,43 | 2,52 | 119,00 | 0,02 |
| Consommation groupe de référence | 125.076,29 | 119,00 | 1.051,06 | 12,59 | 119,00 | 0,11 |
| Consommation total de l'immeuble | 1.051.061,26 | 1.000,00 | 1.051,06 | 105,83 | 1.000,00 | 0,11 |

Le tableau indique votre consommation d'énergie par mètre carré, corrigée des variations climatiques, par rapport à un groupe de référence. Le groupe de référence est obtenu par la conversion de la consommation totale de l'immeuble vers une consommation moyenne pour un appartement avec une surface égale à votre (en m²). Vous pouvez facilement voir si vous êtes au-dessus ou en dessous de la moyenne. Si vous voyez un potentiel d'amélioration, consultez les informations ci-dessous pour en savoir plus sur l'efficacité énergétique.

Vous voulez en savoir plus sur l'efficacité énergétique ?

Si vous souhaitez améliorer votre efficacité énergétique, visitez le site de - pour Bruxelles : BRUGEL (Commission de régulation bruxelloise pour les marchés du gaz et de l'électricité) : <https://www.brugel.brussels/> - pour la Wallonie : SPW Énergie (Service Public de Wallonie) : <https://energie.wallonie.be/fr/>

Vous avez besoin d'informations sur les procédures de règlement des litiges?

Chez ista, nous nous efforçons de fournir un service de qualité en garantissant la précision, le respect des délais et une approche centrée sur le client.

Si vous n'êtes pas entièrement satisfait, nous aimerions savoir comment nous pouvons améliorer nos services.

Si vous souhaitez signaler un problème ou déposer une plainte, vous pouvez nous contacter via:

a) E-mail: contact@ista.be

b) Adresse postale: ista Belgium, Square Marie Curie 50, 1070 Anderlecht

Veuillez fournir une description claire de votre plainte ainsi que vos coordonnées actuelles. En soumettant votre plainte, vous nous autorisez à l'enregistrer dans notre registre des plaintes et, si nécessaire, à partager certaines informations avec des organismes externes.

ista Belgium applique une procédure interne de gestion des plaintes afin de trouver une solution au sein de notre organisation. Selon la nature de votre plainte, nous nous engageons à vous répondre dans les meilleurs délais, et au plus tard dans un délai de **45 jours**. Si nous ne sommes pas en mesure de traiter votre plainte directement, nous vous orienterons vers l'organisme compétent, généralement votre gestionnaire immobilier.

Si votre plainte ne peut être résolue ni par ista ni par votre gestionnaire immobilier, vous pouvez vous adresser au **Service de Médiation pour le Consommateur** pour le règlement de votre litige. Il s'agit d'un service public indépendant de médiation. Vous pouvez le contacter via

<https://mediationconsommateur.be/> ou par téléphone au **02 702 52 20**.

Pour connaître votre consommation d'énergie en digital, prenez contact avec votre gestionnaire de l'immeuble.

Voor Nederlandstalige toelichting : <https://www.ista.com/be/nl/organisatie/med-ens-gegevens/>

Zur deutschen Erklärung : <https://www.ista.com/be/en/organisatie/med-ens-gegevens/>

SPRL OCTOGONE
Avenue de MESSIDOR, n° 70
1180 – Bruxelles
Tél. : 02/346 02 06
Fax : 02/346 02 16
Email : info@octogone.be

PV de l'AGO du 6/05/24

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DE L' « ACP CHURCHILL 27 »
(N° Enreg. BCE : 0848.408.619) sise Av. W. Churchill, n° 27 à 1180 – BRUXELLES
tenue le lundi 6 mai 2024 dans la salle du Tennis-Club « Forest DOMAINE »,
situé Av. du DOMAINE , n° 150 à 1190 Bruxelles**

Tous les copropriétaires de la Résidence « ACP CHURCHILL 27 » ont été régulièrement convoqués par pli recommandé, par le Syndic, la sprl Octogone, à l'Assemblée Générale ordinaire du 06/05/24.

La séance est ouverte à 18.10 heures.

Le secrétariat est assuré par la sprl Octogone, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par [REDACTED] son gérant.

1 APPEL DES PRESENCES ET OUVERTURE DE LA SEANCE

La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.
Il est constaté, sur base de la liste de présences signée, que sur 9 propriétaires, 7 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 7.960/10.000èmes, soit un quorum de présences s'élevant à 77,7 % des propriétaires et plus de 79,6 % des quotités.

Il est aussi constaté que la majorité requise par les dispositions de l'article 3.78 et suivants du Code Civil (ancien art. 577 et suivants du CC), inséré par la loi du 04/02/20, est atteinte.

Le quorum requis étant atteint, l'assemblée peut par conséquent délibérer valablement sur les points de l'ordre du jour.

Pour rappel, il est précisé que les dispositions de l'article 3.87 (ancien art.577-6 paragraphe 5) du Code Civil, inséré par la loi du 2 juin 2010 modifiée par la Loi du 18/06/18, en matière de copropriétés précisent que :

l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quart des quotes-parts dans les parties communes.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.

La présidence de la réunion est assurée par [REDACTED]
Le secrétariat est assuré par la sprl Octogone, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par [REDACTED] son gérant.

[REDACTED]

3. **Rapport du conseil de copropriété** Néant
4. **Rapport du Commissaire aux comptes**
La vérification des comptes été effectuée par [REDACTED] qui recommande l'approbation.
5. **Etat des procédures judiciaires en cours** Néant.
6. **Comptes :**
 - a. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/23 : **approbation à l'unanimité**
 - b. Approbation du bilan au 31/12/23 : **approbation à l'unanimité**
 - c. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement : **L'Assemblée donne son accord pour augmenter le fonds de roulement à concurrence de 13.800 € (fonds loyer concierge et garage à transférer sur le fond de roulement) + un appel de fond de 3.298,33 €**
- 7.8 . sans objet(erreur de traitement de texte)
9. **Décharges :**
 - a. Au Syndic Octogone : **acceptée à la majorité de 6.720Q (Abst. M.Clip 1.240Q)**
 - b. Au Conseil de copropriété : **accepté à l'unanimité**
 - c. Au commissaire aux comptes : **accepté à l'unanimité**
10. **Nominations :**
 - a.- du syndic : **la convention entre le Syndic et la copropriété est renouvelée pour une période allant jusqu'au 31/05/25 et sera signée par [REDACTED] qui reçoit mandat de l'Assemblée à cet effet.**
 - b.- du conseil de copropriété [REDACTED]
 - c.- du Commissaire aux comptes : [REDACTED]
11. **Travaux à réaliser :**
 - Problème d'infiltration d'eau dans les garages :** l'architecte [REDACTED] intervient pour exposer la situation du dossier infiltrations dans les garages.
L'assemblée Générale décide de donner accord pour les travaux urgents et [REDACTED] enverra au Syndic un relevé de ces travaux . Le relevé sera transmis à tous les copropriétaires et le CC reçoit mandat pour donner accord au Syndic (budget accepté : entre 6.000€ et 10.000€)
Les travaux précités seront financés par prélèvement sur le fond de réserve.
Le Syndic demandera des devis pour la réfection de la toiture
 - La question de la performance énergétique du bâtiment sera reportée à la prochaine AG.
12. **Budgets :**
 - a.- Dépenses courantes : les comptes sont établis en frais réels trimestriels
 - b.- Frais extraordinaires : néant.
13. **Fixation des appels de fonds de réserve.**
L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas alimenter le fonds de réserve
14. **Rapport d'évaluation des contrats de fournitures**
Les copropriétaires sont informés des fournisseurs existants et n'en demandent pas de modification.
15. **Adaptation des statuts /ROI**
Le Règlement d'ordre intérieur a été adopté à l'unanimité
16. **Dossier d'intervention ultérieure** Néant.

17. Points demandés par des copropriétaires

- L'Assemblée Générale est opposée à l'utilisation des cheminées pour des raisons de sécurité.
- Le local poubelle ne doit pas être rempli d'objets encombrants et doit rester propre
- Local conciergerie : l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner instruction au Syndic de mettre fin à l'occupation de la conciergerie , en respectant les délais de renon applicables.

18. Divers

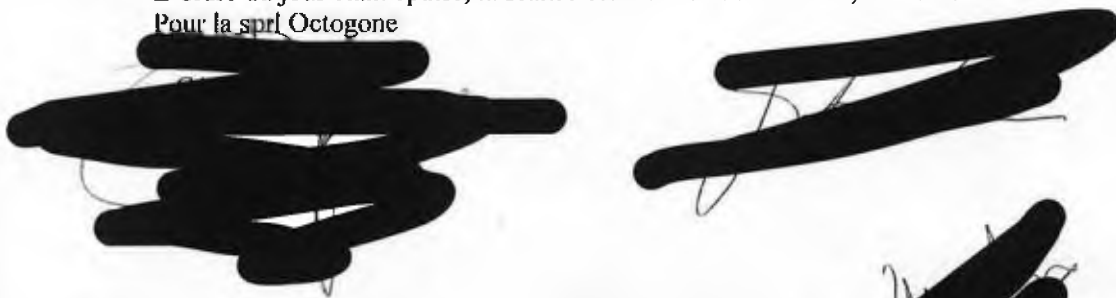
Néant

19. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le Syndic donne lecture du PV succinct rédigé immédiatement lors de l'AG et ce document est signé par tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19.35 heures, le 06/05/24.

Pour la sprl Octogone

A large area of the document is redacted with thick black horizontal strokes, obscuring several lines of text and what appears to be a signature.

Signatures

A large area of the document is redacted with thick black horizontal strokes, obscuring several lines of text and what appears to be a signature.

| | | |
|--|---------------------------|------------|
| OCTOGONE sprl - Avenue de Messidor 70 - 1180 BRUXELLES | Date : 06/05/24 | Page : 1/3 |
| LISTE DES PRESENCES | Date assemblée : 06/05/24 | |
| ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619 | | |

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Clé de répartition : 10 - Générales

| situation | lot | propriété | description | quotités | présent ou représenté | |
|---|------|-----------|------------------------------|----------|-----------------------|--------------|
| | | | | | quotités | propriétaire |
| <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> | | | | | | |
| PROPRIETAIRE | | | MANDATAIRE | | | |
| A0 | A0 | 011 | A0 - Rez-de-chaussée arrière | 550,00 | | |
| CV09 | CV09 | 011 | Cave 9 | 50,00 | | |
| PK12 | PK12 | 011 | Parking 12 | 50,00 | | |
| PK13 | PK13 | 011 | Parking 13 | 50,00 | | |
| Total quotités propriétaire | | | | 700,00 | | |

| | | | | | | |
|---|------|-----|----------------|----------|--|--|
| <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> | | | | | | |
| PROPRIETAIRE | | | MANDATAIRE | | | |
| A1 | A1 | 001 | A1 - 1er étage | 1.090,00 | | |
| CV08 | CV08 | 001 | Cave 8 | 50,00 | | |
| PK10 | PK10 | 001 | Parking 10 | 50,00 | | |
| Total quotités propriétaire | | | | 1.190,00 | | |

| | | | | | | |
|---|------|-----|---------------|----------|--|--|
| <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> | | | | | | |
| PROPRIETAIRE | | | MANDATAIRE | | | |
| A6 | A6 | 002 | A6 - 6è étage | 1.090,00 | | |
| CV05 | CV05 | 002 | Cave 5 | 50,00 | | |
| PK01 | PK01 | 002 | Parking 1 | 50,00 | | |
| PK02 | PK02 | 002 | Parking 2 | 50,00 | | |
| Total quotités propriétaire | | | | 1.240,00 | | |

| | | | | | | |
|---|------|-----|---------------|----------|--|--|
| <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> | | | | | | |
| PROPRIETAIRE | | | MANDATAIRE | | | |
| A5 | A5 | 013 | A5 - 5è étage | 1.090,00 | | |
| CV03 | CV03 | 013 | Cave 3 | 50,00 | | |
| PK03 | PK03 | 013 | Parking 3 | 50,00 | | |
| PK04 | PK04 | 013 | Parking 4 | 50,00 | | |
| Total quotités propriétaire | | | | 1.240,00 | | |

| | | |
|---------------|--|--|
| total courant | | |
|---------------|--|--|

| | | |
|--------|--|--|
| report | | |
|--------|--|--|

| | | | | |
|-----------------------------|------|-----|---------------|----------|
| PROPRIETAIRE | | | MANDATAIRE | |
| A2 | A2 | 005 | A2 - 2è étage | 1.090,00 |
| CV06 | CV06 | 005 | Cave | 50,00 |
| PK05 | PK05 | 005 | Parking | 50,00 |
| Total quotités propriétaire | | | | 1.190,00 |

| | | | | |
|-----------------------------|------|-----|---------------|----------|
| PROPRIETAIRE | | | MANDATAIRE | |
| A3 | A3 | 006 | A3 - 3è étage | 1.090,00 |
| PK09 | PK09 | 006 | Parking | 50,00 |
| RES | RES | 006 | Cave | 110,00 |
| Total quotités propriétaire | | | | 1.250,00 |

| | | | | |
|-----------------------------|------|-----|---------------|----------|
| PROPRIETAIRE | | | MANDATAIRE | |
| A7 | A7 | 007 | A7 - 7è étage | 1.050,00 |
| CV07 | CV07 | 007 | Cave 7 | 50,00 |
| PK06 | PK06 | 007 | Parking 6 | 50,00 |
| Total quotités propriétaire | | | | 1.150,00 |

| | | | | |
|-----------------------------|------|-----|------------|--------|
| PROPRIETAIRE | | | MANDATAIRE | |
| A8 | A8 | 009 | A8 | 650,00 |
| CV02 | CV02 | 009 | Cave | 50,00 |
| CV10 | CV10 | 009 | Cave | 50,00 |
| PK08 | PK08 | 009 | Parking | 50,00 |
| PK11 | PK11 | 009 | Parking | 50,00 |
| Total quotités propriétaire | | | | 850,00 |

| | | |
|---------------|--|--|
| total courant | | |
|---------------|--|--|

| | | |
|--|---------------------------|------------|
| OCTOGONE sprl - Avenue de Messidor 70 - 1180 BRUXELLES | Date : 06/05/24 | Page : 3/3 |
| LISTE DES PRESENCES | Date assemblée : 06/05/24 | |
| ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619 | | |

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

| | | |
|--------|--|--|
| report | | |
|--------|--|--|

| | | | | |
|-----------------------------|------|-----|---------------|----------|
| [REDACTED] | | | | |
| [REDACTED] | | | | |
| [REDACTED] | | | | |
| MANDATAIRE | | | | |
| A4 | A4 | 012 | A4 - 4è étage | 1.090,00 |
| CV04 | CV04 | 012 | Cave 4 | 50,00 |
| PK07 | PK07 | 012 | Parking 7 | 50,00 |
| Total quotités propriétaire | | | | 1.190,00 |

| | quotités | propriétaires |
|---------------------------|-----------|---------------|
| présents ou représentés | | |
| total immeuble | 10.000,00 | 9 |
| % présents ou représentés | | |

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Date de l'AG : 29 septembre 2025 à 18:00

Moyens & Supports : Présentiel - Av. du
DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles

Cher·e·s copropriétaires,

Le 29 septembre 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 2) Rapport du Conseil de copropriété - Sans vote
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - Sans vote
- 4) Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 5) Comptes : - Sans vote
- 5-1) Approbation des comptes arrêtés au 31/12/24 - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 5-2) Approbation du bilan arrêté au 31/12/24 - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 5-3) Réadaptation éventuelle du fonds de roulement. - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 6) Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) - Sans vote
- 6-1) Décharge au Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 6-2) Décharge au Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 6-3) Décharge au Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 7) Nomination du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) - Sans vote
- 7-1) Nomination du Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 7-2) Nomination du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 7-3) Nomination du Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 8) Travaux à réaliser : toiture et infiltrations garages - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
- 8-1) REFECTION DE LA TOITURE - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
- 8-2) INFILTRATION GARAGES - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
- 9) Budgets : - Sans vote
- 9-1) Dépenses courantes - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 9-2) Frais extraordinaires - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 10) Fixation des appels de fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 11) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures - Sans vote
- 12) Règlement d'Ordre Intérieur - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 13) Dossier d'Interventions Ultérieures (DIU) - Sans vote
- 14) Points demandés par des copropriétaires - Sans vote
- 14-1) Points demandés par des copropriétaires - Sans vote
- 14-2) Points demandés par des copropriétaires - Sans vote

- 14-3) Points demandés par des copropriétaires - Sans vote
- 15) Divers (sur des points non susceptibles de vote) - Sans vote
- 16) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présente ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

[REDACTED]

[REDACTED]

Sur la base de la clé "Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 7/9 copropriétaires totalisant 7960/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés

Sur la base de la clé "Générales", sont absents et non représentés : 2/9 copropriétaires totalisant 2040/10000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée Majorité absolue - Clé de vote : Générales

[REDACTED]

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

3) Décision n°3

Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le rapport de [REDACTED] remis en séance.

1. Pas de remarque sur les comptes à fin 2024

2. Loge de la concierge : Le Syndic demandera à Mme Assouline si elle est intéressée à faire offre pour le local en la priant de communiquer celle-ci au plus tard pour le 15 octobre 2025. Il en est de même pour un copropriétaire qui souhaiterait faire offre. Si personne n'est intéressé au-delà du 15 octobre, le Syndic prendra immédiatement contact avec une agence immobilière (Victoire Properties ou Property lab) pour demander une évaluation du bien et les modalités de mise en vente.

3. Le Syndic remet le Jugement obtenu en séance. La procédure suit son cours

4) Décision n°4

Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Voir supra point n° 3

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5) Décision n°5

Comptes : Sans vote

5 - 1/3. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/24 Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée Générale approuve les comptes à l'unanimité, sous réserve de grief éventuel concernant les comptes ISTA

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 2/3. Approbation du bilan arrêté au 31/12/24 Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Idem point 5.1

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 3/3. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Néant

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) Sans vote

L'article 577-6 § 2 du Code civil précise que le syndic « tient » une assemblée générale au cours de la période fixée et qu'il « tient » une assemblée sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotités ; le fait que la charge de « tenir » l'assemblée lui incombe suppose évidemment que le syndic soit présent ;
- L'article 577-6 § 10 du Code civil impose en outre au syndic de rédiger le procès-verbal

6 - 1/3. Décharge au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée donne décharge au Syndic à l'unanimité

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 2/3. Décharge au Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée accorde la décharge

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 3/3. Décharge au Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée accorde la décharge

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7) Décision n°7

Nomination du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Sans vote

Art.-8/1 Le conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toute pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des

voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée ne peut porter que sur des actes empressés déterminés et n'est valable que pour une année.

7 - 1/3. Nomination du Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée Générale désigne Octogone en tant que Syndic pour une nouvelle période d'1 an , jusqu'au 30/09/26.
reçoit mandat pour signer la nouvelle convention avec le Syndic.

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 2/3. Nomination du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée ne désigne pas de membre du Conseil de Copropriété

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 3/3. Nomination du Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Mme RENAUD , copropriétaire est désignée

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Travaux à réaliser : toiture et infiltrations garages Majorité des deux tiers - Clé de vote :
Générales

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 1/2. REFECTIION DE LA TOITURE Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales

Point à reporter à la prochaine AGE . L'Assemblée décide de fixer cette réunion à la date du lundi 8 décembre 2025 à 18.00Heures

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 2/2. INFILTRATION GARAGES Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales

L'architecte [REDACTED] pose le problème d'infiltration rencontré dans les garages. Il doit encore obtenir un autre devis. Il établira dès que possible un rapport , avec d'autres solutions comprenant un phasage des différents travaux à exécuter . Ce rapport à transmettre sous quinzaine , fera l'objet d'un vote lors de la prochaine AGE (1ère quinzaine de décembre 2025)

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

9) Décision n°9

Budgets : Sans vote

Charges ordinaires : en frais réels trimestriels

9 - 1/2. Dépenses courantes Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Frais réels trimestriels

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 2/2. Frais extraordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Néant

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10) Décision n°10

Fixation des appels de fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Maintien de la situation actuelle. (pas d'alimentation),

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11) Décision n°11

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures Sans vote

Le Syndic demandera d'autres devis pour l'entretien du jardin

12) Décision n°12

Règlement d'Ordre Intérieur Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Cette décision est déclarée sans objet

13) Décision n°13

Dossier d'Interventions Ultérieures (DIU) Sans vote

14) Décision n°14

Points demandés par des copropriétaires Sans vote

Loge concierge : voir supra

Det [REDACTED] Ir supra

Encombres local poubelles : une offre pour les containers est en attente de la part de Bxl Propreté

-Différentes toitures

-Façade côté gauche non mitoyenne entre le 5- 6ème et le dernier étage

-Façade avant

Voir supra

-Travaux de mise en conformité PEB : isolation toiture et mur de côté

Voir supra

15) Décision n°15

Divers (sur des points non susceptibles de vote) Sans vote

Néant

16) Décision n°16

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal Sans vote

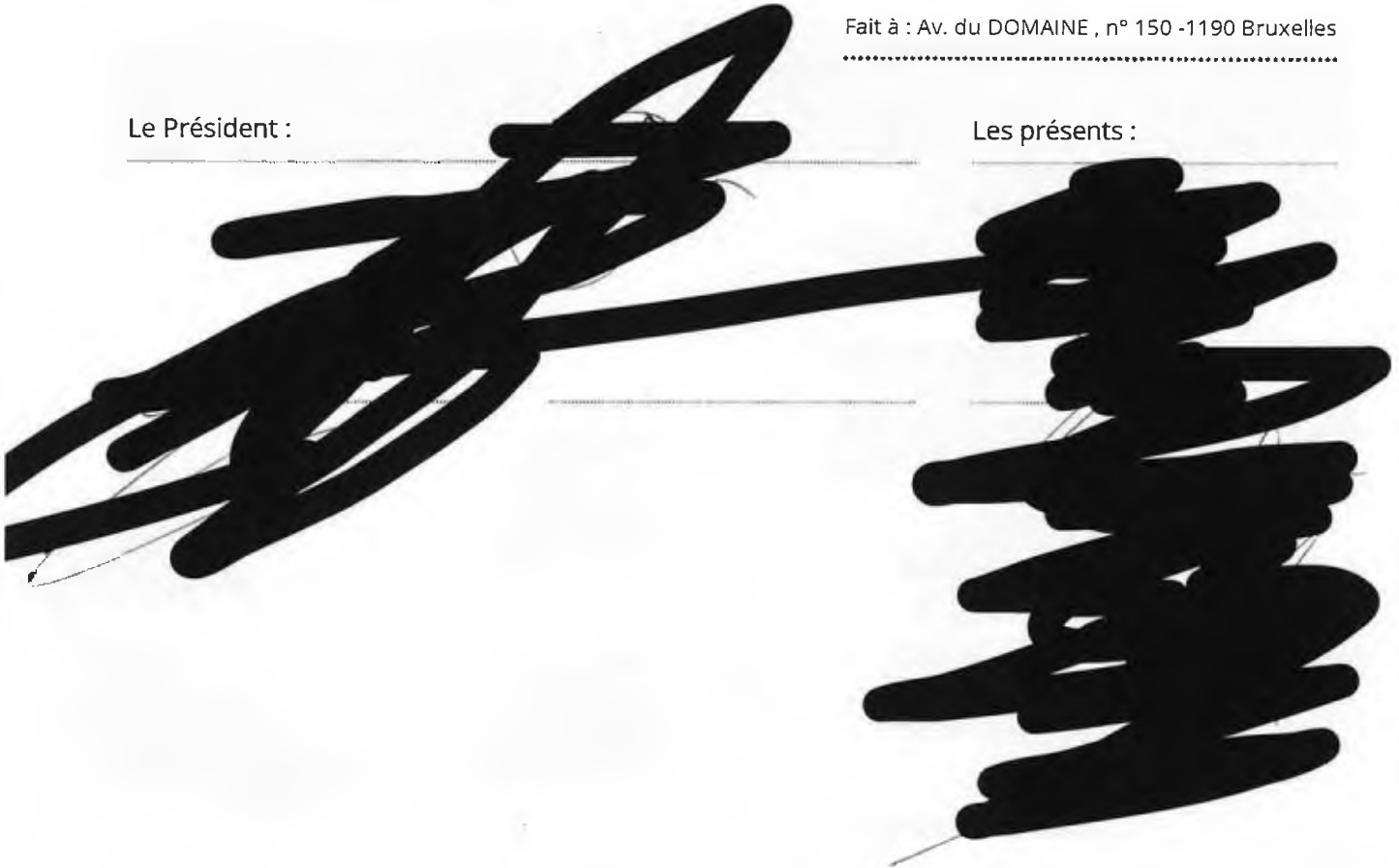
* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20:35 .

Fait à : Av. du DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles
.....

Le Président :

Les présents :



Feuille de présence de l'Assemblée Générale

Le 29 septembre 2025

| COPROPRIÉTAIRE | CONTACT | PARTICIPATION | REPRÉSENTÉ PAR (NOM(S) & DOMICILE) | HEURE D'ARRIVÉE | HEURE DE DÉPART | SIGNATURE |
|--|---|---|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| #1731 - Succes Lot(s) : A1, CV08, PK10 Générales : 1190 / 10000 | BRIFFA7 - Avenue Winston Churchill 27 / 5 1180 - BRUXELLES BELGIQUE Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| NEORADS Lot(s) : A2, CV06, PK05 Générales : 1190 / 10000 | Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| #1733 - Madame M Lot(s) : A3, PK09, RES Générales : 1250 / 10000 | M. BENOIST Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| Lot(s) : A6, CV05, PK01, PK02 Générales : 1240 / 10000 | Madame Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| Lot(s) : A7, CV07, PK06 Générales : 1150 / 10000 | Madame et Monsieur M. Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |

| COPROPRIÉTAIRE | CONTACT | PARTICIPATION | REPRÉSENTÉ PAR (NOM(S) & DOMICILE) | HEURE D'ARRIVÉE | HEURE DE DÉPART | SIGNATURE |
|---|------------|---|------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| #1738 Lot(s) : A8, CV02, CV10, PK08, PK11 Générales : 850 / 10000 | [Redacted] | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| #3 Lot(s) : A0, CV09, PK12, PK13 Générales : 700 / 10000 | [Redacted] | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | [Redacted Signature] |
| #34 Générales : 1190 / 10000 | [Redacted] | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | [Redacted Signature] |
| [Redacted] | [Redacted] | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| #7 Générales : 1240 / 10000 | [Redacted] | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | [Redacted Signature] |

TOTAL MEMBRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS : 7
TANTIÈMES : 5700 / 10000

Cette feuille de présence fait apparaître la présence de membres présents ou représentés.

