

Gérance VERDURMEN - REMY sprl  
 Bld Ed. Machtens 89/9  
 1080 BRUXELLES  
 02/410.71.13  
 info@gvrsyndic.be  
 IPI 503363 - 507643

Copropriété nr ...: 20E  
**VERSAILLES-LONGCHAMP**  
 BLD. ED. MACHTENS 89-91  
 1080 BRUXELLES  
 Nr BCE : 834.131.308  
 Cpte nr : BE34 3631 9596 4490

Bien .....: V2D  
 Propriét. ....: \*\* PV2D  
 Facture .....: 3256  
 Date .....: 19/02/24  
 Période du ...: 01/01/23  
 Période au ...: 31/12/23

Bld Ed. Machtens 89/4  
 1080 BRUXELLES

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-dessous  
 le décompte de la période reprise sous rubrique.

**D E C O M P T E**

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	ASSURANCES	17299.04	10000	260	449.78	0.00
2	FRAIS EXCEPTIONNELS PROPRIETAIRES	24789.64	10000	260	644.53	0.00
4	DIVERS COPROPRIETE=PROPRIETAIRES	7072.78	10000	260	183.89	0.00
5	FRAIS EXCEPTIONNELS	2125.10	9220	260	59.93	0.00
6	DIVERS PRIVATIF=PROPRIETAIRE	4270.42	0	0	399.50	0.00
7	GERANCE	12048.04	10000	260	0.00	313.25
9	ENTRETIEN	15100.80	10000	260	0.00	392.62
10	MAINTENANCE ET REPARATIONS	5643.39	10000	260	0.00	146.73
11	ELECTRICITE	2928.25	10000	260	0.00	76.13
14	EAU	318.77	10000	260	0.00	8.29
16	ASCENSEURS	3298.87	9220	260	0.00	93.03
17	MAINTENANCE ET REPARATIONS	1029.58	9220	260	0.00	29.03
20	EAU (suivant relevés compteurs)	10267.76	0	0	0.00	848.50
23	CHAUFFAGE SUIVANT RELEVES COMPTEU	51862.47	0	0	0.00	6271.73
					1737.63	8179.31
Total de la répartition - - - - - >						<b>9916.94</b>

Détail de vos frais privatifs :

FAE 231028	13/03/23	Remplacement compteur EC	174.50
FAE 231034	31/03/23	Forfait copie documents	50.00
OD 232031	15/06/23	Dégradation plantes jardinets	75.00
FAE 232032	30/06/23	Forfait nettoyage vitrines	75.00
FAE 234025	31/12/23	Forfait lettre interdiction station.	25.00
OD 234051	31/12/23	Décompte Caloribel Afrekening	6271.73
OD 234052	31/12/23	Décompte eau - Waterafrekening	848.50

Provisions appelées

-7464.08

**En faveur de la copropriété - sous réserve des arriérés, indemnités forfaitaires,  
 intérêts de retard, frais de justice et autres frais de poursuite**

**2.452,86 €**

Le solde de votre décompte est en faveur de la copropriété.  
 Ce montant est à verser dans les 30 jours  
 au compte de la copropriété, avec les données indiquées ci-dessous.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

Pour effectuer votre	Montant	2.452,86 €
Paiement	IBAN bénéficiaire	BE34 3631 9596 4490
	BIC bénéficiaire	BBRUBEBB
	Nom bénéficiaire	VERSAILLES-LONGCHAMP
	Communication	+++122/0003/25615+++

Gérance VERDURMEN - REMY sprl  
 Bld Ed. Machtens 89/9  
 1080 BRUXELLES  
 02/410.71.13  
 info@gvrsyndic.be  
 IPI 503363 - 507643

Copropriété nr ...: 20E  
 VERSAILLES-LONGCHAMP  
 BLD. ED. MACTENS 89-91  
 1080 BRUXELLES  
 Nr BCE : 834.131.308  
 Cpte nr : BE34 3631 9596 4490

Bien .....: V2D  
 Propriét. ....: \*\* PV2D  
 Facture .....: 3188  
 Date .....: 22/03/23  
 Période du ....: 01/01/22  
 Période au ....: 31/12/22

Bld Ed. Machtens 89/4  
 1080 BRUXELLES

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-dessous  
 le décompte de la période reprise sous rubrique.

