

Bilan au 30/09/2024

Actif

| | | |
|--------|--|-------------------|
| 300001 | STOCK Télécommandes | 1 072.83 |
| 330010 | STOCK Badges | 862.63 |
| 330011 | STOCK Clés | 39.11 |
| 410000 | COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE APPELES | 6 434.45 |
| 499900 | Compte d'attente | 4 146.72 |
| 500001 | FDRS - EPARGNE BE16 3631 8918 2574 | 61 093.40 |
| 551000 | BANQUE BE96 3101 0610 9905 | 6 050.06 |
| 600 | DEPENSES DE L'EXERCICE | 143 671.93 |
| 600 | DEPENSES FONDS DE RESERVE | 37 582.50 |
| | | 260 953.63 |

Passif

| | | |
|--------|---|--------------------|
| 100000 | FONDS DE ROULEMENT | -45 000.00 |
| 200000 | Arrondis ordinateur | -0.19 |
| 410100 | COPROPRIETAIRES FONDS ROULEMENT APPELES | -3 491.54 |
| 440000 | FOURNISSEURS | -92.56 |
| 489001 | FDRS - Fonds de réserve | -94 981.90 |
| 499500 | Sinistres en attente | -791.92 |
| 701 | APPORTS & PRODUITS D'EXPLOITATION | -97 795.52 |
| 700 | APPORTS & PRODUITS FONDS DE RESERVE | -18 800.00 |
| | | -260 953.63 |

Situation du fonds de réserve au 30/09/2024

| | | Ouverture | Débit | Crédit | Solde |
|--------|---------------------------------------|-------------------|-------|-----------|-------------------|
| 489001 | FDRS - Fonds de réserve | -94 981.90 | 0.00 | 0.00 | -94 981.90 |
| 611000 | FDRS - FONDS DE RESERVE | 37 431.19 | 0.00 | 0.00 | 37 431.19 |
| 651000 | FRAIS BANCAIRES FDRS | 121.25 | 30.06 | 0.00 | 151.31 |
| 700000 | FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE | -12 500.00 | 0.00 | -6 250.00 | -18 750.00 |
| 744000 | FDRS - TAXE EMMENAGEMENT/DEMENAGEMENT | 0.00 | 0.00 | -50.00 | -50.00 |
| | | -69 929.46 | | | -76 199.40 |

700 Apports & Produits au fonds de réserve au 30/09/2024

| | | Solde |
|--------|---------------------------------------|-------------------|
| 700000 | FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE | -18 750.00 |
| 744000 | FDRS - TAXE EMMENAGEMENT/DEMENAGEMENT | -50.00 |
| | | -18 800.00 |

701 Apports & Produits d'exploitation au 30/09/2024

| | | Solde |
|--------|----------------------|-------------------|
| 741000 | REFACTURATION CHARGE | -97 795.52 |
| | | -97 795.52 |

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------|------------|
| 0850.220.242 - AQUITAINE | | | |
| Lot | 00 A4 | N°Client | 0000001112 |
| Document N° | | 3374 | |
| Date document | | 25/11/2024 | |
| Date d'échéance | | 10/12/2024 | |