Signature du président

Signature du secrétaire

Signature du ou des scrutateurs

[Redacted Signatures]

Procuration pour l'assemblée générale

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Votre Syndic Professionnel Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Je soussigné(e) (Prénom, Nom du signataire de ce document)

domicilié(e) au

agissant pour le la copropriété #1737 - M & Mme M.
titulaire de 1150 quotes parts de copropriété, dans la copropriété ACP "CHURCHILL 27" située
(au) Avenue Winston Churchill 27, 1180 - BRUXELLES, donne, par le présent, tous pouvoirs.

à :

ou à défaut à :

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 29 septembre 2025 à 18h00 selon les moyens et supports suivants :
 - Présentiel : Av. du DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Signature du mandant

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR PROCURATION'

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR ACCEPTATION'

Procuration pour l'assemblée générale

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : [REDACTED]

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Jé soussigné-e (Prénom, Nom du signataire de ce document)

domicilié-e au

[REDACTED]
agissant pour le-la copropriétaire référencé-e auprès du syndicat et du syndic en tant que #1733 - Madame M.
[REDACTED] titulaire de 1250 quotes-parts de copropriété, dans la copropriété ACP "CHURCHILL 27" située
(au) Avenue Winston Churchill 27, 1180 - BRUXELLES, donne, par le présent, tous pouvoirs.

à : [REDACTED] ou à défaut à :

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 29 septembre 2025 à 18h00 selon les moyens et supports suivants :
 - Présentiel : Av. du DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Signature du mandant

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR PROCURATION'

[REDACTED]
[REDACTED]

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR ACCEPTATION'

[REDACTED]
[REDACTED]

Rappel : conformément à l'Art. 3.87, § 7 du Code Civil tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.



Procuration pour l'assemblée générale

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #3494 - M et Mme

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Je soussigné-e (Prénom, Nom du signataire de ce document)

domicilié-e au

agissant pour le-la copropriétaire référencé-e auprès du syndicat et du syndic en tant que #3494 - M et Mme titulaire de 1240 quotes-parts de copropriété, dans la copropriété ACP "CHURCHILL 27" située (au) Avenue Winston Churchill 27, 1180 - BRUXELLES, donne, par le présent, tous pouvoirs.

à : ou à défaut à :

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 29 septembre 2025 à 18h00 selon les moyens et supports suivants :
 - Présentiel : Av. du DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Signature du mandant

Dater, signer et mettre de sa main la mention 'BON POUR PROCURATION'

Bon pour procuration
23/09/2025

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention 'BON POUR ACCEPTATION'



Octogone srl - Agréation IPI 501.315 - TYA - BE0470.109.015 - RPM Bruxelles - Assur rc.prof collective IPI / audacesfortunaiuvat
Coordonnées Av de Messidor 70 B-1180 Bruxelles - +32 2 344 61 51 - info@octogone.be - octogone.be



ETUDE DE MAITRE JEAN-MARIE GYSELINCK

Notaire à Bruxelles

LES STATUTS DE LA « RESIDENCE WINSTON »

Située à Uccle, avenue Winston Churchill n°27, 1180, Bruxelles

ACP WINSTON

[REDACTED]

Lesquels ont déclaré ce qui suit :

1. [REDACTED]

Commune d'Uccle :

Une maison en cours de démolition, avec jardin, située avenue Winston Churchill (ci-avant avenue du Longchamp) où elle est cotée numéro 27, paraissant cadastrée ou l'ayant été section B numéros 276 u 43 et 276 x 48 pour une superficie de neuf ares dix centiares.

2. Par acte reçu aujourd'hui par le notaire Gyselinck soussigné, le premier comparant a vendu aux second et troisième comparants, respectivement les six cent vingt-sept millièmes et les cent vingt-cinq millièmes de cet immeuble moyennant de construire, pour son compte, les cinquième et sixième étages, les caves numéros deux et trois et les emplacements numéros un à quatre dans le parking ; toutes ces parties privatives, dans l'immeuble nouveau à ériger conformément aux plans ci-annexés sur l'emplacement de celui prédécrit et qui sera dénommé « Résidence Winston ».

ACP WINSTON

Ce bien est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

3. Cet immeuble nouveau comportera :

- a) aux sous-sols : dix caves dont neuf privatives et un local « réserve » (privatif).
- b) sous le jardin : un parking comprenant dix-sept emplacements, dont treize privatifs.
- c) au rez-de-chaussée : un petit appartement à l'arrière.
- d) du premier au septième étage : un appartement à chaque étage.
- c) au huitième étage : un appartement flat (technique).

Avec, pour chacune de ces parties privatives, une quotité des parties communes établies et réparties forfaitairement comme suit en millièmes ainsi d'ailleurs qu'il est dit au règlement général de copropriété dont question ci-après :

| | |
|--|---------------------|
| a. à chacune des neuf caves numéros 2 à 10, cinq millièmes, soit ensemble quarante-cinq : | <u>45</u> |
| b. au local « réserve », onze : | <u>11</u> |
| c. aux treize emplacements privatifs dans : le garage chacun cinq millièmes, soit ensemble soixante-cinq : | <u>65</u> |
| d. à l'appartement du rez-de-chaussée, cinquante-cinq : | <u>55</u> |
| e. à chacun des appartements du premier au sixième étage compris, cent neuf millièmes, soit ensemble six cent cinquante-quatre : | <u>654</u> |
| f. à l'appartement du septième étage, cent cinq : | <u>105</u> |
| g. à l'appartement du huitième étage (technique) soixante-cinq : | <u>65</u> |
| <u>Total égal à l'unité</u> : mille millièmes : | <u>1.000</u> |

ACP WINSTON

Il est formellement entendu et stipulé que les caves et le local « réserve » ne pourront être cédés ni loués qu'à des copropriétaires dans l'immeuble ; il en sera de même des emplacements privatifs de l'immeuble, sauf qu'ils pourront être loués à des tiers.

4. Pour les besoins de l'érection de ce nouvel immeuble, il a été établi, par les soins de l'architecte monsieur Willy van HALL, prénommé, les plans ci-annexés, dûment signés « ne varietur » par les comparants et le notaire.

Ces plans sont les suivants :

- a) celui des façades avant et arrière ;
- b) celui de la coupe longitudinale ;
- c) celui des sous-sols, parking, rez-de-chaussée, appartement type aux six premiers étages, appartement au septième étage, appartement au huitième étage (technique) toitures et situation.

A ce dernier plan on remarque :

A. Sous-sols :

a) des parties communes, étant : l'ossature du bâtiment, la descente vers le parking et les parties teintées en vert comportant notamment : les locaux pour les compteurs à eau, gaz et électricité, un dégagement desservant les caves, un local pour poubelles, la cave numéro 1 pour la conciergerie, la cage d'ascenseur et celle de l'escalier, contiguës à un hall, un local pour la chaufferie avec emplacement pour la chaudière et le boiler, ainsi que l'emplacement de la citerne pour combustible.

b) des parties privatives, étant : neuf caves numérotées de 2 à 10 et un local (réserve).

B. Parkings :

a) des parties communes, étant : l'ossature du parking, le parking avec son entrée et sa sortie vers le jardin, par un escalier en béton, un dégagement et quatre emplacements pour voitures, non numérotés et teintés en vert pour visiteurs.

b) des parties privatives, étant : treize emplacements pour voitures, numérotés de 1 à 13.

C. Rez-de-chaussée :

a) des parties communes, étant : l'ossature du bâtiment, la descente vers le parking et les parties teintées en vert comprenant : l'entrée avec le porche, un local de service et un hall en face de la cage d'escalier et celle de l'ascenseur, ainsi que la conciergerie composée de un living, un coin de repos, un dégagement, une cuisine et une salle de bain.

b) des parties privatives, étant : un appartement au rez-de-chaussée comprenant deux chambres dont une avec armoire, un living, une salle de bain, un sas avec armoire, un placard, une cuisine avec armoire et la jouissance du jardin.

D. Du premier au sixième étage (étage type) :

a) des parties communes, étant : l'ossature du bâtiment et les parties teintées en vert comportant : un dégagement et les cages d'escalier et d'ascenseur.

b) des parties privatives, étant : un appartement comprenant un living avec coin des repas, une cuisine avec coin à déjeuner, un placard, un vestiaire avec lave-mains et un water-closet contigu, un hall avec armoire, un dégagement avec armoire, donnant accès à une salle d'eau et à un water-closet, une salle de bain, trois chambres et une terrasse en jouissance seulement.

E. Septième étage :

a) des parties communes, étant : l'ossature du bâtiment et les parties teintées en vert comportant : un dégagement en face des cages d'escalier et d'ascenseur.

b) des parties privatives, étant : un appartement comprenant une terrasse mais en jouissance seulement, un living avec coin des repas, une cuisine, un placard, un vestiaire avec lave-mains, un water-closet, un hall avec armoire, un dégagement avec armoire, donnant accès à une salle d'eau et à un water-closet, une salle de bain, trois chambres et une terrasse en jouissance seulement.

F. Huitième étage (technique) :

a) des parties communes, étant : l'ossature du bâtiment, la terrasse inaccessible (devant) étant la toiture du septième étage et les parties teintées en vert, étant la cage de l'escalier et un dégagement.

ACP WINSTON

b) des parties privatives, étant : un appartement-flat comprenant une cuisine, un vestiaire, un water-closet, un hall, un living avec coin des repas, une chambre, une salle d'eau et une terrasse à l'arrière, mais en jouissance seulement.

Toutes ces parties privatives sont autant de propriétés distinctes dont il pourra être disposé séparément l'une de l'autre, (sauf les restrictions faites ci-avant quant aux caves, local « réserve » et emplacements dans le parking) et qui pourront être grevées de droits réels.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

5. Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, il a été établi un règlement général de copropriété qui sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous, par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Il restera ci-annexé, dûment signé « ne varietur » par les comparants.

Distribution des parties privatives :

Il est convenu entre les comparants que :

1. [REDACTED] sera propriétaire des éléments privatifs suivants :

- les appartements des cinquième et sixième étages, à chacun desquels sont rattachés cent neuf/millièmes des parties communes, soit ensemble deux cent dix-huit/millièmes : **218**
- les caves numéros deux et trois, à chacune desquelles sont rattachés cinq/millièmes des parties communes, soit ensemble dix/millièmes : **10**

ACP WINSTON

- les emplacements numéros un à quatre dans le parking, à chacun desquels sont rattachés cinq/millièmes des parties communes, soit ensemble vingt/millièmes : 20

Total : deux cent quarante-huit/millièmes : 248

2. [REDACTED] seront propriétaires indivis des éléments privatifs suivants :

- l'appartement du troisième étage, auquel sont rattachés cent neuf/millièmes des parties communes : 109

- le local « réserve » auquel sont rattachés onze/millièmes des parties communes : 11

- l'emplacement numéro cinq dans le parking, auquel sont rattachés cinq/millièmes des parties communes : 5

Ensemble : cent vingt-cinq/millièmes : 125

3. [REDACTED], pour elle et ses acheteurs futurs, sera propriétaire des autres éléments privatifs, étant :

- l'appartement du rez-de-chaussée, auquel sont rattachés les cinquante-cinq/millièmes des parties communes : 55

- les appartements des premier, deuxième et quatrième étages, à chacun desquels sont attribués cent neuf/millièmes des parties communes, soit ensemble trois cent vingt-sept/millièmes des parties communes : 327

- l'appartement du septième étage, auquel sont rattachés cent cinq/millièmes des parties communes : 105

- l'appartement du huitième étage, auquel sont rattachés soixante-cinq/millièmes des parties communes : 65

- les caves numéros quatre à dix, à chacune desquelles sont rattachés cinq/millièmes des parties communes, soit ensemble trente-cinq/millièmes des parties communes : 35

- les emplacements numéros six à treize dans le parking, à chacun desquels sont rattachés cinq/millièmes des parties communes, soit ensemble quarante/millièmes : 40

Ensemble : six cent vingt-sept/millièmes :

627

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu en la conciergerie de l'immeuble à construire.

Etat civil :

Le notaire GYSELINCK, soussigné, au vu des pièces requises par la loi, certifie conforme tels qu'ils sont ci-avant mentionnés, les noms, prénoms, lieux et date de naissance des parties.

DONT ACTE.

Passé en l'étude du notaire RAUCQ.

Et lecture faite, les comparants et le notaire Gyselinck ont signé.

Enregistré 5 août 1966 à Bruxelles actes civils et successions I, Vol 31, fol 44, case 11.

Rôles 3, renvois 1. Reçu : cents francs.

Le receveur a.i.

ACP WINSTON

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Règlement général de copropriété relatif à un immeuble à construire à Uccle, avenue Winston Churchill, n°27 dénommé « **Résidence Winston** ».

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Statut réel de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2 : Le règlement d'ordre intérieur :

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3 : Le règlement général de copropriété :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.

Ce règlement général de copropriété doit comprendre tout ce qui concerne la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 4 : Parties privatives et parties communes :

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées appartement, caves, local « réserve » et emplacement dans le parking.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent mutuellement les uns les autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux, aux :

1. parties privatives dont il se réserve la propriété entière et exclusive ;
2. quotités afférentes à ces diverses parties, dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Article 5 : Répartition des quotités des parties communes :

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribués aux parties privatives, forfaitairement comme suit :

- 1) Chacune des caves n° 2 à 10, cinq/millièmes, soit ensemble : quarante-cinq/millièmes : **45**
- 2) Local « réserve », onze/millièmes : **11**
- 3) Chacun des treize emplacements n°1 à 13 dans le parking, cinq/millièmes, soit ensemble : soixante-cinq millièmes : **65**

ACP WINSTON

| | |
|--|---------------------|
| 4) Appartement du rez-de-chaussée, cinquante-cinq/millièmes : | <u>55</u> |
| 5) Chacun des appartements des six premiers étages, cent-neuf/millièmes, soit ensemble : six cent cinquante-quatre/millièmes : | <u>654</u> |
| 6) Appartement du septième étage, cent-cinq/millièmes : | <u>105</u> |
| 7) Appartement du huitième étage, soixante-cinq/millièmes : | <u>65</u> |
| <u>Total égal à l'unité :</u> | <u>1.000</u> |

Ce forfait est accepté par tous comme définitif, quelles que soient les modifications aux parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 6 : Détermination des parties communes :

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain décrit à l'acte de base, ayant une superficie de neuf ares dix centiares, à l'exception toutefois de la jouissance qui est privative pour être rattachée à l'appartement du rez-de-chaussée.

L'ensemble des fondations de l'immeuble, les murs et grilles de clôtures et de refend, l'armature en béton de l'immeuble et ses fondations, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), balustrades, appuis des balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égoût, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des parties privatives, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives ; le trottoir à rue et sa bordure.

L'entrée avec sa porte, le porche et le hall d'entrée, l'allée carrossable, le parking, ses portes et son accès, les quatre emplacements teintés en vert au plan annexé à l'acte de base, le jardin, les escaliers et leur cage, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets, leurs cages et machineries, les locaux réservés aux poubelles, aux compteurs, le local réservé à la chaufferie et sa porte avec tous ses impédiments tels que : chaudière, brûleur, tank à mazout et ses raccordements, boilers, canalisations calorifugées, colonnes de départ et de retour y compris les vannes tant dans les parties privatives que dans

les sous-sols, le vase d'expansion, ses canalisations et son local, la sonde électronique extérieure, sa câblerie et son tableau de commande, la cave dénommée aux plans, local commun qui doit servir à remiser le matériel servant à l'usage commun, le hall, le toit et les terrasses, surmontant l'immeuble avec les descentes et l'antenne de télévision, l'antenne de TSF, les installations et les ouvre-portes, boîtes aux lettres et boîtes à vivres aux entrées à rue et dans les halls, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze et l'usage.

La zone de recul devant l'immeuble.

Article 7 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur les parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 8 : Définition des parties privatives :

Chaque propriété privée comportera ses parties constitutives (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et les caves, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, garages

et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces divers locaux, mais servant à leur usage exclusif (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Article 9 : De la jouissance des parties privatives :

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses parties privatives dans les limites fixées à l'acte de base et par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant. Il est interdit à chaque propriétaire de diviser ses parties privatives.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Article 10 : Les modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux choses communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, tout le temps que durera sa responsabilité décennale.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, également, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 11 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Cependant, pendant sa responsabilité décennale, l'architecte, vu les arrêtés royaux et usages régissant et défendant la propriété artistique, et vu sa responsabilité décennale, sera seul juge en dernier ressort des modifications esthétiques de l'ensemble de la propriété, et principalement des façades, sauf en ce qui concerne les parties privées des copropriétaires, c'est-à-dire l'intérieur des locaux ; il pourra accepter ou opposer son veto aux décisions de l'assemblée générale. Il en sera de même pour ce qui est de la stabilité de l'ensemble des ouvrages, donc pour la partie technique.

D'autre part, vu ce qui précède, et l'article 10, toutes transformations, agrandissements, reconstruction suite à un sinistre quelconque (incendie, tremblement de terre, bombardement, affouillement du sol provoqué par un tiers ou naturel imprévisible) l'architecte ci-dessus cité sera chargé du plein mandat professionnel. Il en est ainsi pour les expertises afférentes et nécessaires en cas des sinistres ci-dessus décrits, ou devant départager les droits de copropriété, de mitoyenneté, de succession, de vente et d'estimation et dans tous les cas où un expert est requis et aussi pour toutes défenses devant les tribunaux du royaume.

Article 12 : Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - Télévision :

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, caves et emplacements dans le parking, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article 13 : Ouvertures dans les murs mitoyens :

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et à charge de les boucher, à ses frais, aussitôt que cesse la communication avec les maisons contiguës.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Article 14 : Jardin :

Le jardin situé derrière le bâtiment au-dessus des garages et clôturé, est à la seule disposition et sous la sauvegarde du propriétaire du rez-de-chaussée. L'entretien et le renouvellement des plantations basses ou à hautes tiges, fleurs, gazons sont à sa charge complète et il devra maintenir ce jardin en bon état de propriété et d'esthétique.

L'entretien de l'entrée carrossable est au compte de l'entièreté de la copropriété.

Section II : Service et administration de l'immeuble :

Sous section I : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée association des copropriétaires de la « **RESIDENCE WINSTON** ». Elle a son siège dans l'immeuble, à Uccle, avenue Winston Churchill n°27, 1180, Bruxelles.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

4- Solidarité divisée des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

5- Dissolution-Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

ACP WINSTON

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

6- Actions en justice :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Sous section II : Conciergerie :

Article 15 : Concierge :

Il peut être établi dans l'immeuble un concierge ou une femme d'ouvrage.

Sous section III : Organes de l'association des copropriétaires :

I) Syndic :

Article 16 : La désignation du syndic :

1- Nomination :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale peut le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

2- Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, le nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

3- Révocation du syndic - Syndic provisoire :

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

4- Responsabilité - Délégation :

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

II) Assemblées générales :

Article 17 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 18 : Constitution de l'assemblée générale :

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige, par ses délibérations et décisions régulièrement prises, tous les copropriétaires sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 19 : Assemblée générale statutaire - Assemblées générales extraordinaires :

1- Assemblée générale statutaire :

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du syndic, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

2- Assemblées générales extraordinaires :

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Article 20 : Les convocations aux assemblées générales :

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de l'immeuble de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a

ACP WINSTON

reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 21 : Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant forme obligatoire.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 22 : Composition de l'assemblée - Procurations :

1- Composition de l'assemblée :

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Si le syndic n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

2- Procuration :

Tout propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Est réputée, donc, non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

ACP WINSTON

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 23 : Présidence :

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.

Le président doit être un copropriétaire.

Article 24 : Bureau :

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs et à défaut du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 25 : Liste de présence :

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 26 : Majorités :

a) Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

ACP WINSTON

b) Majorité spéciale - Unanimité :

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Article 27 : Nombre de voix :

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

Article 28 : Quorum de présence :

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 28 bis : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale :

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 29 : Les comptes de gestion du syndic :

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires ; le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le syndic enverra aux propriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au syndic, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 30 : Procès-verbaux - Consultation :

1- Procès-verbaux :

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président

ACP WINSTON

de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

2- Consultation :

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires, pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Section III : Répartition des charges et recettes communes :

A) Entretien :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Article 31 : Charges communes :

Il existe des compteurs particuliers de gaz, d'eau et d'électricité pour chaque propriété privée et pour les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement de ce compteur et la consommation seront considérés comme dépenses communes.

L'ascenseur est, au point de vue de l'électricité, branché sur un compteur particulier ; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article trente-cinq ci-après.

Les caves sont reliées, ainsi que les emplacements dans le parking éventuellement, aux compteurs particuliers de l'appartement auquel ils sont rattachés.

Article 32 : Contributions aux charges communes :

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées ci-dessus.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur et le chauffage central.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'architecte de procéder à la réception.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement de la ou des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

En ce qui concerne la consommation de combustibles, chacun des copropriétaires paiera sa quote-part, au prorata du nombre de millièmes qu'il possède.

L'assemblée générale peut à tout moment, décider, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant.

Article 33 : Composition des charges communes :

Les charges communes comprennent notamment :

1. Le chauffage, le gaz, l'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes.
2. Le salaire du concierge ou de la femme à journée.
3. La rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.
4. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.
5. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous.
6. Les frais d'achat des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Article 34 : Ascenseurs :

Les frais afférents aux ascenseurs et à leur usage seront supportés par les propriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs millièmes, s'il n'en est autrement décidé par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

B) Réparations et travaux :

Article 35 : Catégorie de réparations :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 36 : Réparations et travaux urgents :

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières et autres, le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de tous travaux, notamment urgents, affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire).

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Article 37 : Réparations et travaux indispensables mais non urgents :

Le syndic est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux qui peuvent être décidés par le syndic, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 38 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Toutefois, compte tenu de la date de la réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Article 39 : Servitudes relatives aux travaux :

Les copropriétaires devront donner accès à leurs propriétés privées pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse avoir accès, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

C) Impôts - Responsabilité civile - Charges :

Article 40 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 41 : Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 42 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

Le copropriétaire pourra demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite des modifications apportées à l'immeuble.

D) Recettes :

Article 43 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront versées au fonds de réserve dont question ci-après acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminées par l'article six.

E) Cession d'un lot :

Article 43 bis : Cession d'un lot :

§ 1er. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

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 la propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

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 ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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 ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de 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 ;

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

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

ACP WINSTON

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des § 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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 instrumentant 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 lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de 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.

Section IV : Assurance et reconstruction :

A) Immeuble :

Article 44 : Assurance commune :

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Il sera également souscrit une police d'assurance couvrant les dégâts matériels que peuvent causer les eaux pluviales, ménagères et de vidanges aux propriétés privatives et communes de tous les appartements et garages, ainsi qu'aux mobiliers y renfermés. Cette police devra prévoir l'assurance du recours des tiers.

L'immeuble sera assuré pour une première période de dix ans contre tous ces risques par les soins du constructeur.

Les copropriétaires devront respecter les polices en cours.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun, dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quant il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires ; à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 45 : Exemple :

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 46 : Surprime :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 47 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires à eux attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

Article 48 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement au quatre/cinquièmes des voix.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

ACP WINSTON

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

Article 49 : Assurances supplémentaires :

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte

ACP WINSTON

personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

B) Accidents :

Article 50 : Assurance contre les accidents :

Une assurance sera contractée par les soins du syndic pour couvrir la responsabilité civile des propriétaires.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Article 51 : Portée - Majorité :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Un duplicata de ce registre devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 52 : Opposabilité :

En cas d'aliénation ou location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce registre et l'inviter à en prendre connaissance car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce registre et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge

d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Section I : Entretien :

Article 53 : Travaux d'entretien :

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 54 : Entretien des cheminées :

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic.

Section II : Aspect :

Article 55 : Esthétique :

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets. Cependant il est fait dérogation pour les affiches ayant pour objet la vente ou la location éventuelle d'appartements et garages.

Section III : Ordre intérieur :

Article 56 : Bois :

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 57 : Usage des parties communes :

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix.

Article 58 : Travaux de ménage :

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures.

Article 59 : Installation du gaz :

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Article 60 : Animaux :

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens dont la hauteur ne pourra dépasser cinquante centimètres, des chats et oiseaux, à titre de tolérance ; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble grave dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la majorité absolue des votants, de retirer la tolérance pour l'animal qui cause le trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre 0.25 € (dix francs) par jour de

retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité absolue des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Section IV : Moralité - Tranquillité :

Article 61 : Occupation en général :

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphonie sans fil, est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique et de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les monte-charges, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Article 62 : Baux :

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires, d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils

reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 63 : La situation juridique des caves, le local « réserve » et les emplacements privatifs dans le parking :

Les caves, le local « réserve » et les emplacements privatifs dans le parking, ne pourront être vendus qu'à des copropriétaires de l'immeuble ; les emplacements dans le parking pourront toutefois loués à des tiers propriétaires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et emplacements de parking.

Article 64 : Les charges municipales :

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, police et voirie.

Section V : Eau chaude :

Article 65 : Distribution d'eau chaude :

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article 66 : Compteurs d'eau chaude :

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix.

Section VI : Destination des locaux :

Article 67 : Destination des locaux :

Il ne peut être exercé aucun commerce dans l'immeuble.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses, nerveuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article 68 : Publicité :

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le sas du hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Article 69 : Dépôt de matières dangereuses :

Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les parties privatives, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

Section VII : Chauffage central :

Article 70 : Fonctionnement du chauffage central :

Le chauffage devra fonctionner en tout temps pour assurer les températures garanties.

La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article 71 : Chauffage central et distribution d'eau chaude :

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage

tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qui pourraient exister suivant décision ultérieure qui serait prise par l'assemblée générale.

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs volumétriques d'eau chaude dont les installations seront pourvues.

L'assemblée générale fixera le coût de l'hectolitre d'eau chaude d'après le prix de revient du chauffage et du service de distribution de l'eau chaude.