**D E C O M P T E**

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	ASSURANCES	15621.85	10000	260	406.17	0.00
2	FRAIS EXCEPTIONNELS PROPRIETAIRES	3906.19	10000	260	101.56	0.00
4	DIVERS COPROPRIETE=PROPRIETAIRES	2854.08	10000	260	74.21	0.00
5	FRAIS EXCEPTIONNELS	28194.03	9220	260	795.06	0.00
6	DIVERS PRIVATIF=PROPRIETAIRE	3321.85	0	0	330.00	0.00
7	GERANCE	10840.32	10000	260	0.00	281.85
9	ENTRETIEN	13677.84	10000	260	0.00	355.62
10	MAINTENANCE ET REPARATIONS	4892.43	10000	260	0.00	127.20
11	ELECTRICITE	3185.34	10000	260	0.00	82.82
14	EAU	468.11	10000	260	0.00	12.17
16	ASCENSEURS	4595.53	9220	260	0.00	129.59
17	MAINTENANCE ET REPARATIONS	3075.51	9220	260	0.00	86.73
23	CHAUFFAGE SUIVANT RELEVES COMPTEU	109147.43	0	0	0.00	9209.61
					1707.00	10285.59
Total de la répartition - - - - - >						11992.59

Détail de vos frais privés :

FAE 221031	20/03/22	Frais de Mise au rôle	165.00
FAE 221032	16/03/22	Frais de Mise au rôle	165.00
OD 224056	31/12/22	Décompte Caloribel Afrekening	8408.26
OD 224057	31/12/22	Décompte Caloribel Afrekening	801.35

Provisions appelées

-4441.80

**En faveur de la copropriété - sous réserve des arriérés, indemnités forfaitaires,  
 intérêts de retard, frais de justice et autres frais de poursuite**

**7.550,79 €**

Le solde de votre décompte est en faveur de la copropriété.  
 Ce montant est à verser dans les 30 jours  
 au compte de la copropriété, avec les données indiquées ci-dessous.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

Pour effectuer votre Paiement	Montant	7.550,79 €
	IBAN bénéficiaire	BE34 3631 9596 4490
	BIC bénéficiaire	BBRUBEBB
	Nom bénéficiaire	VERSAILLES-LONGCHAMP
	Communication	+++122/0003/18844+++

VERSAILLES-LONGCHAMP  
BLD. ED. MACHTENS 89-91  
1080 BRUXELLES  
BCE: 834.131.308

(20E)

Edition du bilan

Date 31/12/23  
Page 1  
Période 78  
Devise EUR

Dern.op. 37411

Numéro	Libellé		Actif	Passif
100000	FONDS DE ROULEMENT (92200/00)	D	0.00	22855.78
160000	FONDS DE RESERVE (100000/00)	R	0.00	93078.56
410000	DU PAR PROPRIO APPEL FDRE	O	150910.88	0.00
410100	DU PAR PROPRIO APPEL CHARGES	O	0.00	99243.07
416000	DU PAR ANCIENS PROPRIETAIRES	D	0.00	3862.33
416100	DU PAR FONTAINEBLEAU	D	2.63	0.00
416300	DU PAR N.E.A.	D	3.94	0.00
440000	DU AUX FOURNISSEURS	F	0.00	4397.89
491000	ARRONDIS ORDINATEUR	D	0.00	9.85
499000	COMPTE D ATTENTE	X	0.00	2954.86
499100	SINISTRES	D	0.00	7786.54
550200	LV BE40 36363778 7063	B	84018.92	0.00
551200	ING BE34363194964490	B	24323.62	0.00
581000	A recevoir du Cpte Courant	D	22004.99	0.00
581100		D	0.00	22004.99
600000	CHARGES A REPARTIR	C	159454.75	0.00
700000	PROVISIONS FDRE	R	0.00	24800.00
701000	PROVISIONS	D	0.00	147497.76
760000	Produits exceptionnels	D	0.00	12228.10
	<b>Totaux :</b>		<b>440719.73</b>	<b>440719.73</b>

Imprimé le 15/02/24 à 14:04:41

Association des Copropriétaires « VERSAILLES-LONGCHAMP »  
Numéro d'entreprise : 834.131.308  
c/o Gérance VERDURMEN-REMY srl  
Bld Ed. Machtens 89/9 - 1080 Bruxelles  
Tél. 02/410.71.13  
Fax 02/410.81.25  
E-mail info@gvrsyndic.be  
IPI 503363 - 507643

## PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 MARS 2024

Le Syndic ouvre la séance à 19h10 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.  
La réunion est tenue dans les bureaux du Syndic.