Madame KHOURY-DE HEU

Avenue de Tervueren 157 bte 8

1150 BRUXELLES

Décompte du 01/07/2024 au 30/09/2024

| Cpt. | Rubrique de répartition | A répartir | Quotités | Prorata | Quote-Part |
|------------------------------|---------------------------|------------|-----------|------------------|-----------------|
| Charges occupants * | | | | | |
| 003 | ASCENSEUR | 3 850.45 | 27 / 1000 | | 103.96 |
| 005 | CONCIERGE | 6 118.39 | 27 / 1000 | | 165.20 |
| 006 | EAU | 20 740.73 | 27 / 1000 | | 560.00 |
| 007 | ENTRETIEN | 3 108.75 | 27 / 1000 | | 83.94 |
| 008 | ELECTRICITE DES COMMUNS | 3 116.00 | 27 / 1000 | | 84.13 |
| 009 | GERANCE ET ADMINISTRATIF | 2 963.22 | 27 / 1000 | | 80.01 |
| 010 | JARDIN | 1 755.27 | 27 / 1000 | | 47.39 |
| | | | | | 1 124.63 |
| Charges propriétaires | | | | | |
| 020 | FRAIS PROPRIETAIRES | 1 269.18 | 27 / 1000 | | 34.27 |
| | | | | | 34.27 |
| Privatif | | | | | |
| 001 | FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS | | | | -436.56 |
| | | | | | -436.56 |
| Arriérés : 0.00 € | | | | A payer : | 722.34 € |

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 722.34 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 10/12/2024 722.34 €

AQUITAINE

IBAN : BE96 3101 0610 9905 BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------|------------|
| 0850.220.242 - AQUITAINE | | | |
| Lot | 00 A4 | N°Client | 0000001112 |
| Document N° | | 3282 | |
| Date document | | 29/07/2024 | |
| Date d'échéance | | 13/08/2024 | |

Madame KHOURY-DE HEU

Avenue de Tervueren 157 bte 8

1150 BRUXELLES

Décompte du 01/04/2024 au 30/06/2024

| Cpt. | Rubrique de répartition | A répartir | Quotités | Prorata | Quote-Part |
|------------------------------|--------------------------|------------|-----------|---------|---------------|
| Charges occupants * | | | | | |
| 003 | ASCENSEUR | 3 441.96 | 27 / 1000 | | 92.93 |
| 005 | CONCIERGE | 9 611.91 | 27 / 1000 | | 259.52 |
| 007 | ENTRETIEN | 1 999.41 | 27 / 1000 | | 53.98 |
| 008 | ELECTRICITE DES COMMUNS | 3 116.00 | 27 / 1000 | | 84.13 |
| 009 | GERANCE ET ADMINISTRATIF | 3 002.82 | 27 / 1000 | | 81.08 |
| 010 | JARDIN | 1 755.27 | 27 / 1000 | | 47.39 |
| | | | | | 619.03 |
| Charges propriétaires | | | | | |
| 019 | ASSURANCES | 8 263.01 | 27 / 1000 | | 223.10 |
| 020 | FRAIS PROPRIETAIRES | 367.44 | 27 / 1000 | | 9.92 |
| | | | | | 233.02 |

Arriérés : 0.00 €

A payer : 852.05 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 852.05 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 13/08/2024 852.05 €

AQUITAINE

IBAN : BE96 3101 0610 9905 BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| 0850.220.242 - AQUITAINE | | | |
|--------------------------|-------|------------|------------|
| Lot | 00 A4 | N°Client | 0000001112 |
| Document N° | | 3189 | |
| Date document | | 25/04/2024 | |
| Date d'échéance | | 10/05/2024 | |

Madame KHOURY-DE HEU

Avenue de Tervueren 157 bte 8

1150 BRUXELLES

Décompte du 01/01/2024 au 31/03/2024

| Cpt. | Rubrique de répartition | A répartir | Quotités | Prorata | Quote-Part |
|------------------------------|-------------------------------|------------|-----------|---------|---------------|
| Charges occupants * | | | | | |
| 003 | ASCENSEUR | 3 866.77 | 27 / 1000 | | 104.40 |
| 005 | CONCIERGE | 11 661.10 | 27 / 1000 | | 314.85 |
| 006 | EAU | 445.28 | 27 / 1000 | | 12.02 |
| 007 | ENTRETIEN | 4 528.00 | 27 / 1000 | | 122.26 |
| 008 | ELECTRICITE DES COMMUNS | 3 574.34 | 27 / 1000 | | 96.51 |
| 009 | GERANCE ET ADMINISTRATIF | 2 923.62 | 27 / 1000 | | 78.94 |
| 010 | JARDIN | 1 755.27 | 27 / 1000 | | 47.39 |
| 011 | GARAGES | 548.61 | 27 / 1000 | | 14.81 |
| | | | | | 791.18 |
| Charges propriétaires | | | | | |
| 019 | ASSURANCES | 245.90 | 27 / 1000 | | 6.64 |
| 020 | FRAIS PROPRIETAIRES | -214.07 | 27 / 1000 | | -5.78 |
| | | | | | 0.86 |
| Privatif | | | | | |
| 002 | FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES | | | | 197.00 |
| | | | | | 197.00 |