Section VIII : Gestion :

Article 72 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

A) Conseil de copropriété :

1- Principe :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

2- Composition :

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assiste aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

3- Missions :

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de copropriété veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Il adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

4- Validités des délibérations :

Le conseil de copropriété délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents : les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

B) Commissaire aux comptes :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Article 73 : Les attributions du syndic :

1- De la part des statuts :

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des choses communes, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée générale.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

2- De la part de la loi :

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un

compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;

10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

ACP WINSTON

11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
16. de préparer 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, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces

budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 74 : L'architecte de l'immeuble :

Le conseil de copropriété désigne un architecte attitré de l'immeuble et ce, dès la fin du mandat architecte créateur de l'immeuble (articles 11, 12).

Article 75 : Entretien général :

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article 76 : Action en justice :

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Article 77 : Les comptes de gestion du syndic - Provisions :

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires, pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et de conciergerie.

ACP WINSTON

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions, décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de copropriété, bloquer le service du chauffage central et le service de l'eau chaude desservant les locaux du défaillant ; cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de 2.5 € (cent francs) par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires ; le syndic a à cet effet un mandat contractuel aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord du conseil de copropriété, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant, produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si le local du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

Article 78 : Gestion des recettes :

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Section IX : Charges communes :

Article 79 : La contribution aux charges communes :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans les statuts de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes ainsi qu'il est dit aux articles trente et un et suivants.

Article 80 : Les frais de la consommation individuelle de gaz, d'électricité et d'eau :

Les consommations individuelles de gaz, d'électricité et d'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Article 81 : Modification de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Section X : Dispositions générales :

Article 82 : Action en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

ACP WINSTON

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réclamer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code Civil :

- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code Judiciaire.

- Le copropriétaire **défendeur** engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code Civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 82 bis : Divers :

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes relatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du tribunal civil de la

ACP WINSTON

situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu au parquet de monsieur le Procureur du Roi près ce tribunal.

Bruxelles, le 29 juillet 1966.

Singé « ne varietur » par les parties et le notaire.

Enregistré le 5 août 1966 à Bruxelles, actes civils et successions I, vol 4, fol 72, case 3, rôles 14, renvoi 40.

Reçu cent francs.

Le receveur a.i De GREEF.K



OCTOGONE srl

Avenue de Messidor 70
1180 BRUXELLES

TEL 02 346 02 06
info@octogone.be

IPI 501.315
0470.109.015
RPM Bruxelles

[REDACTED]
Avenue Winston Churchill 27 / 5

1180 BRUXELLES

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

Décompte charges - 2^e trimestre 2024

A1 + CV08 + PK10 : A1 - 1er étage + Cave 8 + Parking 10

| n° note | propriété | échéance période | date | date extrême paiement |
|---------|-----------|------------------|----------|-----------------------|
| 2 | 001 | 30/06/24 | 26/10/24 | 11/11/24 |

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le décompte de vos charges, dont détail en annexe.

| | | |
|------------------------------------|---|--------------------|
| total charges réparties | : | 1.481,02 |
| charges privatives | : | +1.088,04 |
| déduction provisions appelées | : | -0,00 |
| solde de la période | : | 2.569,06 |
| solde antérieur au 26/10/24 | : | +20.324,27 |
| solde dû total | : | 22.893,33 € |

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Ce montant est à verser sur le compte de l'ACP

: **BE93 0689 0156 0867 - GKCCBEBB**

La communication structurée est indispensable
pour l'identification de votre paiement

: **+++100/0010/14490+++**

Veuillez noter que les frais de rappel et intérêts de retard seront calculés et mis à votre charge à partir de la date de l'échéance.

TABLEAU INDIVIDUEL DES CHARGES - GLOBAL

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

A1 + CV08 + PK10 : A1 - 1er étage + Cave 8 + Parking 10

CHARGES REPARTIESDécompte trimestriel

Période du décompte : 01/04/24 - 30/06/24 91 jours

Période d'occupation : 01/04/24 - 30/06/24 91 jours

| charges | totalité immeuble | | votre part | |
|---|-------------------|----------|--------------|-----------------|
| | quotités | montant | quotités | montant |
| 702100 - Frais communs propriétaires | 10.000,00 | 5.171,37 | 1.190,00 | 615,40 |
| 712100 - Frais communs occupants | 10.000,00 | 4.700,64 | 1.190,00 | 559,37 |
| 712120 - Frais ascenseur occupants | 10.000,00 | 470,99 | 1.190,00 | 56,04 |
| 713000 - Chauffage, eau froide et chaude/Provisions | 28.685,39 | 880,36 | 8.152,87 | 250,21 |
| | | | Total | 1.481,02 |

CHARGES PRIVATIVES704000 - Frais privatifs propriétaires607000 - Frais d'achat privatifs propriétaire

| | |
|--|--------|
| 242003 Convocation à l'AG du 06/05/24 par recommandé | 13,35 |
| 242012 Frais de sortie des poubelles - 04/24 | 60,50 |
| 242015 Frais d'huissier | 314,19 |
| 242031 Intervention BHC Technics | 700,00 |

1.088,04

| | |
|--------------|-----------------|
| | 1.088,04 |
| Total | 1.088,04 |

RELEVÉ DES FRAIS - RESUME - GLOBAL

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

Décompte trimestrielPériode : 01/04/24 - 30/06/24Frais répartis702100 - Frais communs propriétaires600100 - Frais divers propriétaires

| | | | | | |
|--------|----------|-------------|---|---------|--------|
| 242026 | 24/06/24 | _TRANSFERT | Vente 1 clé d'entrée et 2 télécommande de garages | -113,15 | |
| 242032 | 30/06/24 | OCTOGONEDIV | Garages/Réfection étanchéité/Visite avec entrepreneur | 85,00 | |
| 242034 | 27/06/24 | ALLACCESS | 5 télécommandes (63,53 pc) | 317,63 | |
| | | | | | 289,48 |

600120 - Sinistre propriétaires

| | | | | | |
|--------|----------|-------------|--|----------|----------|
| 242004 | 21/04/24 | NICOLAS | Recherche fuite + Réparation urgente - Remplacement du Té de piquage | 1.337,09 | |
| 242037 | 21/04/24 | OCTOGONEDIV | 2è/1er - Suivi dossier sinistre d'avril 2024 | 200,00 | |
| | | | | | 1.537,09 |

600250 - Frais administratifs propriétaires

| | | | | | |
|--------|----------|------------|--|--------|--------|
| 242028 | 30/06/24 | POSTE | Frais de poste, de copies et d'archivage | 23,30 | |
| 242036 | 30/06/24 | _TRANSFERT | Frais bancaires trimestriels | 143,58 | |
| | | | | | 166,88 |

600260 - Frais d'assemblées générales propriétaires

| | | | | | |
|--------|----------|-------------|-------------------------|--------|--------|
| 242014 | 06/05/24 | OCTOGONEDIV | Frais d'AGO du 06/05/24 | 105,90 | |
| | | | | | 105,90 |

600300 - Assurances propriétaires

| | | | | | |
|--------|----------|------|---|--------|--------|
| 242017 | 01/04/24 | ARAG | Protection juridique CC - Période du 04/04/24 au 04/04/25 | 331,37 | |
| | | | | | 331,37 |

600600 - Frais d'avocat, d'expert et de justice

| | | | | | |
|--------|----------|--------|-----------------|----------|----------|
| 242013 | 02/05/24 | VNEROM | Dossier Briffaz | 986,15 | |
| 242027 | 24/06/24 | VNEROM | Dossier Briffaz | 1.754,50 | |
| | | | | | 2.740,65 |

5.171,37

712100 - Frais communs occupants610000 - Entretien & Réparations

| | | | | | |
|--------|----------|---------|-----------------------------------|--------|--------|
| 242002 | 08/04/24 | KANALIS | Débouchage WC | 190,80 | |
| 242016 | 02/05/24 | ANSUL | Entretien extincteurs | 115,94 | |
| 242030 | 30/06/24 | KANALIS | Curage du siphon aérien principal | 196,10 | |
| | | | | | 502,84 |

610020 - Entretien & Réparations installation chauffage

| | | | | | |
|--------|----------|-------|--|--------|--------|
| 242019 | 16/05/24 | SENEC | Dépannage du 13/05/24 - Vanne déconnectée et réglage | 200,36 | |
| | | | | | 200,36 |

610110 - Entretien des communs

| | | | | | |
|---|---|---|--------|----------|----------|
| - | - | - | Résumé | 1.537,62 | |
| | | | | | 1.537,62 |

610130 - Entretien jardin

| | | | | | |
|--------|----------|-----|-----------------------|----------|----------|
| 242025 | 30/06/24 | CPM | Entretien trimestriel | 1.081,14 | |
| | | | | | 1.081,14 |

610200 - Honoraires syndic occupants

| | | | | | |
|--------|----------|----------|---------------------------------|----------|----------|
| 242001 | 01/04/24 | OCTOGONE | Période du 01/04/24 au 30/06/24 | 1.117,83 | |
| | | | | | 1.117,83 |

612000 - Electricité communs (Ean 3154)

| | | | | | |
|---|---|---|--------|--------|--------|
| - | - | - | Résumé | 260,85 | |
| | | | | | 260,85 |

4.700,64

712120 - Frais ascenseur occupants610010 - Entretien & Réparations ascenseur

| | | | | | |
|--------|----------|----------|--------------------|--------|--------|
| 242018 | 13/05/24 | VINCOTTE | Visite du 29/04/24 | 384,44 | |
| | | | | | 384,44 |

612010 - Electricité ascenseur (Ean 3246)

| | | | | | |
|---|---|---|--------|-------|--|
| - | - | - | Résumé | 86,55 | |
|---|---|---|--------|-------|--|

| | | |
|--|----------|------------------|
| | 86,55 | 470,99 |
| <u>713000 - Chauffage, eau froide et chaude/Provisions</u> | | |
| <u>612020 - Electricité pour chauffage (Ean 6772)</u> | | |
| Résumé | 266,88 | 266,88 |
| <u>613000 - Consommation eau</u> | | |
| 242033 30/06/24 VIVAQUA Période du 10/05/23 au 30/04/24 - 472 m³ | 613,48 | 613,48 |
| | | 880,36 |
| Total frais répartis | | 11.223,36 |
| | | |
| <u>Frais privatifs</u> | | |
| <u>704000 - Frais privatifs propriétaires</u> | | |
| 607000 - Frais d'achat privatifs propriétaire | 1.514,54 | 1.514,54 |
| | | 1.514,54 |

BILAN ET ANNEXES

Exercice : 01/04/24 - 30/06/24

ACP "CHURCHILL 27" 0848 408 619

DAREL INFORMATIQUE - 1180 BRUXELLES

| Bilan | | |
|---|----------------|-------------------|
| compte | actif | passif |
| 100000 - Fonds de roulement | | 27.116,67 |
| 100100 - Fonds de réserve | | 71.727,57 |
| 100200 - Réserve différences d'arrondi | 0,13 | |
| 100240 - Réserve loyers conciergerie | | 4.020,00 |
| 100241 - Réserve loyers garages | | 1.500,00 |
| 400000 - Propriétaires | 47.847,05 | |
| 440000 - Fournisseurs | | 4.811,44 |
| 499000 - Sinistres en attente | 2.483,62 | |
| 530000 - Belfius Epargne 088-2683368-52 | 46.153,33 | |
| 550000 - Belfius Vue 068-9015608-67 | 12.691,55 | |
| | Balance | 109.175,68 |
| | | 109.175,68 |

| Balance propriétaires | | | |
|------------------------------|--------------|------------------|-----------------|
| propriétaire | propriété | débit | crédit |
| A | 011 | 4.040,77 | |
| | 001 | 25.893,33 | |
| C | 002 | 2.630,24 | |
| | 004 | | 2.986,29 |
| | 013 | 3.920,53 | |
| | 003 | | 1.457,73 |
| | 005 | 3.417,03 | |
| | 006 | 5.500,86 | |
| | 007 | 4.964,24 | |
| | 008 | | 2.372,25 |
| | 009 | 1.010,04 | |
| | 012 | 3.286,28 | |
| | Total | 54.663,32 | 6.816,27 |
| | Solde | 47.847,05 | |

| Balance fournisseurs | | |
|-----------------------------|-------|----------|
| fournisseur | débit | crédit |
| | | 317,63 |
| CPM | | 1.081,14 |
| KANALIS | | 196,10 |
| OCTOGONEDIV | | 285,00 |
| POSTE | | 23,30 |
| TOPNET | | 540,29 |
| VIVAQUA | | 613,48 |
| VNEROM | | 1.754,50 |

| | | |
|-------|------|----------|
| Total | 0,00 | 4.811,44 |
| Solde | | 4.811,44 |

| Historique des fonds | | |
|---|--------|-----------|
| <u>100000 - Fonds de roulement</u> | report | 17.901,52 |
| 30/06/24 Trft de G100240-décis AG du 01/06/23 | | +6.515,15 |
| 30/06/24 Trft de G100241-décis AG du 01/06/23 | | +2.700,00 |
| | solde | 27.116,67 |
| <u>100240 - Réserve loyers conciergerie</u> | report | 9.530,15 |
| 02/04/24 Vierendeels/Avril 2024 | | +335,00 |
| 29/04/24 Vierendeels/Mai 2024 | | +335,00 |
| 29/05/24 Vierendeels/Juin 2024 | | +335,00 |
| | solde | 4.020,00 |
| <u>100241 - Réserve loyers garages</u> | report | 3.900,00 |
| 30/06/24 Assouline/Loyers garages 2T2024 | | +300,00 |
| | solde | 1.500,00 |

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

KBO / BCE : 0848.408.619

Contact : [REDACTED]

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

12/05/2026

Objet : Veuillez trouver votre décompte pour la période : 01/01/2026 au 31/03/2026 (+ décompte chauffage et eau 2025)

[REDACTED]
Au regard de ce décompte, votre relevé copropriétaire présente une situation débitrice. Nous vous remercions de bien vouloir régler le montant de : 29 164.73 € avant le : 30/05/2026.

MONTANT À RÉGLER : 29 164.73 € | AVANT LE : 30/05/2026 | RÉF. : +++540/6800/00220+++

- Par virement bancaire
- Titulaire : ACP "CHURCHILL 27"
- IBAN : BE93 0689 0156 0867
- BIC : GKCCBEBB

Vous trouverez en page 2 votre Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Il est important de noter que ce document fait état de la comptabilité jusqu'à la date de décompte. Tout versement postérieur à cette date n'apparaît donc pas dans le relevé de votre situation : il sera visible lors de la prochaine période décomptée. Nous insistons sur le fait qu'il est primordial que chaque copropriétaire exécute le règlement des sommes dues dès réception du présent décompte afin de permettre à la copropriété de disposer d'un fonds de roulement suffisant. En cas d'oubli, vous recevrez un rappel. Une fois la mise en demeure envoyée, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre bureau de recouvrement afin de protéger au mieux l'intérêt de la copropriété.

A votre service,

Le syndic.

Décompte individuel

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"

Avenue Winston Churchill 27

1180 - BRUXELLES

KBO / BCE : 0848.408.619

Copropriétaire : [REDACTED]

Lots : A1, CV08, PK10

Contact : [REDACTED]

► Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

| CLÉ DE RÉPARTITION | TOTAL ACP TVAC* | VOS QUOTES-PARTS | TOTAL SUR QUOTES-PARTS | DONT TVA | DONT LOCATIF** |
|--------------------------------------|--------------------|------------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| ► Chauffage - Quotités - 1090 / 8790 | 6 090.00 € | 1090 / 8790 | 755.19 € | 117.10 € | 755.19 € |
| Lot A1 - appartement | | 1090 / 8790 | 755.19 € | 117.10 € | 755.19 € |
| Lot PK10 - parking | | 0 / 8790 | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | | 0 / 8790 | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| ► Générales - 1190 / 10000 | 12 939.27 € | 1190 / 10000 | 1 539.78 € | 135.23 € | 759.34 € |
| Lot A1 - appartement | | 1090 / 10000 | 1 410.40 € | 123.87 € | 695.54 € |
| Lot PK10 - parking | | 50 / 10000 | 64.69 € | 5.68 € | 31.90 € |
| Lot CV08 - cave | | 50 / 10000 | 64.69 € | 5.68 € | 31.90 € |
| TOTAL COPROPRIÉTAIRE | 19 029.27 € | | 2 294.97 € | 252.33 € | 1 514.53 € |

| | |
|--|--------------------|
| TOTAL COPROPRIÉTAIRE | 2 294.97 € |
| Déduction des appels de provision de charges | 0.00 € |
| Charges et Produits de la période 01/01/2026 - 31/03/2026 - part pour le copropriétaire | -2 294.97 € |

* Ces montants sont issus d'une série de calculs permettant une répartition entre les copropriétaires au plus juste. Il est donc possible que ces montants s'écartent de quelques centimes par rapport au relevé des charges présenté sur la période. Attention, ces montants peuvent également inclure des charges et produits non-comptabilisés sur la période précédente.

** Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Synthèse par lot

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

| LOT | TYPE | OCCUPANT | TOTAL | DONT TVA | DONT LOCATIF* SUR QUOTES-PARTS |
|----------|-------------|----------|------------|----------|--------------------------------|
| Lot A1 | appartement | - | 2 165.59 € | 240.97 € | 1 450.73 € |
| Lot PK10 | parking | - | 64.69 € | 5.68 € | 31.90 € |

| LOT | TYPE | OCCUPANT | TOTAL | DONT TVA | DONT LOCATIF* SUR QUOTES-PARTS |
|----------------------------|------|----------|-------------------|-----------------|--------------------------------|
| Lot CV08 | cave | - | 64.69 € | 5.68 € | 31.90 € |
| TOTAL POUR LES LOTS | | | 2 294.97 € | 252.33 € | 1 514.53 € |

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Détail des charges et produits de la copropriété

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

| CHARGES | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| CHAUFFAGE - QUOTITÉS | 6 090.02 € | 944.34 € | 6 090.02 € |
| 6120 0000 ▶ Eau - Redevance fixe et consommation | 676.00 € | 38.26 € | 676.00 € |
| 25/02/2026  VIVAQUA - Eau - 12/25-02/26 | 676.00 € | 38.26 € | 676.00 € |
| 6121 0002 ▶ Electricité - chauffage et sanitaires | 286.77 € | 16.23 € | 286.77 € |
| 01/01/2026  TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 01/26 | 95.59 € | 5.41 € | 95.59 € |
| 26/01/2026  TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 02/26 | 95.59 € | 5.41 € | 95.59 € |
| 25/02/2026  TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 03/26 | 95.59 € | 5.41 € | 95.59 € |
| 6123 0002 ▶ Mazout - Livraisons mazout | 5 127.25 € | 889.85 € | 5 127.25 € |
| 19/01/2026  COMFORT ENERGY - Mazout - 6316 L | 5 127.25 € | 889.85 € | 5 127.25 € |
| GÉNÉRALES | 12 939.36 € | 1 136.43 € | 6 381.02 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 201.08 € | 34.90 € | 201.08 € |
| 22/01/2026  MINICOLET - Contrôle ascenseurs - Visite du 21/01/26 | 201.08 € | 34.90 € | 201.08 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 2 633.44 € | 457.05 € | 2 633.44 € |
| 18/01/2026  TOPNET - Entretien communs - 01/26 | 474.48 € | 82.35 € | 474.48 € |
| 24/02/2026  TOPNET - Entretien communs - 02/26 (+ fourniture 50 sacs adoucisseur) | 1 684.48 € | 292.35 € | 1 684.48 € |
| 22/03/2026  TOPNET - Entretien communs - 03/26 | 474.48 € | 82.35 € | 474.48 € |
| 6105 0003 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Matériel nettoyage - récupérable | 18.15 € | 3.15 € | 18.15 € |
| 31/03/2026  BRUNELLES PROPRETE - Location matériel nettoyage - 18/03 au 31/03/26 | 18.15 € | 3.15 € | 18.15 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 1 149.20 € | 199.45 € | 1 149.20 € |
| 30/03/2026  PAYSAGE GARDIN - Entretien jardin - 01/26 | 1 149.20 € | 199.45 € | 1 149.20 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 825.16 € | 46.71 € | 825.16 € |
| 11/01/2026  HYDROJET - Entretien général des égouts | 425.06 € | 24.06 € | 425.06 € |
| 30/01/2026  KANALIS - Curage siphon aérien principal | 200.02 € | 11.32 € | 200.02 € |
| 02/03/2026  KANALIS - Curage siphon aérien principal | 200.08 € | 11.33 € | 200.08 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 261.12 € | 14.79 € | 261.12 € |
| 01/01/2026  TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 01/26 | 87.04 € | 4.93 € | 87.04 € |
| 26/01/2026  TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 02/26 | 87.04 € | 4.93 € | 87.04 € |
| 25/02/2026  TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 03/26 | 87.04 € | 4.93 € | 87.04 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 107.07 € | 6.06 € | 107.07 € |
| 01/01/2026  TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 01/26 | 35.69 € | 2.02 € | 35.69 € |
| 26/01/2026  TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 02/26 | 35.69 € | 2.02 € | 35.69 € |

| CHARGES | | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|--------------------------|--|--------------------|-------------------|--------------------|
| 25/02/2026 | TOTAL ENERGIES - Electricité arenseur (3246) - 03/26 | 35.69 € | 2.02 € | 35.69 € |
| 6130 0000 | ▶ Honoraires - Syndics | 1 185.80 € | 205.80 € | 1 185.80 € |
| 01/01/2026 | OCTOGONE - Honoraires de gestion Prestation de syndic 1T26 | 1 185.80 € | 205.80 € | 1 185.80 € |
| 6130 0002 | ▶ Honoraires - Architectes/ingénieurs | 971.02 € | 168.52 € | 0.00 € |
| 26/01/2026 | MAI MA PRODUCTIONS - Expertise pour infiltrations dans le sous-sol | 971.02 € | 168.52 € | 0.00 € |
| 6140 0001 | ▶ Assurances - Incendie - non-récupérable | 5 459.78 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 01/01/2026 | AXA - Assurances confort spéciale Habitat - 12/02/25 au 12/11/26 | 5 459.78 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6160 0002 | ▶ Frais d'administration et de gestion - Timbres | 37.32 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 22/01/2026 | Portkosten / Frais postaux - campagne 4540PROJETREP2602191650RI 28/11/2025 | 4.42 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/03/2026 | Portkosten / Frais postaux - campagne 4540PROJETREP2602191650RI 19/02/2026 | 32.90 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 650 0000 | ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 90.22 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/01/2026 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/01/2026 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/01/2026 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/02/2026 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/02/2026 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/02/2026 | Frais bancaires | 4.42 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/03/2026 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/03/2026 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/03/2026 | Frais bancaires | 4.42 € | 0.00 € | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 19 029.38 € | 2 080.77 € | 12 471.04 € |

| PRODUITS | | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|---------------------------|-----------------------|----------------|---------------|---------------|
| GÉNÉRALES | | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 741 0000 | ▶ Loyers | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/03/2026 | Location garages 1T26 | 300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/03/2026 | Location garages 1T26 | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |

TOTAL DU 01/01/2026 AU 31/03/2026 : 19 029.38 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

▶ Relevé de situation

Période : 01/01/2026 - 12/05/2026

| DATE | OPÉRATIONS | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE |
|--|--|------------|------------|---------------------|
| SOLDE AU PREMIER JOUR DE LA PÉRIODE | | | | -28 008.50 € |
| Exercice 2026 | | | | |
| 01/01/2026 | Décompte chauffage et eau 2025 | 0.00 € | 1 138.74 € | -26 869.76 € |
| 31/03/2026 | Décompte charges courantes période 01/01/2026 - 31/03/2026 - | 2 294.97 € | 0.00 € | -29 164.73 € |

| DATE | OPÉRATIONS | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE |
|--------------------------------------|------------|-------|--------|--------------|
| Charges et Produits | | | | |
| SOLDE POUR LES LOTS : A1, CV08, PK10 | | | | -29 164.73 € |

MONTANT À RÉGLER : 29 164.73 € | AVANT LE : 30/05/2026 | RÉF. : +++540/6800/00220+++

► Modalités de règlement

Montant à régler : 29 164.73 €

Copropriétaire : [REDACTED] pour les lots A1, CV08, PK10

Par virement bancaire

Titulaire : ACP "CHURCHILL 27"

IBAN : BE93 0689 0156 0867

BIC : GKCCBEBB

► Bilan financier après répartition

Date : 31/03/2026

| ACTIF | | PASSIF | | | |
|--------------------|---|-------------------|-----------|--|-------------------|
| 410 | Copropriétaires débiteurs | 48 961.42 | 1790 | Fonds de réserve | 69 360.07 |
| 410 0001 | | 2 357.21 | 1790 0001 | Fonds de réserve | 69 360.07 |
| 410 0002 | | 29 164.73 | 1791 | Fonds de roulement permanent | 27 116.67 |
| 410 0003 | | 4 070.93 | 1791 0001 | Fonds de roulement permanent | 27 116.67 |
| 410 0004 | | 3 664.49 | 1793 | Autres avances | 600.00 |
| 410 0005 | | 3 377.39 | 1793 0001 | Autres avances | 600.00 |
| 410 0007 | | 1 808.74 | 440 | Fournisseurs créditeurs | 3 326.31 |
| 410 0008 | | 1 719.13 | 440 0001 | CPM GARDEN | 1 149.20 |
| 410 0009 | | 519.16 | 440 0004 | TOPNET | 2 158.96 |
| 410 0010 | | 2 279.64 | 440 0024 | BRUXELLES PROPLETE | 18.15 |
| 440 | Fournisseurs débiteurs | 336.08 | 461 | Anciens copropriétaires individualisés | 862.98 |
| 440 0020 | ARAG SE | 336.08 | 461 0006 | M et Mme GELOWICZ - WIEN - Ancien copropriétaire | 862.98 |
| 4991 | Arrondis | 0.11 | | | |
| 4991 0000 | Arrondis | 0.11 | | | |
| 550 | Etablissements de crédit - Fonds de réserve | 29 054.41 | | | |
| 550 0002 | Belfius Epargne 088-2683368-52 Livret à intérêt - Fonds de réserve | 29 054.41 | | | |
| 551 | Etablissements de crédit - Fonds de roulement | 22 914.01 | | | |
| 551 0001 | Belfius Vue 068-9015608-67 - Compte courant / Compte courant - Fonds de roulement | 22 914.01 | | | |
| TOTAL ACTIF | | 101 266.03 | | TOTAL PASSIF | 101 266.03 |