### 1. Vérification des présences et procurations

L'assemblée du 1<sup>er</sup> mars 2024 ne réunissant pas le quorum requis pour délibérer valablement, la présente réunion a été reconvoquée et délibérera valablement sans conditions de quorum.

Pour information, le Syndic signale que le comptage indique que 5.110/10.000 quotités et 19/61 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés.

### 2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité présidente de l'assemblée :

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'assemblée :

L'assemblée décide à l'unanimité de voter à mains levées.

### 3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic commente l'exercice écoulé.

Le conseil de copropriété déplore les retards de paiements accusés par différents propriétaires.  
Actuellement, malgré les nombreux rappels de paiements envoyés, le total des propriétaires en retard de paiement totalise plus de 60.000 € d'arriérés.  
Le conseil de copropriété demande que les dossiers des propriétaires en retard de paiement de l'équivalent de 2 trimestres et qui ne sont pas encore à l'avocat, soit transférés à Maître Deruyver si leur dette n'est pas apurée pour le 18 avril 2024 au plus tard.

L'assemblée accepte la proposition à l'unanimité.

### 4. Rapport du Commissaire aux comptes

Les comptes ont été vérifiés par  
Ils n'ont pas de remarques à formuler.

### 5. Etat des procédures judiciaires en cours

Un dossier de récupération de créances est en cours auprès de  
pour l'appartement  
pour l'appartement  
pour l'appartement  
Pour le garage

### 6. Comptes

#### 6.1. approbation des comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023

L'assemblée approuve les comptes à la majorité.

..... vote contre car il estime que les décomptes de Techem sont erronés.

#### 6.2. approbation du bilan au 31/12/2023

L'assemblée approuve le bilan à la majorité.

..... vote contre car il estime que les décomptes de Techem sont erronés.

**6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement**

Le Syndic informe la copropriété que le Fonds de Roulement s'élève actuellement à 22.855,78 €.

Le fonds de roulement n'atteint pas ¼ des frais de l'exercice.

De plus, au vu des dettes de différents propriétaires, la copropriété peut se trouver en manque de liquidité.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas augmenter le fonds de roulement.

**7. Décharges**

**7.1. au Syndic**

A la majorité décharge est donnée au Syndic.

..... votent contre.

**7.2. au Conseil de Copropriété**

A la majorité décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

..... votent contre.

**7.3. aux Commissaires aux comptes**

A la majorité décharge est donnée aux Commissaires aux Comptes.

..... votent contre.

**8. Nominations**

**8.1. du Syndic**

Le mandat du Syndic est reconduit à la majorité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

..... votent contre.

**8.2. du Conseil de copropriété**

Sont réélus à la majorité aux postes d'assesseurs :

..... votent contre.

**8.3. des Commissaires aux comptes**

..... sont est réélus à la majorité.

..... présente sa candidature.

Celle-ci est acceptée à la majorité.

..... votent contre.

L'assemblée accepte à la majorité le cumul des mandats de

**9. Façade avant - intervention en garantie de l'entrepreneur**

Le Syndic informe les propriétaires que suite à la dernière expertise, la responsabilité du sous-traitant, fabricant et poseur des garde-corps, a été reconnue.

Tout prochainement, les travaux de remise en état seront réalisés.

Dès connaissance de la date des travaux, les occupants en seront informés.

Afin de renforcer la stabilité des garde-corps, des béquilles seront placées.

Le syndic est dans l'attente des schémas y relatifs.

**10. Façade avant des penthouses - Entretien à prévoir**

Le syndic rappelle que la façade des terrasses penthouses a été traitée en 2009.

La couche de finition présentant des traces d'usure, celle-ci doit être renouvelée.

Le syndic présente l'offre reçue.

Celle-ci s'élève à 12.190 € hors tva.

D'autre part, d'importantes fissures sont visibles.  
Celles-ci seront traitées lors des travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité de rénover la finition de la façade avant des penthouses.

L'assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via le fonds de réserve.