Arriérés : 0.00 €

A payer : 989.04 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 989.04 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 10/05/2024 989.04 €

AQUITAINE

IBAN : BE96 3101 0610 9905 BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------|------------|
| 0850.220.242 - AQUITAINE | | | |
| Lot | 00 A4 | N°Client | 0000001112 |
| Document N° | | 3095 | |
| Date document | | 26/01/2024 | |
| Date d'échéance | | 10/02/2024 | |

Madame KHOURY-DE HEU

Avenue de Tervueren 157 bte 8

1150 BRUXELLES

Décompte du 01/10/2023 au 31/12/2023

| Cpt. | Rubrique de répartition | A répartir | Quotités | Prorata | Quote-Part |
|------------------------------|-------------------------------|------------|-----------|---------|-----------------------------|
| Charges occupants * | | | | | |
| 003 | ASCENSEUR | 4 441.34 | 27 / 1000 | | 119.92 |
| 005 | CONCIERGE | 7 129.52 | 27 / 1000 | | 192.50 |
| 006 | EAU | 556.60 | 27 / 1000 | | 15.03 |
| 007 | ENTRETIEN | 1 814.07 | 27 / 1000 | | 48.98 |
| 008 | ELECTRICITE DES COMMUNS | 1 696.00 | 27 / 1000 | | 45.79 |
| 009 | GERANCE ET ADMINISTRATIF | 2 945.16 | 27 / 1000 | | 79.52 |
| 010 | JARDIN | 1 729.65 | 27 / 1000 | | 46.70 |
| | | | | | 548.44 |
| Charges propriétaires | | | | | |
| 019 | ASSURANCES | 10 009.02 | 27 / 1000 | | 270.24 |
| 020 | FRAIS PROPRIETAIRES | 3 352.37 | 27 / 1000 | | 90.51 |
| | | | | | 360.75 |
| Privatif | | | | | |
| 002 | FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES | | | | 130.00 |
| | | | | | 130.00 |
| Arriérés : 1 979.38 € | | | | | A payer : 1 039.19 € |

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 3 018.57 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 10/02/2024 3 018.57 €

AQUITAINE

IBAN : BE96 3101 0610 9905 BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------|------------|
| 0850.220.242 - AQUITAINE | | | |
| Lot | 00 A4 | N°Client | 0000001112 |
| Document N° | | 3001 | |
| Date document | | 17/11/2023 | |
| Date d'échéance | | 02/12/2023 | |

Madame KHOURY-DE HEU

Avenue de Tervueren 157 bte 8

1150 BRUXELLES

Décompte du 01/07/2023 au 30/09/2023

| Cpt. | Rubrique de répartition | A répartir | Quotités | Prorata | Quote-Part |
|------------------------------|-------------------------------|------------|-----------|---------------------------|---------------|
| Charges occupants * | | | | | |
| 003 | ASCENSEUR | 3 270.55 | 27 / 1000 | | 88.30 |
| 005 | CONCIERGE | 10 146.95 | 27 / 1000 | | 273.97 |
| 007 | ENTRETIEN | 1 316.50 | 27 / 1000 | | 35.55 |
| 008 | ELECTRICITE DES COMMUNS | 1 696.00 | 27 / 1000 | | 45.79 |
| 009 | GERANCE ET ADMINISTRATIF | 2 902.08 | 27 / 1000 | | 78.36 |
| 010 | JARDIN | 1 729.65 | 27 / 1000 | | 46.70 |
| 011 | GARAGES | 961.36 | 27 / 1000 | | 25.96 |
| | | | | | 594.63 |
| Charges propriétaires | | | | | |
| 020 | FRAIS PROPRIETAIRES | 3 822.81 | 27 / 1000 | | 103.22 |
| | | | | | 103.22 |
| Privatif | | | | | |
| 001 | FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS | | | | 346.53 |
| 002 | FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES | | | | -65.00 |
| | | | | | 281.53 |
| Arriérés : 1 000.00 € | | | | A payer : 979.38 € | |