► Soldes copropriétaires

Date : 12/05/2026

| COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| [REDACTED] | 2 357.21 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 519.16 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 29 164.73 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 1 808.74 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 2 279.64 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 3 664.49 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 1 798.96 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 1 719.13 € | 0.00 € |
| [REDACTED] | 3 377.39 € | 0.00 € |
| TOTAL BALANCES AU 12/05/2026 | 46 689.45 € | 0.00 € |
| SOLDE AU 12/05/2026 | 46 689.45 € | |

► Soldes fournisseurs non-nuls

Date : 12/05/2026

| FOURNISSEUR | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| TOTAL ENERGIES | 0.00 € | 218.32 € |
| TOTAL BALANCES AU 12/05/2026 | 0.00 € | 218.32 € |
| SOLDE AU 12/05/2026 | | 218.32 € |

Décompte locatif

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

KBO / BCE : 0848.408.619

Copropriétaire : [REDACTED]

Lot : A1

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

| CHARGES | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|-----------------------------|--|---------------------------------------|
| CHAUFFAGE - QUOTITÉS | | |
| 6120 0000 | ► Eau - Redevance fixe et consommation Lot A1 - appartement | 755.19 € 83.83 € |
| 6121 0002 | ► Electricité - chauffage et sanitaires Lot A1 - appartement | 83.83 € 35.56 € |
| 6123 0002 | ► Mazout - Livraisons mazout Lot A1 - appartement | 35.56 € 635.80 € |
| GÉNÉRALES | | 635.80 € |
| 6101 0000 | ► Ascenseurs - Contrôle Lot A1 - appartement | 695.52 € 21.92 € |
| 6105 0000 | ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage Lot A1 - appartement | 21.92 € 287.04 € |
| 6105 0003 | ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Matériel nettoyage - récupérable Lot A1 - appartement | 287.04 € 1.98 € |
| 6106 0000 | ► Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats Lot A1 - appartement | 1.98 € 125.26 € |
| 6107 0000 | ► Entretien bâtiments - Fondations - récupérable Lot A1 - appartement | 125.26 € 89.94 € |
| 6121 0000 | ► Electricité - parties communes Lot A1 - appartement | 89.94 € 28.46 € |
| 6121 0001 | ► Electricité - ascenseurs Lot A1 - appartement | 28.46 € 11.67 € |
| 6130 0000 | ► Honoraires - Syndics Lot A1 - appartement | 11.67 € 129.25 € |
| 6130 0002 | ► Honoraires - Architectes/ingénieurs Lot A1 - appartement | 129.25 € 0.00 € |
| 6140 0001 | ► Assurances - Incendie - non-récupérable Lot A1 - appartement | 0.00 € 0.00 € |
| 6160 0002 | ► Frais d'administration et de gestion - Timbres Lot A1 - appartement | 0.00 € 0.00 € |

| CHARGES | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|---|---------------------------------------|
| | | 0.00 € |
| 650 0000 | ► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| | Lot A1 - appartement | |
| TOTAL DES CHARGES | | 1 450.71 € |
| PRODUITS | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
| | | 0.00 € |
| | | 0.00 € |
| 741 0000 | ► Loyers | 0.00 € |
| | Lot A1 - appartement | |
| TOTAL DES PRODUITS | | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/01/2026 AU 31/03/2026 : 1 450.71 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Décompte locatif

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

KBO / BCE : 0848.408.619

Copropriétaire : [REDACTED]

Lot : PK10

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

| CHARGES | | DONT LOCATIF* |
|--------------------------|--|------------------|
| GÉNÉRALES | | SUR QUOTES-PARTS |
| 6101 0000 | ► Ascenseurs - Contrôle | 31.93 € |
| | Lot PK10 - parking | 1.01 € |
| 6105 0000 | ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 1.01 € |
| | Lot PK10 - parking | 13.17 € |
| 6105 0003 | ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Matériel nettoyage - récupérable | 13.17 € |
| | Lot PK10 - parking | 0.09 € |
| 6106 0000 | ► Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 0.09 € |
| | Lot PK10 - parking | 5.75 € |
| 6107 0000 | ► Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 5.75 € |
| | Lot PK10 - parking | 4.13 € |
| 6121 0000 | ► Electricité - parties communes | 4.13 € |
| | Lot PK10 - parking | 1.31 € |
| 6121 0001 | ► Electricité - ascenseurs | 1.31 € |
| | Lot PK10 - parking | 0.54 € |
| 6130 0000 | ► Honoraires - Syndics | 0.54 € |
| | Lot PK10 - parking | 5.93 € |
| 6130 0002 | ► Honoraires - Architectes/ingénieurs | 5.93 € |
| | Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 6140 0001 | ► Assurances - Incendie - non-récupérable | 0.00 € |
| | Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 6160 0002 | ► Frais d'administration et de gestion - Timbres | 0.00 € |
| | Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 650 0000 | ► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| | Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 31.93 € |

| PRODUITS | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 0,00 € |
| 741 0000 ▶ Loyers | 0,00 € |
| Lot PK10 - parking | 0,00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | 0,00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/01/2026 AU 31/03/2026 : 31.93 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Décompte locatif

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

KBO / BCE : 0848.408.619

Copropriétaire : [REDACTED]

Lot : CV08

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

| CHARGES | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | | |
| 6101 0000 | ► Ascenseurs - Contrôle Lot CV08 - cave | 31.93 € 1.01 € |
| 6105 0000 | ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage Lot CV08 - cave | 1.01 € 13.17 € |
| 6105 0003 | ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Matériel nettoyage - récupérable Lot CV08 - cave | 13.17 € 0.09 € |
| 6106 0000 | ► Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats Lot CV08 - cave | 0.09 € 5.75 € |
| 6107 0000 | ► Entretien bâtiments - Fondations - récupérable Lot CV08 - cave | 5.75 € 4.13 € |
| 6121 0000 | ► Electricité - parties communes Lot CV08 - cave | 4.13 € 1.31 € |
| 6121 0001 | ► Electricité - ascenseurs Lot CV08 - cave | 1.31 € 0.54 € |
| 6130 0000 | ► Honoraires - Syndics Lot CV08 - cave | 0.54 € 5.93 € |
| 6130 0002 | ► Honoraires - Architectes/ingénieurs Lot CV08 - cave | 5.93 € 0.00 € |
| 6140 0001 | ► Assurances - Incendie - non-récupérable Lot CV08 - cave | 0.00 € 0.00 € |
| 6160 0002 | ► Frais d'administration et de gestion - Timbres Lot CV08 - cave | 0.00 € 0.00 € |
| 650 0000 | ► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes Lot CV08 - cave | 0.00 € 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 31.93 € |

| PRODUITS | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|--------------------|-----------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | | 0.00 € |
| 741 0000 | ↳ Loyers | 0.00 € |
| | Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/01/2026 AU 31/03/2026 : 31.93 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

CHURCHILL 27 - DECOMPTE CHAUFFAGE ET EAU 2025

04/05/26

| | |
|---------------------|-----------|
| Mazout de chauffage | 14.372,19 |
| Eau | 4.153,97 |
| Ista | 1.547,19 |
| | 20.073,35 |

| Lotz | Propriétaires | Propriété | Quotité 30 | Provisions payées | | Total |
|------|---------------|-----------|------------|-------------------|-----------|-----------|
| | | | | ISTA | Calcul | |
| A0 | | 011 | 1.807,53 | 20.073,35 | 2.035,30 | 770,43 |
| A1 | | 001 | 8.152,87 | 1.264,87 | 4.566,44 | -1.138,74 |
| A2 | | 005 | 3.665,52 | 5.705,18 | 2.069,03 | -496,01 |
| A3 | | 006 | 3.328,87 | 2.565,04 | 1.378,77 | -950,69 |
| A4 | | 012 | 1.333,41 | 2.329,46 | 2.015,51 | 1.082,42 |
| A5 | | 013 | 1.489,49 | 933,09 | 2.524,83 | 1.734,48 |
| A5 | DE | | | 790,35 | 171,94 | -80,02 |
| A6 | | 002 | 2.819,70 | 251,96 | 1.422,24 | -550,92 |
| A7 | | 007 | 5.159,29 | 1.973,16 | 3.113,99 | -496,36 |
| A8 | | 009 | 928,71 | 3.610,35 | 775,29 | 125,40 |
| | | | 28.685,39 | 649,89 | 20.073,34 | -0,01 |



Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Contact : [REDACTED]

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Objet : Veillez trouver votre décompte pour la période : 01/04/2025 au 30/06/2025.

02/09/2025

[REDACTED]
Au regard de ce décompte, votre relevé copropriétaire présente une situation débitrice. Nous vous remercions de bien vouloir régler le montant de : 28 218.28 € avant le : 20/09/2025.

MONTANT À RÉGLER : 28 218.28 € | AVANT LE : 20/09/2025 | RÉF. : +++540/4000/00222+++

Bénéficiaire : ACP "CHURCHILL 27"

- Par virement bancaire
- IBAN : BE93 0689 0156 0867
- BIC : GKCCBEBB

Vous trouverez en page 2 votre Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Il est important de noter que ce document fait état de la comptabilité jusqu'à la date de décompte. Tout versement postérieur à cette date n'apparaît donc pas dans le relevé de votre situation : il sera visible lors de la prochaine période décomptée. Nous insistons sur le fait qu'il est primordial que chaque copropriétaire exécute le règlement des sommes dues dès réception du présent décompte afin de permettre à la copropriété de disposer d'un fonds de roulement suffisant. En cas d'oubli, vous recevrez un rappel. Une fois la mise en demeure envoyée, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre bureau de recouvrement afin de protéger au mieux l'intérêt de la copropriété.

A votre service,

Le syndic.



Décompte individuel

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
 Avenue Winston Churchill 27
 1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lots : A1, CV08, PK10

Contact : [REDACTED]

► Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

| CLÉ DE RÉPARTITION | TOTAL ACP TVAC* | VOS QUOTES-PARTS | TOTAL SUR QUOTES-PARTS | DONT TVA | DONT LOCATIF** |
|---|--------------------|------------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| ► Chauffage 2 - 815287 / 2868539 | 5 366.69 € | 815287 / 2868539 | 1 525.33 € | 194.94 € | 1 525.33 € |
| Lot A1 - appartement | | 815287 / 2868539 | 1 525.33 € | 194.94 € | 1 525.33 € |
| Lot PK10 - parking | | 0 / 2868539 | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | | 0 / 2868539 | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| ► Générales - 1190 / 10000 | 4 995.50 € | 1190 / 10000 | 594.47 € | 110.46 € | 616.37 € |
| Lot A1 - appartement | | 1090 / 10000 | 544.53 € | 101.18 € | 564.59 € |
| Lot PK10 - parking | | 50 / 10000 | 24.97 € | 4.64 € | 25.89 € |
| Lot CV08 - cave | | 50 / 10000 | 24.97 € | 4.64 € | 25.89 € |
| TOTAL COPROPRIÉTAIRE | 10 362.19 € | | 2 119.80 € | 305.40 € | 2 141.70 € |
| TOTAL COPROPRIÉTAIRE | | | | | 2 119.80 € |
| Déduction des appels de provision de charges | | | | | 0.00 € |
| Charges et Produits de la période 01/04/2025 - 30/06/2025 - part pour le copropriétaire | | | | | -2 119.80 € |

* Ces montants sont issus d'une série de calculs permettant une répartition entre les copropriétaires au plus juste. Il est donc possible que ces montants s'écartent de quelques centimes par rapport au relevé des charges présenté sur la période. Attention, ces montants peuvent également inclure des charges et produits non-comptabilisés sur la période précédente.
 ** Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Synthèse par lot

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

| LOT | TYPE | OCCUPANT | TOTAL | DONT TVA | DONT LOCATIF* SUR QUOTES-PARTS |
|----------|-------------|----------|------------|----------|--------------------------------|
| Lot A1 | appartement | | 2 069.86 € | 296.12 € | 2 089.92 € |
| Lot PK10 | parking | | 24.97 € | 4.64 € | 25.89 € |
| Lot CV08 | cave | | 24.97 € | 4.64 € | 25.89 € |



| LOT | TYPE | OCCUPANT | TOTAL | DONT TVA | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|----------------------------|------|----------|-------------------|-----------------|--|
| TOTAL POUR LES LOTS | | | 2 119.80 € | 305.40 € | 2 141.70 € |

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Détail des charges et produits de la copropriété

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

| CHARGES | | TOTAL ACP TVA C | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|--------------------|---|-------------------|-----------------|-------------------|
| CHAUFFAGE 2 | | | | |
| 6120 0000 | ► Eau - Redevance fixe et consommation | 5 366.72 € | 685.86 € | 5 366.72 € |
| 23/06/2025 | ☒ VIVAQUA - Eau - 01/05/24 au 12/06/25 - 701 m3 | 1 940.97 € | 109.86 € | 1 940.97 € |
| 6121 0002 | ► Electricité - chauffage et sanitaires | 1 940.97 € | 109.86 € | 1 940.97 € |
| 01/04/2025 | TOTAL ENERGIES - Correction montant sur facture E25/01091201 - concerne 04/25 | 164.15 € | 9.94 € | 164.15 € |
| 24/04/2025 | ☒ TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 04/25 | -11.55 € | 0.00 € | -11.55 € |
| 25/05/2025 | ☒ TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 06/25 | 87.85 € | 4.97 € | 87.85 € |
| 6123 0002 | ► Mazout - Livraisons mazout | 87.85 € | 4.97 € | 87.85 € |
| 28/04/2025 | ☒ COMFORT ENERGY - Mazout - 4051 L | 3 261.60 € | 566.06 € | 3 261.60 € |
| GÉNÉRALES | | 3 261.60 € | 566.06 € | 3 261.60 € |
| 6100 0001 | ► Protection anti-incendie - Extincteurs d'incendie | 5 295.54 € | 806.76 € | 5 179.53 € |
| 05/05/2025 | ☒ ANSUI - Entretien extincteurs - 05/25-04/26 | 125.95 € | 21.86 € | 125.95 € |
| 6101 0000 | ► Ascenseurs - Contrôle | 125.95 € | 21.86 € | 125.95 € |
| 09/05/2025 | ☒ VIFACOTTE - Contrôle ascenseur - Visite du 07/05/25 | 403.66 € | 70.06 € | 403.66 € |
| 6103 0001 | ► Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien | 403.66 € | 70.06 € | 403.66 € |
| 16/06/2025 | ☒ SIFNE - Intervention sur la zone panne de l'eau chaude | 167.56 € | 9.48 € | 167.56 € |
| 6105 0000 | ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 1 424.33 € | 247.20 € | 1 424.33 € |
| 17/04/2025 | ☒ TOPNET - Entretien communs - 04/25 | 503.01 € | 87.30 € | 503.01 € |
| 15/05/2025 | ☒ TOPNET - Entretien communs - 05/25 | 460.66 € | 79.95 € | 460.66 € |
| 18/06/2025 | ☒ TOPNET - Entretien communs - 06/25 | 460.66 € | 79.95 € | 460.66 € |
| 6106 0000 | ► Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 1 275.74 € | 221.41 € | 1 275.74 € |
| 30/06/2025 | ☒ PM GARDEN - Entretien jardin - 21/25 | 1 275.74 € | 221.41 € | 1 275.74 € |
| 6107 0000 | ► Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 196.10 € | 11.10 € | 196.10 € |
| 01/04/2025 | ☒ KARALE - Curage siphon arrier principal | 196.10 € | 11.10 € | 196.10 € |
| 6121 0000 | ► Electricité - parties communes | 335.19 € | 18.96 € | 335.19 € |
| 15/05/2025 | ☒ TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 04/25 | 111.73 € | 6.32 € | 111.73 € |
| 15/05/2025 | ☒ TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 05/25 | 111.73 € | 6.32 € | 111.73 € |
| 25/05/2025 | ☒ TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 06/25 | 111.73 € | 6.32 € | 111.73 € |
| 6121 0001 | ► Electricité - ascenseurs | 89.13 € | 5.04 € | 89.13 € |
| 15/05/2025 | ☒ TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 04/25 | 29.71 € | 1.68 € | 29.71 € |
| 15/05/2025 | ☒ TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 05/25 | 29.71 € | 1.68 € | 29.71 € |
| 25/05/2025 | ☒ TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 06/25 | 29.71 € | 1.68 € | 29.71 € |
| 6130 0000 | ► Honoraires - Syndics | 29.71 € | 1.68 € | 29.71 € |
| | | 1 161.87 € | 201.65 € | 1 161.87 € |

| CHARGES | | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|--------------------------|---|--------------------|-------------------|--------------------|
| 01/04/2025 | ▶ OCTOGONE - Honoraires de gestion - 2T25 | 1 161.87 € | 201.65 € | 1 161.87 € |
| 650 0000 | ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 116.01 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/04/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/04/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/04/2025 | Frais bancaires | 8.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 04/04/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/05/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/05/2025 | Frais bancaires | 8.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/05/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/05/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/05/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/06/2025 | Frais bancaires | 8.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/06/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 05/06/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 10 662.26 € | 1 492.62 € | 10 546.25 € |

| PRODUITS | | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|---------------------------|-----------------------|------------------|---------------|---------------|
| GÉNÉRALES | | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 741 0000 | ▶ Loyers | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 29/04/2025 | Loyer 04/25 | 335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 29/04/2025 | Loyer 04/25 | 335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 02/06/2025 | Loyer 05/25 | -335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 02/06/2025 | Loyer 05/25 | 335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 30/06/2025 | Loyer 06/25 | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 30/06/2025 | Location garages 2T25 | -335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 30/06/2025 | Loyer 06/25 | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |

TOTAL DU 01/04/2025 AU 30/06/2025 : 10 362.26 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

▶ Relevé de situation

Période : 01/04/2025 - 02/09/2025

| DATE | OPÉRATIONS | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE |
|---------------|---|--------|----------|--------------|
| | SOLDE AU PREMIER JOUR DE LA PÉRIODE | | | -30 098.48 € |
| Exercice 2025 | | 0.00 € | 500.00 € | -29 598.48 € |
| 08/04/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] - arriere charges | 0.00 € | 500.00 € | -29 098.48 € |
| 13/05/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] | 0.00 € | 500.00 € | -28 598.48 € |
| 28/05/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] | 0.00 € | 500.00 € | -28 098.48 € |

| DATE | OPÉRATIONS | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE |
|--------------------------------------|--|------------|------------|--------------|
| 27/06/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] | 0.00 € | 500.00 € | -28 098.48 € |
| 30/06/2025 | Décompte charges courantes période 01/04/2025 - 30/06/2025 - Charges et Produits | 2 119.80 € | 0.00 € | -30 218.28 € |
| 28/07/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] | 0.00 € | 1 000.00 € | -29 218.28 € |
| 29/07/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - [REDACTED] | 0.00 € | 1 000.00 € | -28 218.28 € |
| SOLDE POUR LES LOTS : A1, CV08, PK10 | | | | -28 218.28 € |

MONTANT À RÉGLER : 28 218.28 € | AVANT LE : 20/09/2025 | RÉF. : +++540/4000/00222+++

► Modalités de règlement

Bénéficiaire : ACP "CHURCHILL 27"

Montant à régler : 28 218.28 €

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED] pour les lots A1, CV08, PK10

Par virement bancaire

IBAN : BE93 0689 0156 0867

BIC : GKCCBEBB

Bilan financier après répartition

Date : 30/06/2025

| ACTIF | | PASSIF | | | |
|-----------|---|-------------------|-----------|------------------------------|-------------------|
| 410 | Copropriétaires débiteurs | 56 671,98 | 1790 | Fonds de réserve | 61 532,48 |
| 4991 | Arrondis | 0,26 | 1790 0001 | Fonds de réserve | 61 532,48 |
| 4991 0000 | Arrondis | 0,26 | 1791 | Fonds de roulement permanent | 27 116,67 |
| 4992 | Compte d'attente | 1 947,49 | 1791 0001 | Fonds de roulement permanent | 27 116,67 |
| 4992 0001 | Compte d'attente | 1 947,49 | 1792 | Fonds de roulement permanent | 8 375,00 |
| 4995 | Sinistres, litiges en attente de règlement | 2 483,62 | 1792 0001 | Réserve loyers conciergerie | 8 375,00 |
| 4995 0001 | Sinistres en attente | 2 483,62 | 1793 | Réserve loyers conciergerie | 2 100,00 |
| 550 | Etablissements de crédit - Fonds de réserve | 28 840,28 | 1793 0001 | Réserve loyers garages | 2 100,00 |
| 550 0002 | Belfius Epargne 088-2683368-52 Livret à intérêt - Fonds de réserve | 28 840,28 | 440 | Réserve loyers garages | 3 855,37 |
| 551 | Etablissements de crédit - Fonds de roulement | 13 035,89 | | Fournisseurs créditeurs | |
| 551 0001 | Belfius Vue 068-9015608-67 - Compte courant Compte courant - Fonds de roulement | 13 035,89 | | | |
| | TOTAL PASSIF | 102 979,52 | | TOTAL ACTIF | 102 979,52 |

► Soldes copropriétaires

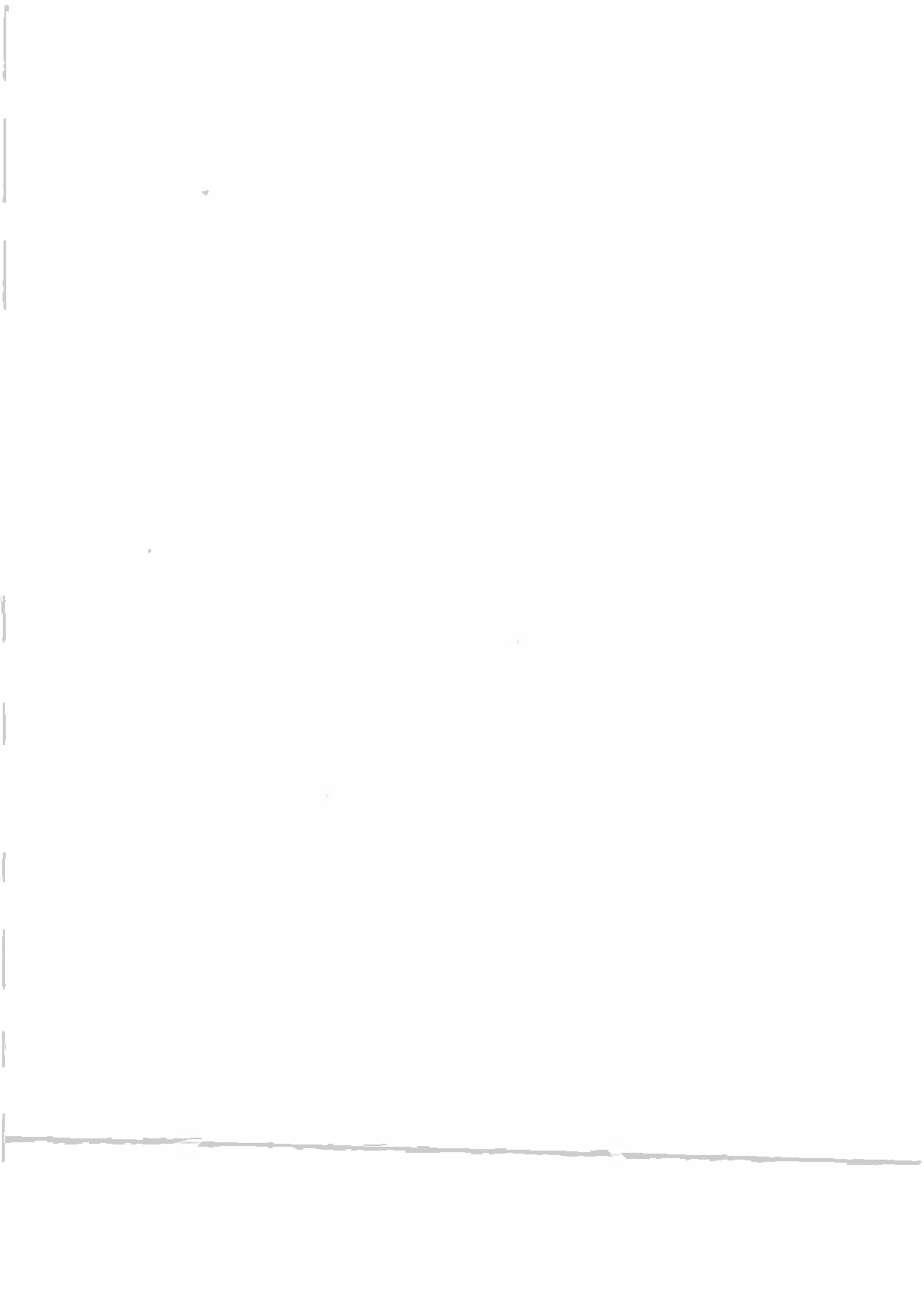
Date : 02/09/2025

| COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| #1731 - ██████████ | 28 218.28 € | 0.00 € |
| #1732 - ██████████ | 1 280.24 € | 0.00 € |
| #1733 - ██████████ | 1 982.49 € | 0.00 € |
| #1736 - ██████████ | 0.00 € | 496.16 € |
| #1737 - ██████████ | 3 658.92 € | 0.00 € |
| #1738 - ██████████ | 598.35 € | 0.00 € |
| #3403 - ██████████ | 3 569.82 € | 0.00 € |
| #3462 - ██████████ | 4 253.91 € | 0.00 € |
| #3494 - ██████████ | 3 512.83 € | 0.00 € |
| TOTAL BALANCES AU 02/09/2025 | 47 074.84 € | 496.16 € |
| SOLDE AU 02/09/2025 | 46 578.68 € | |

► Soldes fournisseurs non-nuls

Date : 02/09/2025

| FOURNISSEUR | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| OCTOGONE | 0.00 € | 350.00 € |
| TOTAL ENERGIES | 0.00 € | 231.16 € |
| TOTAL BALANCES AU 02/09/2025 | 0.00 € | 581.16 € |
| SOLDE AU 02/09/2025 | | 581.16 € |



Décompte locatif

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lot : A1

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---|---------------------------------------|
| CHAUFFAGE 2 | 1 525.34 € |
| 6120 0000 ▶ Eau - Redevance fixe et consommation | 551.68 € |
| Lot A1 - appartement | 551.68 € |
| 6121 0002 ▶ Electricité - chauffage et sanitaires | 46.66 € |
| Lot A1 - appartement | 46.66 € |
| 6123 0002 ▶ Mazout - Livraisons mazout | 927.00 € |
| Lot A1 - appartement | 927.00 € |
| GÉNÉRALES | 564.57 € |
| 6100 0001 ▶ Protection anti-incendie - Extincteurs d'incendie | 13.73 € |
| Lot A1 - appartement | 13.73 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 44.00 € |
| Lot A1 - appartement | 44.00 € |
| 6103 0001 ▶ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien | 18.26 € |
| Lot A1 - appartement | 18.26 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 155.25 € |
| Lot A1 - appartement | 155.25 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 139.06 € |
| Lot A1 - appartement | 139.06 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 21.37 € |
| Lot A1 - appartement | 21.37 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 36.54 € |
| Lot A1 - appartement | 36.54 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 9.72 € |
| Lot A1 - appartement | 9.72 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics | 126.64 € |
| Lot A1 - appartement | 126.64 € |
| 650 0000 ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | 2 089.91 € |

| PRODUITS | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 0.00 € |
| 741 0000 ▶ Loyers | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/04/2025 AU 30/06/2025 : 2 089.91 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Décompte locatif

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lot : PK10

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---|--|
| GÉNÉRALES | 25.91 € |
| 6100 0001 ▶ Protection anti-incendie - Extincteurs d'incendie | 0.63 € |
| Lot PK10 - parking | 0.63 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 2.02 € |
| Lot PK10 - parking | 2.02 € |
| 6103 0001 ▶ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien | 0.84 € |
| Lot PK10 - parking | 0.84 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 7.12 € |
| Lot PK10 - parking | 7.12 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 6.38 € |
| Lot PK10 - parking | 6.38 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 0.98 € |
| Lot PK10 - parking | 0.98 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 1.68 € |
| Lot PK10 - parking | 1.68 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 0.45 € |
| Lot PK10 - parking | 0.45 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics | 5.81 € |
| Lot PK10 - parking | 5.81 € |
| 650 0000 ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | 25.91 € |
| PRODUITS | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
| GÉNÉRALES | 0.00 € |
| 741 0000 ▶ Loyers | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/04/2025 AU 30/06/2025 : 25.91 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Décompte locatif

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lot : CV08

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/04/2025 - 30/06/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 25.91 € |
| 6100 0001 ▶ Protection anti-incendie - Extincteurs d'incendie | 0.63 € |
| Lot CV08 - cave | 0.63 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 2.02 € |
| Lot CV08 - cave | 2.02 € |
| 6103 0001 ▶ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien | 0.84 € |
| Lot CV08 - cave | 0.84 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 7.12 € |
| Lot CV08 - cave | 7.12 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 6.38 € |
| Lot CV08 - cave | 6.38 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 0.98 € |
| Lot CV08 - cave | 0.98 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 1.68 € |
| Lot CV08 - cave | 1.68 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 0.45 € |
| Lot CV08 - cave | 0.45 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics | 5.81 € |
| Lot CV08 - cave | 5.81 € |
| 650 0000 ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | 25.91 € |

| PRODUITS | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 0.00 € |
| 741 0000 ▶ Loyers | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/04/2025 AU 30/06/2025 : 25.91 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Contact : [REDACTED]

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

15/07/2025

Objet : Veuillez trouver votre décompte CORRIGE pour la période : 01/01/2025 au 31/03/2025.