#### **11. Entretien des parties communes**

Le point a déjà été débattu à de nombreuses reprises notamment lors de l'assemblée de juin 2023 lors de laquelle il avait été décidé de ne rien changer.

L'assemblée décide à l'unanimité de continuer avec  
Il sera une nouvelle fois demandé à \_\_\_\_\_ de respecter son contrat.

#### **12. Normes concernant les véhicules électriques**

Tel qu'expliqué lors des précédentes assemblées, de nouvelles normes ont été mises en application.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de charger un véhicule (voiture, vélo, trottinette, ...) sur le circuit électrique des communs.

Celui-ci n'est pas adapté pour ce type d'utilisation.

Les occupants qui souhaitent charger un véhicule doivent se raccorder sur leur circuit privatif tout en respectant les règles de l'art ainsi que les réglementations en vigueur.

L'assemblée demande que les propriétaires qui chargent un véhicule le mentionnent sur leur emplacement ou leur porte de garage.

#### **13. Utilisation des garages**

Tel que déjà signalé lors de précédentes assemblées générales, le syndic rappelle que tant le règlement d'ordre intérieur que le permis d'environnement interdisent l'utilisation des garages comme atelier, entrepôt, ... et que seul le stationnement d'un véhicule motorisé est accepté.

En cas de non-respect, le propriétaire ou l'occupant du garage concerné en portera l'entière responsabilité.

En cas de non-respect de la part d'un occupant, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic ainsi qu'à l'avocat de la copropriété pour prendre les dispositions à l'encontre de l'occupant concerné.

Aucun commerce ne peut être pratiqué dans les garages non plus.

#### **14. Consommation électrique privée dans les garages**

Différents propriétaires signalent les travaux qui sont par moments réalisés dans le (très grand) garage de \_\_\_\_\_

Les propriétaires demandent que la consommation électrique y relative soit imputée de manière privative à \_\_\_\_\_

L'assemblée décide à l'unanimité d'imputer une fois par an la consommation électrique de ce garage via la réception de l'index du compteur électrique de passage.

#### **15. Demande d'isolation du mur du bien PL0**

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ signale que sa demande n'est plus d'actualité.

#### **16. Demande d'isolation des plafonds des caves sous le bien PL0**

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ signale que sa demande n'est plus d'actualité.

**17. Rappel de l'interdiction de stationnement dans les parties communes**

Ces derniers temps, très fréquemment, le stationnement de différentes voitures est constaté dans les parties communes des garages, principalement en sous-sol à proximité du dévidoir incendie.

Ces stationnements gênent l'accès aux garages situés en face.

L'assemblée rappelle l'interdiction de stationner dans les parties communes.

En cas de non-respect de la part d'un occupant, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic ainsi qu'à l'avocat de la copropriété pour prendre les dispositions à l'encontre de l'occupant concerné.

**18. Règle de sécurité lors de déplacements avec des véhicules dans les garages**

Afin d'éviter tout accident, il est demandé à chacun de rouler de manière responsable dans les garages de la résidence.

**19. Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur**

Afin d'améliorer la vie en copropriété, il est demandé à chacun de respecter les règles de savoir-vivre dont entre autre : le respect des locaux poubelles, de la propreté des communs, ne pas provoquer de nuisances sonores, ne pas provoquer de nuisances sonores par un animal de compagnie, ne pas provoquer de nuisance olfactive (cigarette, ...), ne pas abandonner d'objets encombrants dans les parties communes, pas de linge en terrasse avant, pas de parabole en façade avant, ...

**20. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions**

Sur base du budget établi, le Syndic propose d'augmenter les provisions de 10%.

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes provisions.

Le syndic attire l'attention des propriétaires sur le fait qu'un solde sera probablement à suppléer au décompte.

**21. Budget des frais extraordinaires et fixation des appels au fonds de réserve**

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les contributions à 6.200 € par trimestre.

**22. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures**

La liste des contrats des principaux fournisseurs est présentée à l'assemblée.

Il est décidé à l'unanimité de ne rien modifier.

**23. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi**

Sur base de la décision de la précédente assemblée générale, le dossier est en cours.

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

La lecture intégrale du procès-verbal est faite avant de le proposer à la signature aux personnes encore présentes ou représentées en fin de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 20h30.

Le Syndic