[REDACTED]

Au regard de ce décompte, votre relevé copropriétaire présente une situation débitrice. Nous vous remercions de bien vouloir régler le montant de : 28 098.48 € avant le : 29/07/2025.

MONTANT À RÉGLER : 28 098.48 € | AVANT LE : 29/07/2025 | RÉF. : +++540/0400/00280+++

Bénéficiaire : ACP "CHURCHILL 27"

- Par virement bancaire
- IBAN : BE93 0689 0156 0867
- BIC : GKCCBEBB

Ce décompte de charges ANNULE ET REMPLACE le décompte daté du 04/07/2025 reçu précédemment.

Des corrections devaient être apportées au décompte de chauffage suite à une erreur de calcul dans les provisions ainsi qu'une facture de Liftinc qui devait être financée par le fonds de réserve. Toutes nos excuses pour le désagrément.

Vous trouverez en page 2 votre Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Il est important de noter que ce document fait état de la comptabilité jusqu'à la date de décompte. Tout versement postérieur à cette date n'apparaît donc pas dans le relevé de votre situation : il sera visible lors de la prochaine période décomptée. Nous insistons sur le fait qu'il est primordial que chaque copropriétaire exécute le règlement des sommes dues dès réception du présent décompte afin de permettre à la copropriété de disposer d'un fonds de roulement suffisant. En cas d'oubli, vous recevrez un rappel. Une fois la mise en demeure envoyée, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre bureau de recouvrement afin de protéger au mieux l'intérêt de la copropriété.

A votre service,

Le syndic.

| LOT | TYPE | OCCUPANT | TOTAL | DONT TVA | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|----------------------------|------|----------|-------------------|-----------------|--|
| TOTAL POUR LES LOTS | | | 2 979.87 € | 499.07 € | 2 707.68 € |

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Détail des charges et produits de la copropriété

Période : 01/01/2025 - 31/03/2025

| CHARGES | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| CHAUFFAGE 2 | 6 860.86 € | 1 058.53 € | 6 860.86 € |
| 6120 0000 ▶ Eau - Redevance fixe et consommation | 861.00 € | 48.74 € | 861.00 € |
| 25/02/2025 VIVAQUA - Eau - 12/24-02/25 | 861.00 € | 48.74 € | 861.00 € |
| 6121 0002 ▶ Electricité - chauffage et sanitaires | 362.95 € | 31.48 € | 362.95 € |
| 01/01/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 01/25 | 87.85 € | 4.97 € | 87.85 € |
| 22/01/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 02/25 | 87.85 € | 4.97 € | 87.85 € |
| 23/02/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 03/25 | 99.40 € | 16.57 € | 99.40 € |
| 23/03/2025 TOTAL ENERGIES - Electricité chauffage (6772) - 03/25 | 87.85 € | 4.97 € | 87.85 € |
| 6123 0002 ▶ Mazout - Livraisons mazout | 5 636.91 € | 978.31 € | 5 636.91 € |
| 29/01/2025 COMFORT ENERGIE - Mazout - 60527 - COMFORT ENERGIE - Mazout-1/2025 | 5 636.91 € | 978.31 € | 5 636.91 € |
| GÉNÉRALES | 8 954.45 € | 1 544.18 € | 6 367.20 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 192.41 € | 33.39 € | 192.41 € |
| 10/02/2025 VINCOTTE - Contrôle ascenseur - Visite du 06/02/25 | 192.41 € | 33.39 € | 192.41 € |
| 6101 0001 ▶ Ascenseurs - Contrat d'entretien | 50.35 € | 2.85 € | 50.35 € |
| 28/02/2025 LIFTINC - Entretien ascenseur - Intervention d'information | 50.35 € | 2.85 € | 50.35 € |
| 6101 0004 ▶ Ascenseurs - Travaux d'adaptation | 0.00 € | 354.28 € | 0.00 € |
| 31/01/2025 Financement par le fonds de réserve | -6 258.88 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/01/2025 LIFTINC - Travaux ascenseurs sur machine / Solde | 6 258.88 € | 354.28 € | 0.00 € |
| 6103 0001 ▶ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien | 706.63 € | 40.00 € | 706.63 € |
| 15/01/2025 SIFINCO - Entretien chauffage - Contrat | 706.63 € | 40.00 € | 706.63 € |
| 6104 0006 ▶ Menuiseries - Entretien porte entrée | 339.20 € | 19.20 € | 339.20 € |
| 28/02/2025 HUSIS - Intervention sur porte en fer forgé | 339.20 € | 19.20 € | 339.20 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 1 616.72 € | 280.59 € | 1 616.72 € |
| 20/01/2025 TOPNET - Entretien communs - 01/25 | 521.16 € | 90.45 € | 521.16 € |
| 19/02/2025 TOPNET - Entretien communs - 02/25 | 598.60 € | 103.89 € | 598.60 € |
| 21/03/2025 TOPNET - Entretien communs - 03/25 | 496.96 € | 86.25 € | 496.96 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 1 275.74 € | 221.41 € | 1 275.74 € |
| 31/03/2025 ESCPAI JARDIN - Entretien jardins - Trés | 1 275.74 € | 221.41 € | 1 275.74 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 599.96 € | 33.96 € | 599.96 € |
| 16/01/2025 HANHAUS - Garage appartement principal | 196.10 € | 11.10 € | 196.10 € |
| 30/01/2025 HYDROJET - Entretien général des égouts - HYDROJET - Entretien général des égouts-1/2025 | 403.86 € | 22.86 € | 403.86 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 335.19 € | 18.96 € | 335.19 € |

| CHARGES | | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|--------------------------|--|--------------------|-------------------|--------------------|
| 31/01/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 01/25 | 111.73 € | 6.32 € | 111.73 € |
| 28/02/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 02/25 | 111.73 € | 6.32 € | 111.73 € |
| 31/03/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité communs (3154) - 03/25 | 111.73 € | 6.32 € | 111.73 € |
| 6121 0001 | ▶ Electricité - ascenseurs | 89.13 € | 5.04 € | 89.13 € |
| 31/01/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 01/25 | 29.71 € | 1.68 € | 29.71 € |
| 28/02/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 02/25 | 29.71 € | 1.68 € | 29.71 € |
| 31/03/2025 | TOTAL ENERGIES - Electricité ascenseur (3246) - 03/25 | 29.71 € | 1.68 € | 29.71 € |
| 6130 0000 | ▶ Honoraires - Syndics | 1 161.87 € | 201.65 € | 1 161.87 € |
| 01/01/2025 | OCTOGONE - Honoraires de gestion - 1T25 | 1 161.87 € | 201.65 € | 1 161.87 € |
| 6130 0001 | ▶ Honoraires - Avocats | 1 917.85 € | 332.85 € | 0.00 € |
| 03/02/2025 | VAN NEROM - Frais d'avocat - Dossier Briffaz | 1 917.85 € | 332.85 € | 0.00 € |
| 6149 0000 | ▶ Assurances - Protection Juridique | 333.57 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 02/03/2025 | ARAG - Assurance PJ Conseil copro - 04/04/25 au 04/04/26 | 333.57 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 6159 0000 | ▶ Conciergerie - Autres - non-récupérable | 220.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 21/01/2025 | OCTOGONE - Frais de gestion de la location de la conciergerie | 220.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 650 0000 | ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 115.83 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/01/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/01/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/01/2025 | Frais bancaires | 8.79 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 07/01/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/02/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/02/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/02/2025 | Frais bancaires | 8.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/02/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/03/2025 | Frais bancaires | 3.86 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/03/2025 | Frais bancaires | 4.84 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/03/2025 | Frais bancaires | 8.97 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 06/03/2025 | Frais bancaires | 21.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 15 815.31 € | 2 602.71 € | 13 228.06 € |

| PRODUITS | | TOTAL ACP TVAC | DONT TVA | DONT LOCATIF* |
|---------------------------|-----------------------|------------------|---------------|---------------|
| GÉNÉRALES | | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 741 0000 | ▶ Loyers | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 29/01/2025 | Loyer 01/25 | -335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 29/01/2025 | Loyer 01/25 | 335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 28/02/2025 | Loyer 02/25 | 335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 28/02/2025 | Loyer 02/25 | -335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/03/2025 | Loyer 03/25 | 335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/03/2025 | Location garages 1T25 | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| 31/03/2025 | Loyer 03/25 | -335.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | -300.00 € | 0.00 € | 0.00 € |

TOTAL DU 01/01/2025 AU 31/03/2025 : 15 515.31 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Relevé de situation

Période : 01/01/2025 - 15/07/2025

| DATE | OPÉRATIONS | DÉBIT | CRÉDIT | SOLDE |
|--------------------------------------|--|-------------|------------|--------------|
| Exercice 2025 | | | | |
| 01/01/2025 | Solde antérieur | 30 146.00 € | 0.00 € | -30 146.00 € |
| 15/01/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - ██████████ ██████████ | 0.00 € | 1 000.00 € | -29 146.00 € |
| 29/01/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - ██████████ ██████████ | 0.00 € | 1 000.00 € | -28 146.00 € |
| 26/02/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - ██████████ ██████████ | 0.00 € | 500.00 € | -27 646.00 € |
| 28/03/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - ██████████ ██████████ | 0.00 € | 500.00 € | -27 146.00 € |
| 31/03/2025 | Décompte chauffage et eau 2024 | 0.00 € | 27.39 € | -27 118.61 € |
| 31/03/2025 | Décompte charges courantes période 01/01/2025 - 31/03/2025 - Charges et Produits | 2 979.87 € | 0.00 € | -30 098.48 € |
| 08/04/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - ██████████ ██████████ | 0.00 € | 500.00 € | -29 598.48 € |
| 13/05/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - ██████████ ██████████ | 0.00 € | 500.00 € | -29 098.48 € |
| 28/05/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - ██████████ ██████████ | 0.00 € | 500.00 € | -28 598.48 € |
| 27/06/2025 | [Virement] Ontvangsten - #1731 - ██████████ ██████████ | 0.00 € | 500.00 € | -28 098.48 € |
| SOLDE POUR LES LOTS : A1, CV08, PK10 | | | | -28 098.48 € |

MONTANT À RÉGLER : 28 098.48 € | AVANT LE : 29/07/2025 | RÉF. : +++540/0400/00280+++

► Modalités de règlement

Bénéficiaire : ACP "CHURCHILL 27"

Montant à régler : 28 098.48 €

Copropriétaire : #1731 - ██████████ pour les lots A1, CV08, PK10

Par virement bancaire
IBAN : BE93 0689 0156 0867
BIC : GKCCBEBB

► Bilan financier après répartition

Date : 31/03/2025

| ACTIF | | PASSIF | | | |
|---------------------|---|-------------------|-----------|------------------------------|-------------------|
| 410 | Copropriétaires débiteurs | 60 457.43 | 1790 | Fonds de réserve | 61 538.46 |
| 4991 | Arrondis | 0.19 | 1790 0001 | Fonds de réserve | 61 538.46 |
| 4991 0000 | Arrondis | 0.19 | 1791 | Fonds de roulement permanent | 27 116.67 |
| 4992 | Compte d'attente | 1 944.50 | 1791 0001 | Fonds de roulement permanent | 27 116.67 |
| 4992 0001 | Compte d'attente | 1 944.50 | 1792 | Réserve loyers conciergerie | 7 370.00 |
| 4995 | Sinistres, litiges en attente de règlement | 2 483.62 | 1792 0001 | Réserve loyers conciergerie | 7 370.00 |
| 4995 0001 | Sinistres en attente | 2 483.62 | 1793 | Réserve loyers garages | 2 100.00 |
| 550 | Etablissements de crédit - Fonds de réserve | 33 846.26 | 1793 0001 | Réserve loyers garages | 2 100.00 |
| 550 0002 | Belfius Epargne 088-2683368-52 / Livret à intérêt - Fonds de réserve | 33 846.26 | 440 | Fournisseurs créditeurs | 8 668.10 |
| 551 | Etablissements de crédit - Fonds de roulement | 8 061.23 | | | |
| 551 0001 | Belfius Vue 068-9015608-67 - Compte courant / Compte courant - Fonds de roulement | 8 061.23 | | | |
| TOTAL PASSIF | | 106 793.23 | | TOTAL ACTIF | 106 793.23 |

► Soldes copropriétaires

Date : 15/07/2025

| COPROPRIÉTAIRE | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| #1731 - ██████████ | 28 098.48 € | 0.00 € |
| #1732 - ██████████ | 1 655.20 € | 0.00 € |
| #1733 - ██████████ | 735.25 € | 0.00 € |
| #1736 - ██████████ | 1 527.82 € | 0.00 € |
| #1737 - ██████████ | 2 119.19 € | 0.00 € |
| #1738 - ██████████ | 759.15 € | 0.00 € |
| #3403 - ██████████ | 2 581.99 € | 0.00 € |
| #3462 - M ██████████ | 3 409.98 € | 0.00 € |
| #3494 - ██████████ | 2 614.73 € | 0.00 € |
| TOTAL BALANCES AU 15/07/2025 | | 43 501.79 € |
| SOLDE AU 15/07/2025 | | 43 501.79 € |

► Soldes fournisseurs non-nuls

Date : 15/07/2025

| FOURNISSEUR | SOLDE DÉBITEUR | SOLDE CRÉDITEUR |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| OCTOGONE | 0.00 € | 700.00 € |
| TOTAL ENERGIES | 0.00 € | 240.84 € |
| TOTAL BALANCES AU 15/07/2025 | | 940.84 € |
| SOLDE AU 15/07/2025 | | 940.84 € |

Décompte locatif

Période : 01/01/2025 - 31/03/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lot : A1

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/01/2025 - 31/03/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---|---------------------------------------|
| CHAUFFAGE 2 | 1 949.97 € |
| 6120 0000 ▶ Eau - Redevance fixe et consommation | 244.71 € |
| Lot A1 - appartement | 244.71 € |
| 6121 0002 ▶ Electricité - chauffage et sanitaires | 103.15 € |
| Lot A1 - appartement | 103.15 € |
| 6123 0002 ▶ Mazout - Livraisons mazout | 1 602.11 € |
| Lot A1 - appartement | 1 602.11 € |
| GÉNÉRALES | 694.03 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 20.97 € |
| Lot A1 - appartement | 20.97 € |
| 6101 0001 ▶ Ascenseurs - Contrat d'entretien | 5.49 € |
| Lot A1 - appartement | 5.49 € |
| 6101 0004 ▶ Ascenseurs - Travaux d'adaptation | 0.00 € |
| Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 6103 0001 ▶ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien | 77.02 € |
| Lot A1 - appartement | 77.02 € |
| 6104 0006 ▶ Menuiseries - Entretien porte entrée | 36.97 € |
| Lot A1 - appartement | 36.97 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 176.22 € |
| Lot A1 - appartement | 176.22 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 139.06 € |
| Lot A1 - appartement | 139.06 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 65.40 € |
| Lot A1 - appartement | 65.40 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 36.54 € |
| Lot A1 - appartement | 36.54 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 9.72 € |
| Lot A1 - appartement | 9.72 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics | 126.64 € |
| Lot A1 - appartement | 126.64 € |
| 6130 0001 ▶ Honoraires - Avocats | 0.00 € |

| CHARGES | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| | Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 6149 0000 | ▶ Assurances - Protection Juridique | 0.00 € |
| | Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 6159 0000 | ▶ Conciergerie - Autres - non-récupérable | 0.00 € |
| | Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| 650 0000 | ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| | Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| TOTAL DES CHARGES | | 2 644,00 € |

| PRODUITS | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | | 0.00 € |
| 741 0000 | ▶ Loyers | 0.00 € |
| | Lot A1 - appartement | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/01/2025 AU 31/03/2025 : 2 644.00 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Décompte locatif

Période : 01/01/2025 - 31/03/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lot : PK10

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/01/2025 - 31/03/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 31.84 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle | 0.96 € |
| Lot PK10 - parking | 0.96 € |
| 6101 0001 ▶ Ascenseurs - Contrat d'entretien | 0.25 € |
| Lot PK10 - parking | 0.25 € |
| 6101 0004 ▶ Ascenseurs - Travaux d'adaptation | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 6103 0001 ▶ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien | 3.53 € |
| Lot PK10 - parking | 3.53 € |
| 6104 0006 ▶ Menuiseries - Entretien porte entrée | 1.70 € |
| Lot PK10 - parking | 1.70 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage | 8.08 € |
| Lot PK10 - parking | 8.08 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats | 6.38 € |
| Lot PK10 - parking | 6.38 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable | 3.00 € |
| Lot PK10 - parking | 3.00 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes | 1.68 € |
| Lot PK10 - parking | 1.68 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs | 0.45 € |
| Lot PK10 - parking | 0.45 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics | 5.81 € |
| Lot PK10 - parking | 5.81 € |
| 6130 0001 ▶ Honoraires - Avocats | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 6149 0000 ▶ Assurances - Protection Juridique | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 6159 0000 ▶ Conciergerie - Autres - non-récupérable | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| 650 0000 ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes | 0.00 € |
| Lot PK10 - parking | 0.00 € |

| CHARGES | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| TOTAL DES CHARGES | | 31.84 € |
| PRODUITS | | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
| GÉNÉRALES | | 0.00 € |
| 741 0000 | ↳ Loyers | 0.00 € |
| | ↳ Lot PK10 - parking | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/01/2025 AU 31/03/2025 : 31.84 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Décompte locatif

Période : 01/01/2025 - 31/03/2025

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1731 - [REDACTED]

Lot : CV08

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/01/2025 - 31/03/2025

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|--|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 31.84 € |
| 6101 0000 ▶ Ascenseurs - Contrôle Lot CV08 - cave | 0.96 € 0.96 € |
| 6101 0001 ▶ Ascenseurs - Contrat d'entretien Lot CV08 - cave | 0.25 € 0.25 € |
| 6101 0004 ▶ Ascenseurs - Travaux d'adaptation Lot CV08 - cave | 0.00 € 0.00 € |
| 6103 0001 ▶ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien Lot CV08 - cave | 3.53 € 3.53 € |
| 6104 0006 ▶ Menuiseries - Entretien porte entrée Lot CV08 - cave | 1.70 € 1.70 € |
| 6105 0000 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage Lot CV08 - cave | 8.08 € 8.08 € |
| 6106 0000 ▶ Jardins - Contrat d'entretien jardins et environs immédiats Lot CV08 - cave | 6.38 € 6.38 € |
| 6107 0000 ▶ Entretien bâtiments - Fondations - récupérable Lot CV08 - cave | 3.00 € 3.00 € |
| 6121 0000 ▶ Electricité - parties communes Lot CV08 - cave | 1.68 € 1.68 € |
| 6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs Lot CV08 - cave | 0.45 € 0.45 € |
| 6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics Lot CV08 - cave | 5.81 € 5.81 € |
| 6130 0001 ▶ Honoraires - Avocats Lot CV08 - cave | 0.00 € 0.00 € |
| 6149 0000 ▶ Assurances - Protection Juridique Lot CV08 - cave | 0.00 € 0.00 € |
| 6159 0000 ▶ Conciergerie - Autres - non-récupérable Lot CV08 - cave | 0.00 € 0.00 € |
| 650 0000 ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes Lot CV08 - cave | 0.00 € 0.00 € |

| CHARGES | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|-------------------|---------------------------------------|
| TOTAL DES CHARGES | 31.84 € |

| PRODUITS | DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS |
|--------------------|---------------------------------------|
| GÉNÉRALES | 0.00 € |
| 741 0000 ▶ Loyers | 0.00 € |
| Lot CV08 - cave | 0.00 € |
| TOTAL DES PRODUITS | 0.00 € |

TOTAL LOCATIF DU 01/01/2025 AU 31/03/2025 : 31.84 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

KBO / BCE : 0848.408.619

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Date de l'AG : 21 avril 2026 à 18:00

Moyens & Supports : Présentiel - Brasserie "Le
Piléa" - Avenue Winston Churchill 148A - 1180
UCCLE

Cher·e·s copropriétaires,

Le 21 avril 2026, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 2) Rapport du Conseil de copropriété - Sans vote
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - Sans vote
- 4) Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 5) Comptes : - Sans vote
- 5-1) Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2025 - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 5-2) Approbation du bilan arrêté au 31/12/2025 - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 5-3) Réadaptation éventuelle du fonds de roulement. - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 6) Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) - Sans vote
- 6-1) Décharge au Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 6-2) Décharge au Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 6-3) Décharge au Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 7) Nomination du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) - Sans vote
- 7-1) Nomination du Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 7-2) Nomination du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 7-3) Nomination du Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 8) Vente conciergerie - Sans vote
- 8-1) Prix de vente de la conciergerie - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 8-2) Evaluation de la conciergerie par un Expert-Géomètre - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 8-3) Mandat au syndic pour signer l'ensemble des documents liés à la procédure de vente de la conciergerie - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 9) Définition des travaux à venir suivant rapport quickscan (Brussel Environnement) - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 10) Budgets : - Sans vote
- 10-1) Dépenses courantes - Sans vote
- 10-2) Frais extraordinaires - Sans vote

- 11) Fixation des appels de fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 12) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures - Sans vote
- 12-1) Ascensoriste LIFTINC - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 13) Règlement d'Ordre Intérieur - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 14) Dossier d'Interventions Ultérieures (DIU) - Sans vote
- 15) Points demandés par des copropriétaires - Sans vote
- 15-1) Installation de bornes électriques pour la recharge des véhicules - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
- 15-2) Ascenseur - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 15-3) Quicksan de Bruxelles Environnement - Sans vote
- 15-4) Vente conciergerie - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 15-5) Définir qui sera le représentant de la copropriété chez Octogone - Sans vote
- 15-6) Etat des lieux de la nouvelle plateforme mise à disposition - Sans vote
- 15-7) Diminution des charges de l'immeuble - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 16) Divers (sur des points non susceptibles de vote) - Sans vote
- 17) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : [REDACTED]

▶ Sur la base de la clé "Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 5/9 copropriétaires totalisant 5580/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : [REDACTED]

▶ Sur la base de la clé "Générales", sont absents et non représentés : 4/9 copropriétaires totalisant 4420/10000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée Majorité absolue - Clé de vote : Générales

[REDACTED] se propose en qualité de présidente de séance.

Le secrétariat est assuré par la SRL OCTOGONE, représenté [REDACTED]

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

Néant.

3) Décision n°3

Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Madame RENAUD a bien procédé à la vérification des comptes et en recommande l'approbation.

4) Décision n°4

Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Générales

[REDACTED] me l'Assemblée de son récent échange sur le dossier ACP CHURCHILL 27 c/ Succession [REDACTED] qui reprend le dossier.

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour ordonner, immédiatement, une saisie conservatoire de l'appartement de [REDACTED]

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5) Décision n°5

Comptes : Sans vote

5 - 1/3. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 2/3. Approbation du bilan arrêté au 31/12/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 3/3. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Aucune modification n'est demandée.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) Sans vote

L'article 577-6 § 2 du Code civil précise que le syndic « tient » une assemblée générale au cours de la période fixée et

qu'il « tient » une assemblée sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotités ; le fait que la charge de « tenir » l'assemblée lui incombe suppose évidemment que le syndic soit présent ;
- L'article 577-6 § 10 du Code civil impose en outre au syndic de rédiger le procès-verbal

6 - 1/3. Décharge au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 2/3. Décharge au Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Cette décision est déclarée sans objet

6 - 3/3. Décharge au Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7) Décision n°7

Nomination du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Sans vote

Art.-8/1 Le conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toute pièce ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée ne peut porter que sur des actes empressés déterminés et n'est valable que pour une année.

7 - 1/3. Nomination du Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Le mandat d'OCTOGONE est reconduit pour une période d'1 an jusqu'au 31/04/2027.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 2/3. Nomination du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générales

[REDACTED] proposent en qualité de membres du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 3/3. Nomination du Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générales

[REDACTED] se propose en qualité de Commissaire aux comptes.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :

ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Vente conciergerie Sans vote

8 - 1/3. Prix de vente de la conciergerie Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'AG décide de faire appel à un Géomètre-Expert afin de procéder à l'évaluation de la conciergerie.

██████████ déjà offre à 90.000,00€. Elle sera consultée prioritairement.

Le Conseil de copropriété, à l'exclusion de Madame ASSOULINE, reçoit mandat de l'Assemblée Générale pour retenir l'offre de son choix concernant la vente de la conciergerie.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 2/3. Evaluation de la conciergerie par un Expert-Géomètre Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée décide de donner mandat au Conseil de copropriété pour retenir l'offre la mieux adaptée de l'Expert Géomètre, pour un budget maximum de 1.000,00€ HTVA.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 3/3. Mandat au syndic pour signer l'ensemble des documents liés à la procédure de vente de la conciergerie Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée donne mandat au syndic, représenté par [REDACTED] pour signer l'ensemble des documents et actes authentiques liés à la procédure de vente.

Le Conseil de copropriété reçoit mandat pour la désignation du Notaire.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9) Décision n°9

Définition des travaux à venir suivant rapport quickscan (Brussel Environnement) Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Le syndic obtiendra des offres suivant le rapport de Bruxelles Environnement :

- Pour le remplacement de la chaudière (demande des différentes possibilités aux chauffagistes).
- Pour l'isolation de la toiture (deux postes distincts pour la toiture plate entre 7ème et 8ème et la toiture du 8ème).

Ces offres seront obtenues dans un délai de 2 mois et adressées à tous pour information.

Lorsque le Conseil de copropriété estimera que cela sera judicieux, Il demandera au syndic de convoquer une AGE pour mettre en place ces travaux.

A noter que ces travaux éventuels seront financés par la vente de la conciergerie et idéalement la régularisation des charges des arriérés.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10) Décision n°10

Budgets : Sans vote

Charges ordinaires

10 - 1/2. Dépenses courantes Sans vote

La comptabilité est tenue en frais réels trimestriels.

10 - 2/2. Frais extraordinaires Sans vote

Néant.

11) Décision n°11

Fixation des appels de fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée demande à l'unanimité de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures Sans vote

Le syndic adressera des offres au Conseil de copropriété pour le remplacement le l'ascensoriste.

12 - 1/1. Ascensoriste LIFTINC Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Cf. supra

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13) Décision n°13

Règlement d'Ordre Intérieur Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Néant.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

14) Décision n°14

Dossier d'Interventions Ultérieures (DIU) Sans vote

Néant.

15) Décision n°15

Points demandés par des copropriétaires Sans vote

15 - 1/7. Instalation de bornes électriques pour la recharge des véhicules
Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales

L'AG est informée et ne s'y oppose pas.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

15 - 2/7. Ascenseur Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Cf. Supra.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 3/7. Quickscan de Bruxelles Environnement Sans vote

Cf. Supra.

15 - 4/7. Vente conciergerie Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Cf. supra

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

15 - 5/7. Définir qui sera le représentant de la copropriété chez Octogone Sans vote

Cf. Supra.

15 - 6/7. Etat des lieux de la nouvelle plateforme mise à disposition Sans vote

Le syndic informe l'Assemblée que les contrats mis à jours ont été uploadés.

15 - 7/7. Diminution des charges de l'immeuble Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Le syndic vérifiera avec le chauffagiste SENEK que le chauffage est bien coupé en période estivale.

Sur une base de calcul de 5580 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5580 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

16) Décision n°16

Divers (sur des points non susceptibles de vote) Sans vote

17) Décision n°17

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal Sans vote

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20:00 .

Fait à : Brasserie "Le Piléa" - Avenue Winston Churchill
148A - 1180 UCCLE

.....

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

[Redacted signatures and names]

| COPROPRIÉTAIRE | CONTACT | PARTICIPATION | REPRÉSENTÉ PAR (NOMS) & DOMICILE | HEURE D'ARRIVÉE | HEURE DE DÉPART | SIGNATURE |
|---|--|--|----------------------------------|-----------------|-----------------|------------|
| NEU ▶Lot(s) : A2, CV06, PK05 ▶Générales : 1190 / 10000 | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Mandatire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : __/__/__ | | | | |
| [REDACTED] ▶Lot(s) : A7, CV07, PK06 ▶Générales : 1150 / 10000 | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Mandatire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : __/__/__ | | | | [REDACTED] |
| [REDACTED] ▶Lot(s) : A4, CV04, PK07 ▶Générales : 1190 / 10000 | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Mandatire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : __/__/__ | | | | |
| [REDACTED] | [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Mandatire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : __/__/__ | | | | |

TOTAL MEMBRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS : ____
TANTIÈMES : ____ / 10000

Cette feuille de présence fait apparaître la présence de membres présents ou représentés.

Signature du président de séance

Signature du secrétaire

Signature du ou des scrutateurs

[REDACTED SIGNATURES]

Procuration pour l'assemblée générale

Copropriété : ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire :

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Je soussigné-e (Prénom, Nom du signataire de ce document)

domicilié-e au

agissant pour le-la copropriétaire référencé-e auprès du syndic en tant q
d'une part de 1240 quotes-parts de copropriété, dans la copropriété ACP "CHURCHILL 27" située (au)
Avenue Winston Churchill 27, 1180 - BRUXELLES, donne, par le présent, tous pouvoirs.

à : **Madame Anna Assouline**

ou à défaut à :

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 21 avril 2026 à 18h00 selon les moyens et supports suivants :
 - Présentiel : Brasserie "Le Piléa" - Avenue Winston Churchill 148A - 1180 UCCLE
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Signature du mandant

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR PROCURATION'

Bon pour Procuration

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR ACCEPTATION'

Rappel : conformément à l'Art. 3.87, § 7 du Code Civil tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

**LE FACILITATEUR
BÂTIMENT DURABLE**

Helpdesk technique gratuit
pour les professionnels et
les copropriétaires



**bruxelles
environnement
.brussels**



DEMANDEUR

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATE DE LA VISITE

12/02/2026

[REDACTED]

Rapport de guidance n°59703

QUICKSCAN ACP OCTOGONE
27 avenue Winston Churchill, 1180
Bruxelles

facilitateur bâtiment durable
0800 85 775
facilitateur@environnement.brussels

Table des matières

| | |
|--|----|
| Le Facilitateur Bâtiment Durable | 3 |
| Concrètement | 3 |
| Synthèse du bâtiment | 4 |
| Mission du Facilitateur de Bruxelles Environnement pour les Quickskans | 4 |
| Améliorer Votre Habitation : Une Nécessité et une Opportunité | 4 |
| Objectif de la Copropriété | 4 |
| Processus de l'audit simplifié | 4 |
| Objet de la demande | 5 |
| Description du bâtiment | 5 |
| Tableau résumé | 6 |
| Remarques générales | 7 |
| Remarques de l'expert | 8 |
| Diagnostic et proposition pour l'enveloppe | 9 |
| Isoler la toiture | 9 |
| Isoler la toiture plate | 9 |
| Isoler les façades | 10 |
| Isoler le plafond des caves et/ou garages | 13 |
| Remplacer les portes et fenêtres | 16 |
| Diagnostic et proposition pour les installations techniques | 17 |
| Système de chauffage | 17 |
| Système production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) | 22 |
| Système de production électrique via des panneaux photovoltaïques | 23 |
| Système de ventilation | 24 |
| Fonctionnement de votre copropriété | 25 |
| Procédure à suivre pour réaliser des travaux en copropriété | 26 |

Le Facilitateur Bâtiment Durable

Le facilitateur bâtiment durable à Bruxelles joue un rôle clé dans l'accompagnement et la promotion des pratiques de construction durable, en offrant des conseils techniques, en facilitant la conformité réglementaire, et en soutenant l'innovation et la collaboration dans le secteur. Il est réservé aux professionnels du secteur du bâtiment.

Les économies d'énergie revêtent de plus en plus d'importance, notamment sous l'impulsion des politiques climatiques des autorités fédérales et régionales. La Région de Bruxelles-Capitale doit réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 80% d'ici 2050.



Concrètement

Objectif Réaliste et Proportionné

A partir du 01/01/2026, les propriétaires de logements auront 20 ans pour que leur logement atteigne l'objectif PEB C 150 (une performance énergétique inférieure ou égale à 150kWh/(m².an))

Échéances Clés du COBRACE

Le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de l'Énergie (COBRACE) fixe des étapes importantes :

- **2033** : Les propriétaires doivent rénover pour atteindre au moins la classe énergétique E.
- **2046** : Tous les bâtiments doivent parvenir à une classe énergétique minimum de C.

Plus d'informations sont disponibles sur [le site de Bruxelles Environnement](#).

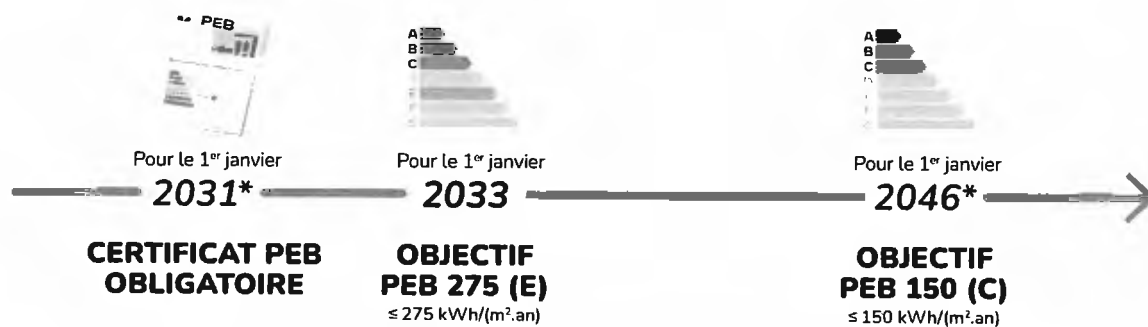
Transition vers des Logements Durables

Ces réglementations encouragent une transition vers des logements plus durables, contribuant à la neutralité carbone de Bruxelles-Capitale d'ici 2050. Les propriétaires doivent se préparer à ces changements pour respecter les normes et lutter contre le changement climatique. Des amendes administratives sont prévues en cas de non-atteinte des objectifs (2,5€ par écart de 1 kWh/m².an, soit jusqu'à 26 563€ pour un appartement moyen de 85 m²).

Certificat PEB : Un Outil Essentiel

Le certificat PEB évalue la performance énergétique des bâtiments, indispensable avant toute rénovation. Classant les biens de A++ (très économe) à G (très énergivore), il fournit des informations clés sur la consommation énergétique en kWh/m².an.

Préparez-vous dès maintenant pour un avenir plus durable !



* Ces dates dépendent de l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement prévue le 1er janvier 2026 au plus tôt. Tous les logements devront alors disposer d'un certificat PEB pour le 1er janvier 2031 (5 ans après) et l'objectif PEB 150 devra être atteint pour le 1er janvier 2046 (20 ans après).

Synthèse du bâtiment

Mission du Facilitateur de Bruxelles Environnement pour les Quickscans

Améliorer Votre Habitation : Une Nécessité et une Opportunité

Pour de nombreux Belges, entretenir et améliorer leur habitation est essentiel pour maintenir une bonne qualité de vie. Aujourd'hui, des préoccupations environnementales, réglementaires et financières s'ajoutent, comme les émissions de polluants, la fin des passoires énergétiques et la hausse des prix de l'énergie.

Objectif de la Copropriété

La copropriété vise à obtenir une étude énergétique de leur bâtiment pour l'améliorer. Pour permettre à tous les copropriétaires de Bruxelles d'accéder à ce service, un audit simplifié est proposé, adapté à la maturité de votre projet.

Processus de l'audit simplifié

Le facilitateur de Bruxelles Environnement aide les copropriétaires à optimiser l'efficacité énergétique de leurs bâtiments. Sa mission consiste à effectuer des audits simplifiés gratuits pour évaluer rapidement les performances énergétiques des habitations. Le processus se déroule en trois étapes :

Recueil d'Informations : Nous recueillons quelques informations préalables pour préparer au mieux la visite.

Visite et Évaluation : Un.e expert.e du service Facilitateur réalise une visite du bâtiment afin d'identifier les éventuels points faibles et de trouver les mesures prioritaires à mettre en œuvre.

Rapport Objectif : Nous rédigeons ce rapport pour que la copropriété puisse se baser sur un document objectif pour entreprendre les diverses améliorations énergétiques.

Ce service permet d'identifier les opportunités d'amélioration et de guider les propriétaires dans leurs projets de rénovation énergétique, contribuant ainsi à un environnement plus durable et à des économies d'énergie. Le Facilitateur Bâtiment Durable peut encore être sollicité par exemple pour une analyse objective et indépendante de devis. Lorsqu'il est mentionné le montant d'une prime RENOLUTION dans partie du rapport qui suit, celle-ci est liée à la catégorie II (catégorie par défaut pour les copropriétés). Pour déterminer vous-même votre catégorie de revenus de demandeur de primes, veuillez lire la page « Les catégories de revenus 2024 » du site RENOLUTION.

Objet de la demande

Le service du Facilitateur bâtiment durable a été sollicité par M. Yves Szmir pour réaliser un quickscan de l'ACP Octogone située à 27 avenue Winston Churchill, 1180 Bruxelles. La copropriété cherche principalement être guidé concernant les priorités d'isolation des surfaces déperditives de son bâtiment ou de rénovation de ses installations techniques.

Un expert a visité le bâtiment en date du 12/03/2026 accompagné par un copropriétaire. Ses constatations et recommandations suivent dans ce rapport.

Description du bâtiment

Le bâtiment comprend 8 unités d'habitation et date de 1968. Le chauffage du bâtiment est réalisé via un système de chauffage situé en cave par une chaudière à mazout atmosphériques et la production d'eau chaude est réalisée via cette chaudière.

Tableau résumé

Ce tableau reprend les constatations du facilitateur et les points qui méritent le plus d'attention. Les améliorations des points les plus critiques/prioritaires sont présentées dans la suite du rapport.

| Poste/Thématique | Etat | Surface | Performance | Priorités |
|---------------------------------|------|---------|-------------|-----------|
| Enveloppe | | | | |
| Murs extérieurs façade avant | 1 | 3 | 3 | 6 |
| Murs extérieurs façade arrière | 1 | 3 | 3 | 5 |
| Murs mitoyens/Pignon | 1 | 2 | 4 | 3 |
| Toiture plate | 2 | 2 | 4 | 1 |
| Dalle | 1 | 2 | 3 | 7 |
| Fenêtres & portes | 1 | 3 | 1 | 9 |
| Installations techniques | | | | |
| Chauffage | 4 | | 3 | 2 |
| ECS | 4 | | 3 | 2 |
| Ventilation | 2 | | 2 | 8 |
| Panneaux Photovoltaïque | 1 | | 2 | 4 |

Le tableau qui suit explique la valeur des colonnes « État » à « Performance » dans le tableau du dessus :

| Echelle | Etat | Surface | Performance parois opaques | Performance menuiseries |
|---------|--------------|--------------------|--|--|
| 5 | Très mauvais | >25% | $U > 3,9 \text{ W/m}^2.\text{K}$ | $U > 6 \text{ W/m}^2.\text{K}$ |
| 4 | Mauvais | entre 25 % et 20 % | U entre $3,2 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et $2,4 \text{ W/m}^2.\text{K}$ | U entre $4,8 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et $3,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$ |
| 3 | Moyen | entre 20 % et 15 % | U entre $2,4 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et $1,7 \text{ W/m}^2.\text{K}$ | U entre $3,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et $2,3 \text{ W/m}^2.\text{K}$ |
| 2 | Bon | entre 15 % et 10 % | U entre $1,7 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et $0,2 \text{ W/m}^2.\text{K}$ | U entre $2,3 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et $1 \text{ W/m}^2.\text{K}$ |
| 1 | Très bon | >10 % | $U < 0,2 \text{ W/m}^2.\text{K}$ | $U < 1 \text{ W/m}^2.\text{K}$ |

Remarques générales

- A partir du 7 novembre 2024, les Primes RENOLUTION sont à nouveau disponibles en Région de Bruxelles-Capitale. Le gouvernement bruxellois a trouvé une solution budgétaire et rend les primes à nouveau accessibles, sous les mêmes conditions qu'avant l'arrêt du 16 août.
- Il est à nouveau possible d'introduire une demande de Prime RENOLUTION pour des travaux de rénovation avec une facture de solde 2024. Toutes les informations sur les Primes RENOLUTION et la relance sont disponibles sur [Les Primes RENOLUTION | Renolution](#). Vous pouvez également consulter cette [synthèse des primes](#) de Homegrade qui résume les primes existantes et les processus de demandes
- Pour introduire une demande de prime RENOLUTION avec une facture de solde datée de 2025, il faut attendre une décision du nouveau gouvernement sur le système de primes 2025. D'ici là, vous ne pourrez introduire aucune demande de prime pour des travaux dont la facture finale sera établie en 2025. Si les factures de solde sont datées de 2024, consultez <https://renolution.brussels/fr>
- Lorsqu'on isole, l'enveloppe devient plus étanche à l'air. Il est donc indispensable d'avoir une **réflexion sur la ventilation individuelle ou collective**, afin de garantir un air sain et éviter tout problème de condensation.
- Les valeur cible indiquées dans ce rapport pour l'obtention de primes est un minimum de performance à atteindre. Il est fortement recommandé d'exiger des performances supérieures afin d'être directement en adéquation avec les objectifs longs termes de performances (atteindre le label C d'ici 2046). Cela évitera de refaire de nouveaux travaux à moyen terme (5 à 10 ans)
- Pour plus d'informations sur les améliorations énergétiques nécessitant un permis d'urbanisme ou ayant des procédures simplifiées, vous pouvez

Remarques de l'expert

Les éléments qui apporteront les plus grandes améliorations dans le bâtiment sont :

- L'isolation de la toiture plate
 - a. La toiture plate représente un enjeu important.
 - b. Il est primordial d'isoler la toiture avant de poser des panneaux photovoltaïques
- Remplacement de la chaudière actuelle par une chaudière à gaz à condensation
- L'isolation de la façade latérale
- Installation des panneaux photovoltaïques
 - a. Mettre en place un partage d'énergie serait intéressant.

D'autres améliorations intéressantes :

- Isoler la façade arrière
- Isoler le plafond de cave.

Diagnostic et proposition pour l'enveloppe

Isoler la toiture

Une toiture représente en moyenne 35% des pertes d'énergie dans le bâtiment (parce que la chaleur monte). Une isolation efficace de la totalité de la toiture augmente le confort non seulement des logements, mais également des parties communes, tout en réduisant les factures énergétiques de tous. Isoler la toiture est donc l'investissement commun prioritaire.

Isoler la toiture plate

Pour les toitures plates, l'isolation par l'extérieur est la méthode la plus sûre. En rénovation, un isolant rigide est placé au-dessus de la membrane d'étanchéité existante, si elle est en bon état. Une nouvelle membrane d'étanchéité à la pluie est placée au-dessus des panneaux d'isolation.

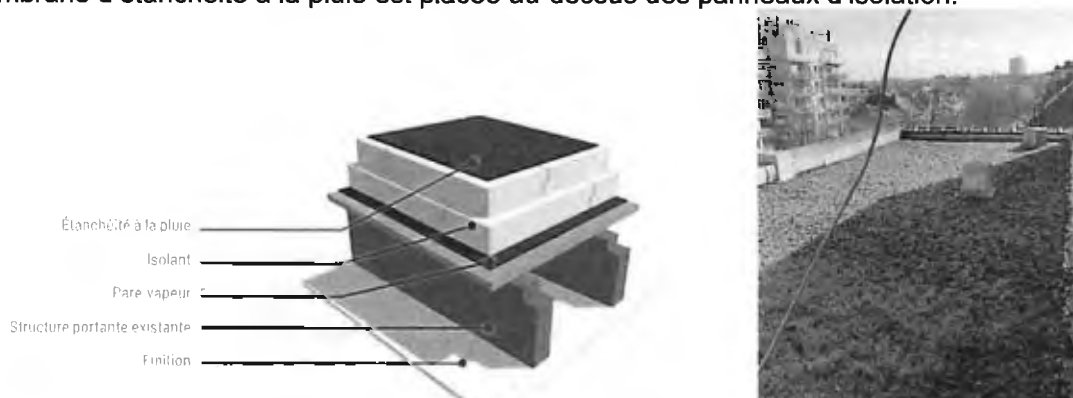


Figure 1 Principe d'isolation par l'extérieur (gauche), toiture (droite)

POINTS D'ATTENTION :

- **ATTENTION :** L'isolation d'une toiture plate par l'intérieur est déconseillée ! Autrefois régulièrement mis en œuvre, ce système est pourtant à proscrire. Cette technique augmente le risque de condensation dans la toiture ce qui entraîne une détérioration de l'isolant et de la structure. Si une isolation est déjà existante, il est nécessaire de vérifier son état.
- Dans certains cas, l'isolation d'une toiture plate nécessite un permis d'urbanisme. Il est donc utile de vous renseigner auprès du service d'urbanisme de votre commune avant d'entreprendre ces travaux. Plus d'informations dans ce vademecum de Urban.
- Une toiture en bon état et bien isolée est un prérequis indispensable à la pose de panneaux solaires. Ceux-ci ont une durée de vie d'au moins 20 ans, et il ne faut donc plus prévoir de travaux pendant au moins cette durée.
- L'isolation de la toiture peut être réalisée avec différents matériaux, dont certains sont d'origine naturelle (biosourcés) ce qui offre de nombreux avantages techniques (meilleure acoustique, inertie thermique/confort estival, qualité de l'air,...), écologiques et économiques, notamment un bonus de prime plus élevé.
- Notez que le coefficient de résistance thermique de l'isolant de la toiture doit atteindre au minimum un R de 4 m²K/W dans le cadre de la prime RENOLUTION. Afin d'atteindre les objectifs à long terme en terme d'isolation pour la performance énergétique, la valeur cible de l'isolation devrait se trouver entre 0.16 W/m².K et 0.2 W/m².K pour la toiture.
- Le coût moyen HTVA au m² pour isoler la toiture est de 250 €/m² et le montant de la prime d'isolation E3 est de 55 €/m². Une prime d'étanchéité E2 de 70 €/m² peut y être additionnée. Des primes supplémentaires sont prévues pour l'utilisation de matériaux durables (+ 10 €/m²). Le montant des primes est celui pour 2024.

Pour plus d'informations, consultez la brochure Homegrade « Toiture plate »

Les murs représentent environ 25% des pertes de chaleur dans un bâtiment. L'isolation des façades améliore le confort et permet des économies d'énergie.

Trois méthodes principales existent :

1. **Isolation par l'extérieur** : Enveloppant tout le mur, elle limite les ponts thermiques et évite les travaux à l'intérieur. Cependant, elle peut être difficile à appliquer sur les balcons et nécessite souvent un permis d'urbanisme. Il est crucial de vérifier les règles locales. Plus d'informations sur le Guide Bâtiment Durable et la brochure Homegrade « Isoler les façades par l'extérieur ».
2. **Isolation par l'intérieur** : Cette méthode, sans besoin de permis, exige une pose minutieuse pour éviter les ponts thermiques. Une isolation collective peut réduire les coûts et améliorer la qualité. Plus d'informations sur le Guide Bâtiment Durable.
3. **Insufflation d'isolant dans la coulisse** : Peu coûteuse, cette solution est moins performante et requiert un mur creux, rare à Bruxelles. Un professionnel doit confirmer sa faisabilité. Plus d'informations sur le Guide Bâtiment Durable.

Il est essentiel de choisir la méthode adaptée à votre bâtiment et d'installer un système de ventilation efficace.

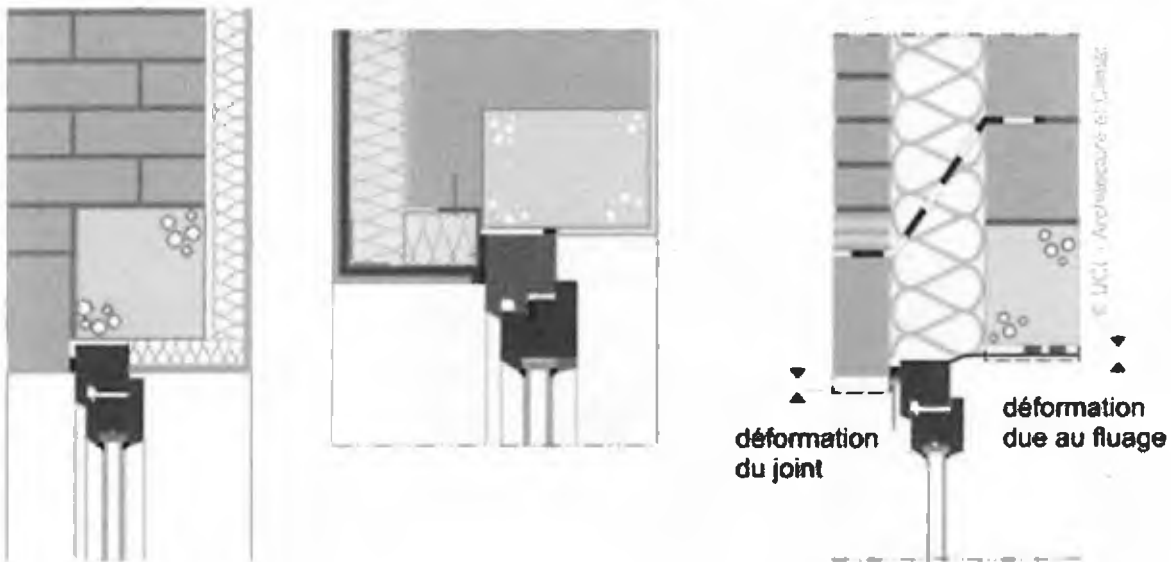


Figure 2 : Exemple des différentes façons d'isoler les murs avec des raccords aux fenêtres

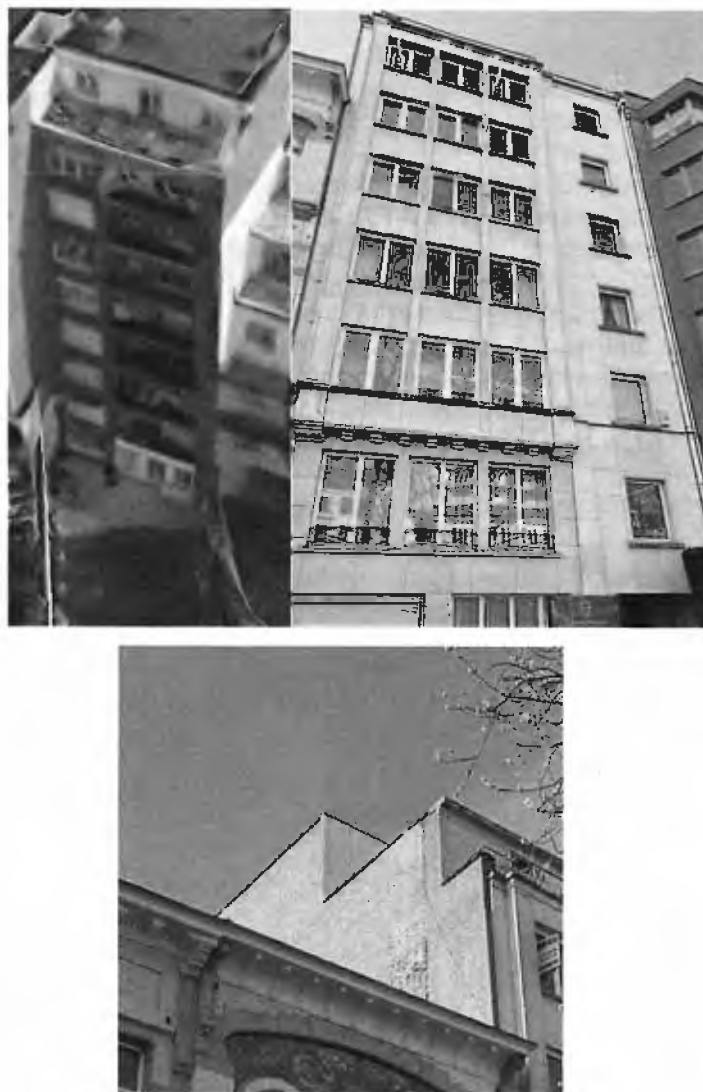


Figure 3 Photo de la façade avant, arrière et latérale

Au regard du type de façade présent sur site, une isolation par l'extérieur est conseillée.

POINTS D'ATTENTION :

- Si les châssis doivent être remplacés, il est préférable de réaliser les travaux en même temps que l'isolation de la façade. De cette façon, les raccords pourront être effectués plus aisément et la fenêtre pourra être placée dans la continuité de l'isolant.
- Si les châssis existants sont conservés, il est important de veiller à l'isolation des retours des fenêtres afin d'éviter les ponts thermiques.
- Si vous isolez un mur mitoyen par l'extérieur (sur la propriété voisine), il vous faudra impérativement l'accord écrit du voisin pour réaliser ces travaux.
- L'isolation de la façade par l'extérieur peut nécessiter un permis d'urbanisme. Informez-vous auprès du service d'urbanisme de votre commune avant de commencer ces travaux. Plus d'informations dans ce [vademecum](#) de Urban. Si l'isolation extérieure n'est pas possible, envisagez l'isolation par l'intérieur.
- L'isolation des murs peut être réalisée avec différents matériaux, dont certains sont d'origine

naturelle (biosourcés) ce qui offre de nombreux avantages techniques (meilleure acoustique, inertie thermique/confort estival, qualité de l'air,...), écologiques et économiques, notamment un bonus de prime plus élevé.

- Notez que le coefficient de résistance thermique R du matériau isolant, mis en œuvre dans le cadre de la prime sur l'entièreté de la surface isolée doit être supérieur ou égal à 2,00 m²K/W pour les murs isolés par l'intérieur, à 3,50 m²K/W pour les murs isolés par l'extérieur, et à 1,00 m²K/W pour les murs isolés en coulisse dans le cadre de la prime RENOLUTION. Afin d'atteindre les objectifs à long terme en terme d'isolation pour la performance énergétique, la valeur cible de l'isolation devrait se trouver entre 0.18 W/m².K et 0.22 W/m².K pour la façade.
- L'isolation de la façade par l'extérieur a un coût moyen HTVA de 290 €/m², avec une prime F1 de 70 €/m². L'isolation de la façade par l'intérieur présente un coût moyen HTVA de 340 €/m², avec une prime F1 de 40 €/m². Enfin, l'isolation de la coulisse est proposée à un coût moyen HTVA de 90 €/m², avec une prime F1 de 25 €/m². Une prime de 10€/m² supplémentaire est appliqué pour l'utilisation de matériaux durable (plus d'informations sur la page de la prime F1. Le montant des primes est celui pour 2024.

Isoler le plafond des caves et/ou garages

La perte d'énergie par le sol représente +/- 15% des déperditions globales de l'immeuble. Ces travaux ne sont généralement pas trop coûteux et améliorent le confort au rez-de-chaussée ainsi que la performance énergétique de l'enveloppe (et donc réduire la consommation globale du bâtiment).

Les travaux consistent à placer un isolant sous le plafond des caves et/ou garages.

Une finition peut être ajoutée selon la nécessité de protection contre l'incendie ou pour assurer une étanchéité à l'air.

Nous vous invitons à consulter la brochure Homegrade « Isoler le plafond des caves »



Figure 4 : Principe d'isolation (gauche) schéma du retour d'isolant (droite)



Figure 5 : Plafond des caves

POINTS D'ATTENTION :

- **ATTENTION :** En isolant le plafond, la température des caves et/ou garages va diminuer. Il sera d'autant plus important de bien ventiler les caves/garages, de préférence de manière transversale (courant d'air), pour éliminer l'excédent d'humidité.
- Il faut prévoir un retour de l'isolant de 1m le long des murs verticaux pour éviter les ponts thermiques.
- Notez qu'il est possible que des luminaires et conduites doivent être déplacés pour permettre une bonne isolation.
- L'isolation de ces parois peut être réalisée avec différents matériaux, dont certains sont d'origine naturelle (biosourcés) ce qui offre de nombreux avantages techniques (meilleure acoustique, inertie thermique/confort estival, qualité de l'air,...), écologiques et économiques, notamment un bonus de prime plus élevé.
- Notez que le coefficient de résistance thermique de l'isolation du plafond des caves doit atteindre au minimum un R de 3,5 m²K/W dans le cadre de la prime RENOLUTION. Afin d'atteindre les objectifs à long terme en terme d'isolation pour la performance énergétique, la valeur cible de l'isolation devrait se trouver entre 0.18 W/m².K et 0.24 W/m².K pour le plafond.
- Le coût moyen HTVA au m² pour isoler la toiture est de 100 €/m² et le montant de la prime H1 est de 40 €/m². Une prime de 10€/m² supplémentaire est appliqué pour l'utilisation de matériaux durable (plus d'informations sur la page de la prime H1). Le montant des primes est celui pour 2024.

Remplacer les portes et fenêtres

La perte d'énergie par les fenêtres représente +/- 25% des déperditions globales de l'immeuble. S'ajoutent à ces déperditions des pertes par infiltration qui sont difficilement quantifiables. Ces travaux sont généralement coûteux et améliorent le confort des habitants ainsi que la performance énergétique de l'enveloppe.

Les fenêtres constituent une partie non négligeable de la surface de l'enveloppe du bâtiment et leur capacité d'isolation est inférieure à celle d'autres parties. Les châssis du bâtiment sont privatifs, mais des travaux groupés sont envisageables.



Si certains appartements sont encore équipés de simples vitrages. Il faut généralement prévoir le remplacement du châssis en entier.

Pour les appartements équipés de double vitrage ancien (généralement avant 2000), il peut être plus économique de ne remplacer que le vitrage plutôt que tout le châssis. Cette option est moins coûteuse et bénéficie de la prime G2 plus intéressante. Seul un professionnel pourra confirmer la faisabilité de cette opération.

Si les vitrages sont récents (généralement après 2000), il n'est pas nécessaire de les remplacer. Cependant, assurez-vous que la largeur du dormant est suffisante pour permettre un retour correct de l'isolant.

POINTS D'ATTENTION :

- Bien que le remplacement des châssis représente un investissement élevé et puisse ne pas être énergétiquement rentable, cela offre d'autres avantages, comme une meilleure isolation acoustique et un confort accru.
- Le remplacement des châssis peut nécessiter un permis d'urbanisme. Informez-vous auprès du service d'urbanisme de votre commune avant de commencer ces travaux. Plus d'informations dans ce vademecum de Urban.
- Notez que le coefficient de transmission thermique du vitrage (U_g) devra être inférieur ou égal à $1,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ et que le coefficient de transmission thermique de l'ensemble de la fenêtre (U_w) devra être inférieur ou égal à $1,5 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ de dans le cadre de la prime RENOLUTION.
- Le coût moyen HTVA au m^2 pour remplacer un châssis varie entre 700 et 1.200 €/m² et pour remplacer uniquement la vitre, le coût moyen HTVA au m^2 est de 70 €/m². Le montant des primes se calcule en fonction du type de travaux effectué. Pour plus de détails, consultez le

site de RENOLUTION (G1, G2 ,G3). Un bonus de prime de 35 €/m² peut être perçu dans le cas d'amélioration acoustiques des menuiseries. Et un autre bonus prime de 100 €/m² peut être perçu pour le remplacement/placement par des fenêtres/portes durables (menuiseries en bois labelisé FSC ou PEFC). Le montant des primes est celui pour 2024.

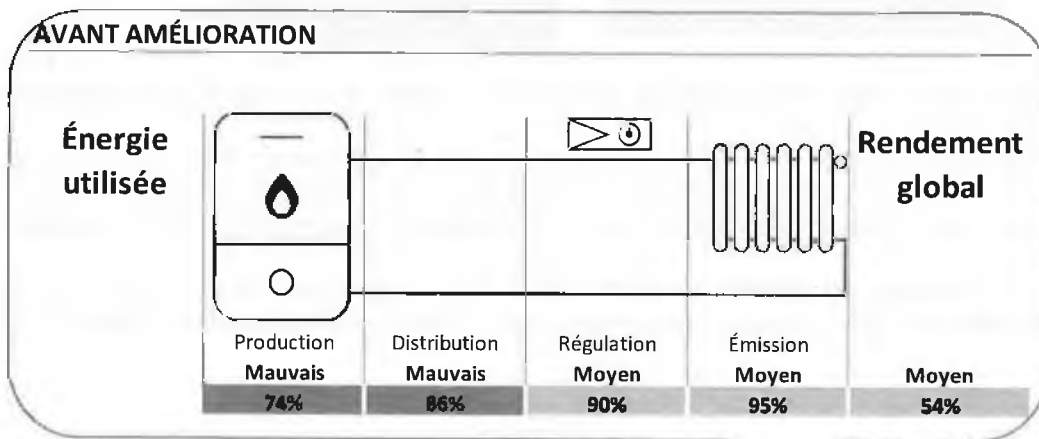
Diagnostic et proposition pour les installations techniques

Système de chauffage

Afin de déterminer l'efficacité de votre installation, nous avons déterminé le rendement global de votre installation. En effet, l'installation consomme davantage que ce dont vous avez réellement besoin étant donné qu'il y a des pertes d'énergie entre la consommation du combustible (gaz, mazout) à la chaleur émise dans votre habitation.

Ces pertes se produisent au niveau de la production, de la distribution, de l'émission et de la régulation.

Pour votre installation :



- Production de la chaleur



- **Votre chaudière ne présente plus de bons rendements de combustion, celle-ci ayant dépassé son espérance de vie (entre 20 et 25 ans). Nous vous conseillons donc de planifier son remplacement à court/moyen terme afin d'éviter de le faire dans l'urgence lorsqu'une panne apparaîtra.**

- **Distribution de la chaleur**

-



- La tuyauterie est partiellement isolée avec une isolation ancienne. De plus, aucun accessoire (vannes, pompes, etc.) n'est isolé. Il est donc nécessaire de calorifuger ces dispositifs dans les espaces non chauffés.

- **Émission de chaleur**

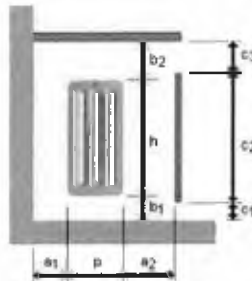




- L'émission de la chaleur est assurée par des radiateurs placés devant des parois déperditives. Nous recommandons l'installation de plaques réfléchissantes derrière ces radiateurs afin de limiter les pertes de chaleur vers l'extérieur.

Nous vous invitons à consulter [Comment placer un réflecteur derrière un radiateur ? \(engie.be\)](http://engie.be)

- Les radiateurs sont enclavés, nous recommandons de libérer l'espace autour d'eux pour optimiser leur rendement. À cet effet, il est recommandé de suivre les dimensions indiquées ci-dessous.



Dimension minimales à respecter pour les cache-radiateurs :

$$3 \text{ [cm]} < a1 < 5 \text{ [cm]}$$

$$a2 > 2 \text{ [cm]}$$

$$10 \text{ [cm]} < b1 = c1$$

$$b2 = c3 = p \text{ et}$$

$$6 \text{ [cm]} < b2 = c3 = p < 12 \text{ [cm]}$$

$$c2 = h$$

Régulation de la chaleur

- Votre chaudière n'est pas équipée de régulation climatique. Nous vous recommandons donc de l'installer, car cela permet d'optimiser le fonctionnement de la chaudière et de réduire ainsi la consommation d'énergie.
- L'appartement visité est équipé de vannes thermostatiques sur les radiateurs
- L'appartement visité ne dispose pas de thermostat d'ambiance. Celui-ci permettrait de couper le chauffage de l'ensemble de l'appartement sur base de la température atteinte ou d'une programmation horaire.
- Nous vous invitons à consulter notre [brochure « Améliorer son système de chauffage »](#)

POINTS D'ATTENTION :

- Notez qu'à partir du 01/06/2025, le placement de chaudières au mazout est interdit¹. Le remplacement par une chaudière gaz à condensation est privilégié. Le tubage de la cheminée est obligatoire dans le cas du placement d'une chaudière à condensation, si celui n'est pas déjà présent.
- Quand le bâtiment sera isolé (et éventuellement que des panneaux solaires photovoltaïques seront installés en toiture) il sera pertinent d'envisager l'installation d'une pompe à chaleur (PAC). La PAC a de bons rendements lorsqu'elle fonctionne à des régimes dits « basse température » (régime 45/35°C) voire à des régimes à moyenne température (60/40°C). Il est donc nécessaire de contrôler le dimensionnement des radiateurs afin de s'assurer qu'ils puissent fournir la puissance nécessaire à chauffer les pièces. Il est recommandé de faire appel à un bureau d'études pour s'assurer que l'ensemble de l'installation prévue soit correctement dimensionné et installé.
- Les systèmes de pompes à chaleur consomment de l'électricité et permettent donc d'augmenter l'autoconsommation d'une installation photovoltaïque. Cependant, les besoins ne correspondent pas bien car le besoin en chauffage est en hiver, lorsque la production photovoltaïque est faible, et inversement en été.
- Il n'y a plus de primes RENOLUTION en ce qui concerne les chaudières. Les primes J4 RENOLUTION pour les PAC sont calculées par unité de logement individuel (maison unifamiliale ou appartement dans un immeuble à appartements). 4.750 €/logement pour une PAC air/eau 6.150 €/logement pour une PAC eau/eau ou sol/eau. Le montant des primes est celui pour 2024.

¹ 2040 sortie complète du chauffage au mazout

Système production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS)

La perte d'énergie dû à la production d'ECS est moins impactante que les déperditions thermiques dues aux parois déperditives et au chauffage, mais représente une partie non-négligeable de la consommation énergétique du bâtiment. Comme pour le chauffage, l'installation consomme davantage que ce dont vous avez réellement besoin étant donné qu'il y a des pertes d'énergie entre la consommation du combustible (gaz, mazout) à la chaleur fournie à l'ECS.

La production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) est centralisée.



Scinder la Production d'Eau Chaude Sanitaire de la Chaudière Principale

Séparer la production d'eau chaude sanitaire de la chaudière principale optimise le fonctionnement du système de chauffage. En installant un dispositif spécifique comme un chauffe-eau instantané ou un boiler thermodynamique dédié à l'ECS, on réduit l'usure de la chaudière principale, prolonge sa durée de vie, et régule mieux la consommation d'énergie. Cette configuration offre également une plus grande flexibilité et améliore l'efficacité énergétique de l'habitation.

POINTS D'ATTENTION :

- Le coût pour placer un boiler thermodynamique dépend de plusieurs facteurs, l'ordre de prix moyen pour un boiler thermodynamique individuel oscille entre 1.500 et 4.000 €. Pour un boiler thermodynamique collectif, il faut compter au minimum 5.000€. La prime J9 RENOLUTION pour le boiler thermodynamique est différente des PAC, mais le montant est calculé par unité de logement individuel (maison unifamiliale ou appartement dans un immeuble à appartements) soit 1.500 €/logement. Le montant des primes est celui pour 2024.
- Les systèmes de boiler thermodynamique se combinent très bien avec une installation photovoltaïque. Car cela permet d'autoconsommer une plus grande partie de la production électrique.

Système de production électrique via des panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité à partir de l'énergie solaire. Cette technologie présente trois avantages financiers :

1. **Autoconsommation** : L'électricité produite est gratuite si elle est consommée directement, évitant ainsi l'achat d'électricité du réseau.
2. **Revente au réseau** : L'excédent d'électricité non consommée peut être réinjecté sur le réseau et vendu, bien que le prix de revente soit inférieur au prix d'achat de l'électricité.
3. **Certificats verts** : Des certificats verts sont obtenus pour toute l'électricité produite, qu'elle soit autoconsommée ou non. Ces certificats peuvent être revendus, accélérant ainsi la rentabilisation de l'installation sur une période de 10 ans.

Nous vous invitons à consulter la [brochure Homegrade « Panneaux solaires photovoltaïques »](#)

Il existe trois configurations pour l'utilisation des panneaux photovoltaïques dans les immeubles :

1. **Alimentation des parties communes** : Les panneaux solaires alimentent uniquement les parties communes de l'immeuble, idéal lorsque la surface de toiture est limitée.
2. **Installations privatives** : Chaque appartement a sa propre installation photovoltaïque. Cela nécessite des modalités claires pour l'utilisation des toitures partagées. Des contrats-type sont disponibles sur le site de Bruxelles Environnement.
3. **Partage ou communauté d'énergie** : La copropriété fournit de l'électricité aux parties communes et aux appartements individuels, et potentiellement aux bâtiments voisins.

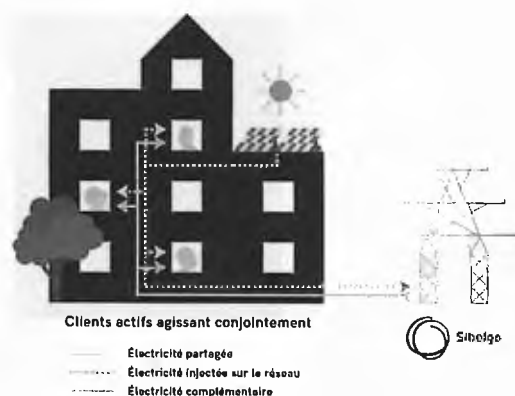


Figure 6 . Exemple de partage d'énergie

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter la page "[Partage et Communautés d'Énergie](#)" sur le site de Bruxelles Environnement.

Lors du choix de l'orientation des panneaux photovoltaïques, deux configurations sont généralement considérées :

1. **Orientationsud** : Cette orientation offre un rendement plus élevé en raison d'une meilleure exposition, mais nécessite un espacement plus grand entre les panneaux, limitant leur nombre. Le pic de production est vers midi alors que les pics de consommation sont habituellement le matin et le soir, ce qui défavorise l'autoconsommation.
2. **Orientations Est-Ouest** : Les panneaux sont placés dos à dos, produisant moins d'énergie par unité de puissance, mais pouvant être installés en plus grande quantité, ce qui permet une production annuelle plus élevée.

Une évaluation du potentiel photovoltaïque de votre immeuble peut être réalisée simplement via la [Carte solaire](#) (environnement.brussels)

POINTS D'ATTENTION :

- Les panneaux photovoltaïques sont généralement rentabilisés en quelques années, leur prix ayant fortement diminué et le coût de l'électricité ayant augmenté ces

dernières années.

- Il faut une toiture en bon état et il est préférable de l'isoler avant de poser les panneaux pour éviter des travaux supplémentaires.

Système de ventilation

Nous passons 80 % de notre temps à l'intérieur, où l'air est souvent plus pollué qu'à l'extérieur. La ventilation, souvent négligée pour son coût et ses contraintes, est pourtant essentielle. Elle apporte de l'oxygène, évacue l'air humide, les polluants et les odeurs, préservant ainsi la qualité de l'air intérieur. Elle est indispensable pour la santé des occupants et la salubrité du bâtiment.

Pour qu'il y ait un renouvellement de l'air dans un local, de l'air neuf doit y être amené et l'air vicié doit en être évacué. La force motrice qui permet à l'air de se mettre en mouvement peut être naturelle ou mécanique.

- Elle est mécanique lorsque l'air est mis en mouvement grâce à un ou plusieurs ventilateurs.
- Elle est naturelle lorsque l'air se met en mouvement naturellement par une différence de pression provoquée par l'action du vent ou par une différence de température.

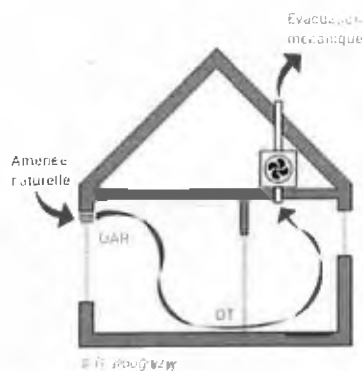


Figure 7 : Schéma de ventilation de type C

En rénovation on opte en général pour le système c, il consiste à prévoir : **l'amenée naturelle d'air neuf** dans les locaux secs via des grilles réglables en façade ou des aérateurs dans les châssis ; **le transfert de l'air entre locaux** sous les portes (détalonnage) ou via des grilles placées en partie basse des portes ou des murs ; **l'évacuation mécanique en continu** de l'air vicié des locaux humides vers la toiture ou les façades au moyen d'un ou plusieurs ventilateurs.

Plus d'information sur la [brochure](#) dédiée de Homegrade.

Alternative en cas d'absence de système de ventilation complet :

Créez un courant d'air 2 fois par jour pendant 15 minutes, cela permet de rapidement éliminer les polluants intérieurs et de diminuer le taux d'humidité de la pièce.

Cependant ce type de ventilation ne permet pas d'assurer de façon constante un air de qualité pour plusieurs raisons :

- elle est intermittente, alors que l'émission de polluants se produit en permanence ;
- elle est inconfortable et énergivore en hiver si les fenêtres restent ouvertes ou entrouvertes sur de longues périodes. En effet, dans ce cas les débits d'amenée d'air sont importants et non contrôlés, et entraînent le refroidissement de la masse thermique du bâtiment (sols, murs...) ;
- elle est dépendante de la bonne volonté des occupants.

Fonctionnement de votre copropriété

Une copropriété est un modèle économique auquel chaque copropriétaire participe volontairement et se doit de respecter un certain nombre d'engagements. Un des engagements est d'exécuter les travaux essentiels pour conserver le bon état des parties communes. De plus, des travaux à l'enveloppe de l'immeuble sont souvent nécessaires pour améliorer la performance énergétique des différents logements.

Pour les copropriétés, il est prochainement prévu que l'**association des copropriétaires (ACP) doive désigner un expert PEB** qui établira tous les certificats PEB manquants et mettra à jour les certificats PEB déjà établis si nécessaire. Cet expert PEB fournira ensuite au syndic et à l'ACP un document qui présentera les travaux à effectuer sur les parties communes (toiture, façades, ...). **La liste de travaux sera contraignante, et des amendes sont prévues si les performances énergétiques ne sont pas atteintes.**

Il est donc recommandé de **démarrer les démarches le plus rapidement possible** pour profiter au plus vite des améliorations du confort, des économies d'énergies, et éviter de potentiels goulots d'étranglement en se rapprochant des dates limites.

Les travaux en copropriété - informations générales

Selon la loi sur la copropriété, **le coût des travaux qui portent sur les parties communes doit être supporté par la copropriété et réparti selon les quotités**, sauf si mention contraire dans l'acte de base et/ou le règlement de copropriété.

C'est votre acte de base qui détermine les parties communes et privatives.

Généralement, toute l'enveloppe de l'immeuble relève des parties communes, ainsi que les cheminées et les balcons. Les châssis cependant sont souvent privatifs.

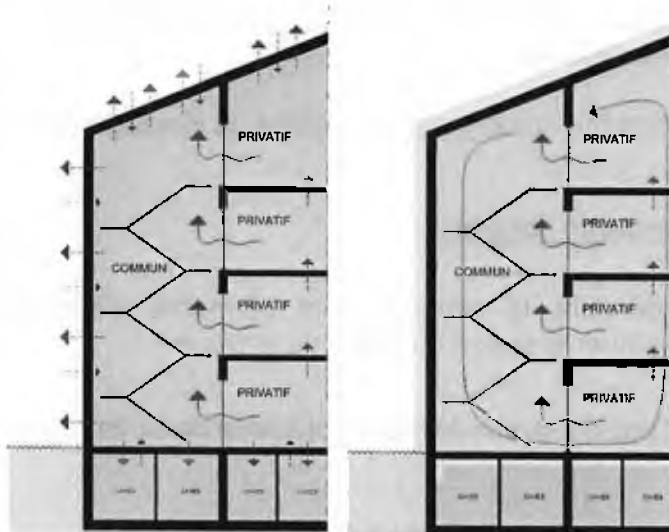


Figure 8 Figure 11 Flux de chaleur sans isolation (gauche) Flux de chaleur avec enveloppe (droite) isolée

Même si certains travaux d'isolation semblent plus profitables à certains copropriétaires, **l'amélioration énergétique de l'enveloppe de l'immeuble est en réalité avantageuse pour toute la copropriété**. Notamment pour éviter l'effet cheminée dans la cage d'escalier et le passage de la chaleur d'étage en étage.

Ces travaux permettront une équité concernant la performance énergétique des différents logements.

Une analyse générale de l'immeuble permet d'établir un **planning et un phasage des travaux sur les parties communes du bâtiment pour les 5 à 10 ans à venir**. Les appels de fonds sont à prévoir en fonction dès que possible.

Les travaux prévus dans l'immédiat ne sont pas toujours les plus bénéfiques pour tous les lots privatifs, c'est pourquoi il est important que le planning à long terme prévoit une amélioration globale de l'immeuble. Cela permet d'éviter tout sentiment d'inégalité au sein de la copropriété.

Il est intéressant d'**investir le plus tôt possible** dans l'amélioration énergétique de l'immeuble, afin de réaliser plus rapidement des économies liées aux consommations d'énergie.

De plus, des bonus de primes sont prévus lorsque certaines primes sont demandées simultanément. C'est à prendre en compte dans la planification des travaux.

Prise de décision

La décision des travaux doit être prise lors d'une assemblée générale (AG).


- Les travaux conservatoires et imposés par la loi (ex : mise en conformité de l'électricité) doivent être votés à la **majorité absolue** (50%+1 des quotités des copropriétaires présents ou représentés).
- Les autres travaux (ex : travaux d'isolation ou de couverture non urgents) doivent être votés à la **majorité des 2/3** des voix.
- Si les travaux impliquent la modification de la destination d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci, le vote se fait à la **majorité des 4/5** des voix.
- Les décisions prises en dehors d'une AG doivent se faire à l'**unanimité** (100% des voix) avec une preuve écrite (par mail par exemple).

Dès qu'on touche à une partie commune il faut obligatoirement l'accord de la copropriété (ex : cheminées, jardin, balcons, façade extérieur plateforme terrasse, ... même s'il y a une jouissance exclusive pour un des copropriétaires.


Pour plus d'informations consultez la brochure Homegrade « La copropriété » :

Procédure à suivre pour réaliser des travaux en copropriété

Avoir une copropriété en ordre

- 
- Vérifier l'enregistrement de l'ACP au Bureau Sécurité Juridique du SPF finance
 - Vérification sur le site de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE)
 - **Désigner le syndic et le commissaire au compte** → à voter à la majorité absolue (50%+1) lors d'une AG
 - **Enregistrer le syndic à la BCE**
 - **Avoir un fonds de réserve et un fonds de roulement** au nom de la copropriété

Réaliser des travaux sur les parties communes

- 
- **Identifier les travaux à réaliser** (par le syndic en s'appuyant sur l'avis d'experts)
 - **Budgétiser les travaux** (demande de plusieurs devis, le Facilitateur Bâtiment Durable peut vous accompagner pour l'analyse de devis)
 - **Mettre les travaux à l'ordre du jour** (au moins 3 semaines avant l'AG)
 - **Convoquer une AG** (au moins 15 jours avant la date de l'AG) et mettre les travaux et leur financement à l'ordre du jour
 - Atteindre le **quorum de présence** lors de l'AG
 - Désigner un **président** et un **secrétaire** de séance pour l'AG
 - **Délibérer des points à l'ordre du jour** et voter selon la majorité requise : quels travaux - choix de l'entrepreneur - choix de l'architecte (si nécessaire) - le financement
 - **Acter les décisions dans le procès-verbal (PV) de l'AG** et le faire signer par tous les copropriétaires présents
 - **Introduire une demande de permis d'urbanisme** si les travaux votés l'imposent
 - Faire éventuellement un **appel de fonds pour les travaux**
 - **Exécuter les travaux**
 - **Demander les primes RENOLUTION**

Les travaux prioritaires de manière générale

1. Résolution des problèmes de **sécurité** et de **salubrité** de l'immeuble.
(ex : mise en conformité électricité gaz, infiltration, risque de chute, ...)
2. Amélioration énergétique de l'immeuble :
 - Tout d'abord, **isolez l'enveloppe** de l'immeuble afin d'éviter au maximum que la chaleur produite ne s'échappe.
 - Ensuite, **installez des équipements techniques performants**, sans oublier la ventilation.
 - Enfin, investissez dans les **énergies renouvelables** (ex : panneaux photovoltaïque, ...)

En parallèle, informez-vous sur les gestes quotidiens et petites interventions que vous pouvez facilement mettre en œuvre individuellement pour réduire votre facture d'énergie :

Pour plus d'informations consultez notre fiche concernant les 35 gestes pour économiser l'énergie :

Les recommandations reprises dans ce rapport sont non contraignantes et n'engagent pas la responsabilité du Facilitateur, ni celle de la Région de Bruxelles-Capitale. Leur mise en œuvre est laissée à l'appréciation du maître de l'ouvrage en charge de la réalisation du projet.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Extraordinaire

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Date de l'AG : 8 décembre 2025 à 17:00

Moyens & Supports : Présentiel - Brasserie
Forest Domaine - Avenue du Domaine 150 -
1190 FOREST

Cher·e·s copropriétaires,

Le 8 décembre 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 2) Travaux à réaliser - Sans vote
 - 2-1) Travaux terrasse (rez-de-chaussée arrière) - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
 - 2-2) Travaux réfection & isolation toiture - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
 - 2-3) Travaux isolation pignon gauche - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
- 3) Prestataire entretien jardin - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 4) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents :

Copropriétaires représentés :

- ▶ Sur la base de la clé "Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 5/9 copropriétaires totalisant 5620/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : #1731 - [REDACTED]

(850)

- ▶ Sur la base de la clé "Générales", sont absents et non représentés : 4/9 copropriétaires totalisant 4380/10000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée Majorité absolue - Clé de vote : Générales

[REDACTED] signée présidente de séance et accepte.

Le secrétariat est assuré par la SRL OCTOGONE, représentée par [REDACTED]

Sur une base de calcul de 5620 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 5620 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Travaux à réaliser Sans vote

Sont arrivé•e•s en cours de séance : #1738 - [REDACTED]

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générales", à 7620 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 2380 quotes-parts absents.

2 - 1/3. Travaux terrasse (rez-de-chaussée arrière) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales

L'Assemblée Générale retient l'offre de la firme DMN sans les postes 5, 5bis et 9, pour le montant de 7.446,32€ +TVA.
Financement par prélèvement du fonds de réserve.

L'architecte suivra les travaux et se chargera de la réception.

Au bilan, le fonds de réserve Indique un montant de 61.636,27€.

Étant donné les arriérés de paiement de certains copropriétaires, le montant disponible sur le compte est de 28.944,07€

Sur une base de calcul de 7620 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7620 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 2/3. Travaux réfection & isolation toiture Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales

L'Assemblée Générale retient la nécessité de réaliser à courte échéance les travaux d'isolation afin d'atteindre les exigences énergétiques.

Cependant, d'autres travaux ayant été votés, l'Assemblée souhaite remettre la réalisation de ces travaux après la vente de la conciergerie.

Le syndic organisera les accès à la conciergerie pour que [redacted] puisse obtenir les informations nécessaires. Le Syndic reçoit mandat pour faire réaliser une expertise de la conciergerie par les agences Les Victoires, Property Lab et Zada properties afin d'en connaître la valeur.

Dans le cas où [redacted] ne s'avèrent pas intéressés, l'AG donne mandat au syndic pour prendre contact avec l'agence Les Victoires pour mettre en vente le bien, si cela n'est pas possible autrement.

Sur une base de calcul de 7620 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7620 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 3/3. Travaux isolation pignon gauche Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales

Idem supra.

Sur une base de calcul de 7620 quotes-parts :

ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7620 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

3) Décision n°3

Prestataire entretien jardin Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Les offres n'ont pas été obtenues.

Elles seront transmises à tous dès réception.

Sur une base de calcul de 7620 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 6470 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 1150 quotes-parts
#1737 - M & Mme M. SZMIR - GOLDMANN (1150)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal sans vote

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:00 .

Fait à : Brasserie Forest Domaine - Avenue du Domaine
150 - 1190 FOREST

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Feuille de présence de l'Assemblée Générale

Le 8 décembre 2025 - Présentiel : Brasserie Forest Domaine - Avenue du Domaine 150 - 1190 FOREST

| COPROPRIÉTAIRE | CONTACT | PARTICIPATION | REPRÉSENTÉ PAR (NOM(S) & DOMICILE) | HEURE D'ARRIVÉE | HEURE DE DÉPART | SIGNATURE |
|--|---|---|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| Lot(s) : A1, CV08, PK10 Générales : 1190 / 10000 | secretariat sise Ave Churchill 27 / 5 1190 Télép Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| Lot(s) : A2, CV06, PK05 Générales : 1190 / 10000 | indivisibles Bte Téléphone absent Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| Lot(s) : A3, CV09, RES Générales : 1250 / 10000 | M Bte 3 11 BEL Té Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| Lot(s) : A6, CV05, PK01, PK02 Générales : 1240 / 10000 | IP - CLIP - Bte 11 66 Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| Lot(s) : A7, CV07, PK06 Générales : 1150 / 10000 | SEMIT GOLDBLATT ma Ave Churchill 27 / 1180 BELLES BEL TÉL Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |
| Lot(s) : A8, CV02, CV10, PK08, PK11 Générales : 850 / 10000 | Madame CL @gmail.com 103 MARG BEL Télé 445802 M Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / / | | | | |

Procuration pour l'assemblée générale

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Votre Syndic Professionnel : **Octogone**
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Je soussigné(e) (Prénom, Nom du signataire de ce document)

domicilié(e) au

adossant par le présent la présente procuration en tant que copropriétaire référent(e) auprès du syndicat et du syndic en tant que #1733 - Madame M. **CHRISTINE BERTHELOT**, titulaire de 1250 quotes-parts de copropriété, dans la copropriété ACP "CHURCHILL 27" située (au) Avenue Winston Churchill 27, 1180 - BRUXELLES, donne, par le présent, tous pouvoirs.

à :

ou à défaut à :

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 8 décembre 2025 à 17h00 selon les moyens et supports suivants :
 - Présentiel : Brasserie Forest Domaine - Avenue du Domaine 150 - 1190 FOREST
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Signature du mandant

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR PROCURATION'

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR ACCEPTATION'

Je soussigné(e) Christine BERTHELOT



Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Date de l'AG : 29 septembre 2025 à 18:00

Moyens & Supports : Présentiel - Av. du
DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles

Cher-e-s copropriétaires,

Le 29 septembre 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 2) Rapport du Conseil de copropriété - Sans vote
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - Sans vote
- 4) Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 5) Comptes : - Sans vote
- 5-1) Approbation des comptes arrêtés au 31/12/24 - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 5-2) Approbation du bilan arrêté au 31/12/24 - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 5-3) Réadaptation éventuelle du fonds de roulement. - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 6) Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) - Sans vote
- 6-1) Décharge au Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 6-2) Décharge au Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 6-3) Décharge au Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 7) Nomination du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) - Sans vote
- 7-1) Nomination du Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 7-2) Nomination du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 7-3) Nomination du Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 8) Travaux à réaliser : toiture et infiltrations garages - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
- 8-1) REFECTON DE LA TOITURE - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
- 8-2) INFILTRATION GARAGES - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales
- 9) Budgets : - Sans vote
- 9-1) Dépenses courantes - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 9-2) Frais extraordinaires - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 10) Fixation des appels de fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 11) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures - Sans vote
- 12) Règlement d'Ordre Intérieur - Majorité absolue - Clé de vote : Générales
- 13) Dossier d'Interventions Ultérieures (DIU) - Sans vote
- 14) Points demandés par des copropriétaires - Sans vote
- 14-1) Points demandés par des copropriétaires - Sans vote
- 14-2) Points demandés par des copropriétaires - Sans vote

- 14-3) Points demandés par des copropriétaires - Sans vote
- 15) Divers (sur des points non susceptibles de vote) - Sans vote
- 16) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présenteielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : [REDACTED]

Copropriétaires représentés : #1732 [REDACTED]

► Sur la base de la clé "Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 7/9 copropriétaires totalisant 7960/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : #270 [REDACTED]

► Sur la base de la clé "Générales", sont absents et non représentés : 2/9 copropriétaires totalisant 2040/10000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

3) Décision n°3

Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

- [REDACTED]
1. Pas de remarque sur les comptes à fin 2024
 2. Loge de la concierge : Le Syndic demandera à [REDACTED] elle est intéressée à faire offre pour le local en la priant de communiquer celle-ci au plus tard pour le 15 octobre 2025. Il en est de même pour un copropriétaire qui souhaiterait faire offre. Si personne n'est intéressé au-delà du 15 octobre, le Syndic prendra immédiatement contact avec une agence immobilière (Victoire Propriétés ou Property lab) pour demander une évaluation du bien et les modalités de mise en vente.
 3. Le Syndic remet le Jugement obtenu en séance. La procédure suit son cours

4) Décision n°4

Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Voir supra point n° 3

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5) Décision n°5

Comptes : Sans vote

5 - 1/3. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/24 Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée Générale approuve les comptes à l'unanimité, sous réserve de grief éventuel concernant les comptes ISTA

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 2/3. Approbation du bilan arrêté au 31/12/24 Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Idem point 5.1

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 3/3. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Néant

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) sans vote

L'article 577-6 § 2 du Code civil précise que le syndic « tient » une assemblée générale au cours de la période fixée et qu'il « tient » une assemblée sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotités ; le fait que la charge de « tenir » l'assemblée lui incombe suppose évidemment que le syndic soit présent ;
- L'article 577-6 § 10 du Code civil impose en outre au syndic de rédiger le procès-verbal

6 - 1/3. Décharge au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée donne décharge au Syndic à l'unanimité

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 2/3. Décharge au Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée accorde la décharge

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 3/3. Décharge au Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée accorde la décharge

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7) Décision n°7

Nomination du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Sans vote

Art.-8/1 Le conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toute pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des

voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée ne peut porter que sur des actes empressés déterminés et n'est valable que pour une année.

7 - 1/3. Nomination du Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée Générale désigne Octogone en tant que Syndic pour une nouvelle période d'1 an , jusqu'au 30/09/26.
[REDACTED] reçoit mandat pour signer la nouvelle convention avec le Syndic.

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 2/3. Nomination du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générales

L'Assemblée ne désigne pas de membre du Conseil de Copropriété

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 3/3. Nomination du Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générales

[REDACTED] copropriétaire est désignée

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Travaux à réaliser : toiture et infiltrations garages Majorité des deux tiers - Clé de vote :
Générales

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 1/2. REFECTION DE LA TOITURE

 Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales

Point à reporter à la prochaine AGE . L'Assemblée décide de fixer cette réunion à la date du lundi 8 décembre 2025 à 18.00Heures

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

8 - 2/2. INFILTRATION GARAGES

 Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générales

pose le problème d'infiltration rencontré dans les garages. Il doit encore obtenir un autre devis. Il établira dès que possible un rapport , avec d'autres solutions comprenant un phasage des différents travaux à exécuter . Ce rapport à transmettre sous quinzaine , fera l'objet d'un vote lors de la prochaine AGE (1ère quinzaine de décembre 2025)

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

9) Décision n°9

Budgets : Sans vote

Charges ordinaires : en frais réels trimestriels

9 - 1/2. Dépenses courantes Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Frais réels trimestriels

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 2/2. Frais extraordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Néant

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10) Décision n°10

Fixation des appels de fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Maintien de la situation actuelle. (pas d'alimentation),

Sur une base de calcul de 7960 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 7960 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11) Décision n°11

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures Sans vote

Le Syndic demandera d'autres devis pour l'entretien du jardin

12) Décision n°12

Règlement d'Ordre Intérieur Majorité absolue - Clé de vote : Générales

Cette décision est déclarée sans objet

13) Décision n°13

Dossier d'Interventions Ultérieures (DIU) Sans vote

14) Décision n°14

Points demandés par des copropriétaires Sans vote

Loge concierge : voir supra

██████████ r supra

Encombres local poubelles : une offre pour les containers est en attente de la part de Bxl Propreté

-Différentes toitures

-Façade côté gauche non mitoyenne entre le 5- 6ème et le dernier étage

-Façade avant

Voir supra

-Travaux de mise en conformité PEB : isolation toiture et mur de côté

Voir supra

15) Décision n°15

Divers (sur des points non susceptibles de vote) Sans vote

Néant

16) Décision n°16

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal Sans vote

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20:35 .

Fait à : Av. du DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles
.....

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :



A large area of the document is completely redacted with thick black ink, covering the names and signatures of the President, Secretary, and attendees. Only faint, illegible handwritten marks are visible beneath the redaction.

Feuille de présence de l'Assemblée Générale

Le 29 septembre 2025 - Présentiel : Av. du DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles

| COPROPRIÉTAIRE | CONTACT | PARTICIPATION | REPRÉSENTÉ PAR (NOM(S) & DOMICILE) | HEURE D'ARRIVÉE | HEURE DE DÉPART | SIGNATURE |
|---|---|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| #1732 - Monsieur Serge Lot(s) : A2, CV06, PK05 Générales : 1190 / 10000 | [REDACTED] AZ - [REDACTED] Avenue Winston C [REDACTED] LES [REDACTED] BELG [REDACTED] 11567 Mandataire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : _/_/___ | | | | [REDACTED SIGNATURE] |
| #1732 - Monsieur Serge Lot(s) : A2, CV06, PK05 Générales : 1190 / 10000 | [REDACTED] AZ - [REDACTED] Avenue Winston C [REDACTED] LES [REDACTED] BELG [REDACTED] 11567 Mandataire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : _/_/___ | | | | [REDACTED SIGNATURE] |
| [REDACTED] Générales : 1250 / 10000 | [REDACTED] - [REDACTED] .ok.fr [REDACTED] Avenue [REDACTED] B [REDACTED] 1180 - BR [REDACTED] T Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : _/_/___ | | | | [REDACTED SIGNATURE] |
| # [REDACTED] Lot(s) : A6, CV05, PK01, PK02 Générales : 1240 / 10000 | [REDACTED] CLIP - [REDACTED] .net.be [REDACTED] Avenue [REDACTED] BART [REDACTED] BELG [REDACTED] Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : _/_/___ | | | | [REDACTED SIGNATURE] |
| [REDACTED] Lot(s) : A7, CV07, PK06 Générales : 1150 / 10000 | [REDACTED] be [REDACTED] Avenue [REDACTED] / 10 [REDACTED] B [REDACTED] T [REDACTED] Mandataire Propriétaire | <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : _/_/___ | | | | [REDACTED SIGNATURE] |

| COPROPRIÉTAIRE | CONTACT | PARTICIPATION | REPRÉSENTÉ PAR (NOMS) & DOMICILE | HEURE D'ARRIVÉE | HEURE DE DÉPART | SIGNATURE |
|--|--|--|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| <p>Lot(s) : A8, CV02, CV10, PK08, PK11 Générales : 850 / 10000</p> | <p>[Redacted] [Redacted] .com [Redacted] Street 103 [Redacted] BERG [Redacted] [Redacted] [Redacted] Mandataire Propriétaire</p> | <p><input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / /</p> | | | | |
| <p>Lot(s) : C09, PK12, PK13 Générales : 700 / 10000</p> | <p>[Redacted] [Redacted] [Redacted] 27/2 [Redacted] 1180 [Redacted] [Redacted] [Redacted] Mandataire Propriétaire</p> | <p><input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / /</p> | | | | <p>[Redacted Signature]</p> |
| <p>Lot(s) : A4, CV04, PK07 Générales : 1190 / 10000</p> | <p>[Redacted] [Redacted] [Redacted] Churchill 27 [Redacted] / 7 [Redacted] 1180 [Redacted] [Redacted] [Redacted] Mandataire Propriétaire</p> | <p><input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / /</p> | | | | |
| <p>Lot(s) : [Redacted] Générales : 1240 / 10000</p> | <p>[Redacted] [Redacted] [Redacted] 27/7 [Redacted] 1180 [Redacted] BELGIQUE [Redacted] [Redacted] Mandataire Propriétaire</p> | <p><input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / /</p> | | | | |
| <p>#3494 - M et Mme Lot(s) : [Redacted] Générales : 1240 / 10000</p> | <p>[Redacted] [Redacted] [Redacted] Churchill [Redacted] 27 [Redacted] BELGIQUE [Redacted] [Redacted] Mandataire Propriétaire</p> | <p><input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> par visio/ audio/autre <input type="checkbox"/> par correspondance réceptionné le : / /</p> | | | | <p>[Redacted Signature]</p> |

TOTAL MEMBRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS : 7
 TANTIÈMES : 500 / 10000

Cette feuille de présence fait apparaître la présence de membres présents ou représentés.

Signature du président de séance

Signature du secrétaire

Signature du ou des scrutateurs

[Redacted Signatures]

Procuration pour l'assemblée générale

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1737 [redacted]
[redacted]

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Je soussigné-e (Prénom, Nom du signataire de ce document)

[redacted]
domicilié-e au

[redacted]
agissant pour le-la copropriétaire référencé-e auprès du syndicat et du syndic en tant que #1737 - M & Mme M. SZMIR - GOLDMANN, titulaire de 1150 quotes-parts de copropriété, dans la copropriété ACP "CHURCHILL 27" située (au) Avenue Winston Churchill 27, 1180 - BRUXELLES, donne, par le présent, tous pouvoirs.

à : [redacted]

ou à défaut à : [redacted]

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 29 septembre 2025 à 18h00 selon les moyens et supports suivants :
 - Présentiel : Av. du DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Signature du mandant

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR PROCURATION'

[redacted signature]

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR ACCEPTATION'

[redacted signature] *Bon pour acceptation*

Procuration pour l'assemblée générale

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #3494 - M et Mme

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Je soussigné-e (Prénom, Nom du signataire de ce document)

domicillé-e au

agissant pour le/la copropriétaire référencé-e auprès du syndicat et du syndic en tant que #3494 - M et Mme
GECLOWICZ - WIEN, titulaire de 1240 quotes-parts de copropriété, dans la copropriété ACP "CHURCHILL 27" située
(au) Avenue Winston Churchill 27, 1180 - BRUXELLES, donne, par le présent, tous pouvoirs.

à :

ou à défaut à :

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 29 septembre 2025 à 18h00 selon les moyens et supports suivants :
 - Présentiel : Av. du DOMAINE, n° 150 - 1190 Bruxelles
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Signature du mandant

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR PROCURATION'

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR ACCEPTATION'

✓ Bon pour procuration

Bon pour acceptation

Octogone

Octogone srl - Agrégation IPI : 501 315 - TVA : BE0470 109 015 - RPM @bruxelles - Assur cc.prof collective IPI / audacesfortunavivat
Coordonnées : Av. de Messidor, 70 B-1180 Bruxelles - +32 2 344 61 51 - info@octogone.be - octogone.be

Procuration pour l'assemblée générale

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #1733

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Je soussigné(e) (Prénom, Nom du signataire de ce document)

domicilié(e) au

~~_____~~
~~_____~~
agissant pour le-la copropriétaire référencé(e) auprès du syndicat et du syndic en tant que #1733 - Madame M. RENAUD - BURIDANT, titulaire de 1250 quotes-parts de copropriété, dans la copropriété ACP "CHURCHILL 27" située (au) Avenue Winston Churchill 27, 1180 - BRUXELLES, donne, par le présent, tous pouvoirs.

à : ~~_____~~ , ou à défaut à :

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 29 septembre 2025 à 18h00 selon les moyens et supports suivants :
 - Présentiel : Av. du DOMAINE, n° 150 -1190 Bruxelles
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Signature du mandant

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR PROCURATION'

Bon pour Procuration

~~_____~~

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR ACCEPTATION'

Bon pour Acceptation

~~_____~~

Rappel : conformément à l'Art. 3.87, § 7 du Code Civil tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuracion désigne nommément le mandataire.

La procuracion peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuracion notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuracion octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procuracions de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procuracions de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.



Procuration pour l'assemblée générale

Copropriété : #245 - ACP "CHURCHILL 27"
Avenue Winston Churchill 27
1180 - BRUXELLES

Copropriétaire : #3494 - M et Mme

Votre Syndic Professionnel : Octogone
Av de Messidor, 70
1180 - Uccle
info@octogone.be | +3223446151

Je soussigné-e (Prénom, Nom du signataire de ce document)

domicilié-e au

agissant pour le-la copropriétaire référencé-e auprès du syndicat et du syndic en tant que #3494 - M et Mme GECLOWICZ - WIEN, titulaire de 1240 quotes-parts de copropriété, dans la copropriété ACP "CHURCHILL 27" située (au) Avenue Winston Churchill 27, 1180 - BRUXELLES, donne, par le présent, tous pouvoirs.

à :

ou à défaut à :

À effet :

- D'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée le 29 septembre 2025 à 18h00 selon les moyens et supports suivants :
 - Présentiel : Av. du DOMAINE , n° 150 -1190 Bruxelles
- De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Signature du mandant

Dater, signer et mettre de sa main la mention 'BON POUR PROCURATION'

Bon pour procuration

23/09/2025

Signature du mandataire

Dater, signer et mettre de sa main la mention 'BON POUR ACCEPTATION'



Octogone srl - Agregation IPI - 501.315 - TVA : BE0470.139.015 - RPM Bruxelles - Assur rc.prof collective IPI / audacesfortunaruivat
Coordonnées Av. de Messidor, 70 B-1180 Bruxelles - +32 2 344 61 51 - info@octogone.be - octogone.be