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 1 979.38 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 02/12/2023 1 979.38 €

AQUITAINE

IBAN : BE96 3101 0610 9905 BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------|------------|
| 0850.220.242 - AQUITAINE | | | |
| Lot | 00 A4 | N°Client | 0000001112 |
| Document N° | | 2909 | |
| Date document | | 27/09/2023 | |
| Date d'échéance | | 12/10/2023 | |

Madame KHOURY-DE HEU

Avenue de Tervueren 157 bte 8

1150 BRUXELLES

Décompte du 01/04/2023 au 30/06/2023

| Cpt. | Rubrique de répartition | A répartir | Quotités | Prorata | Quote-Part |
|------------------------------|-------------------------------|------------|-----------|------------------|-------------------|
| Charges occupants * | | | | | |
| 003 | ASCENSEUR | 3 932.72 | 27 / 1000 | | 106.18 |
| 005 | CONCIERGE | 9 248.58 | 27 / 1000 | | 249.71 |
| 006 | EAU | 16 765.50 | 27 / 1000 | | 452.67 |
| 007 | ENTRETIEN | 736.98 | 27 / 1000 | | 19.90 |
| 008 | ELECTRICITE DES COMMUNS | 3 974.00 | 27 / 1000 | | 107.30 |
| 009 | GERANCE ET ADMINISTRATIF | 3 174.29 | 27 / 1000 | | 85.71 |
| 010 | JARDIN | 3 560.15 | 27 / 1000 | | 96.12 |
| | | | | | 1 117.59 |
| Charges propriétaires | | | | | |
| 019 | ASSURANCES | 7 801.57 | 27 / 1000 | | 210.64 |
| 020 | FRAIS PROPRIETAIRES | -1 499.95 | 27 / 1000 | | -40.50 |
| | | | | | 170.14 |
| Privatif | | | | | |
| 002 | FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES | | | | 132.00 |
| | | | | | 132.00 |
| Arriérés : 0.00 € | | | | A payer : | 1 419.73 € |

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 1 419.73 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 12/10/2023 1 419.73 €

AQUITAINE

IBAN : BE96 3101 0610 9905 BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| 0850.220.242 - AQUITAINE | | | |
|--------------------------|-------|------------|------------|
| Lot | 00 A4 | N°Client | 0000001112 |
| Document N° | | 2818 | |
| Date document | | 19/06/2023 | |
| Date d'échéance | | 04/07/2023 | |

Madame KHOURY-DE HEU

Avenue de Tervueren 157 bte 8

1150 BRUXELLES

Décompte du 01/01/2023 au 31/03/2023

| Cpt. | Rubrique de répartition | A répartir | Quotités | Prorata | Quote-Part |
|------------------------------|--------------------------|------------|-----------|------------------|-----------------|
| Charges occupants * | | | | | |
| 003 | ASCENSEUR | 3 932.69 | 27 / 1000 | | 106.18 |
| 005 | CONCIERGE | 11 718.05 | 27 / 1000 | | 316.39 |
| 006 | EAU | 847.00 | 27 / 1000 | | 22.87 |
| 007 | ENTRETIEN | 843.91 | 27 / 1000 | | 22.79 |
| 008 | ELECTRICITE DES COMMUNS | 4 134.60 | 27 / 1000 | | 111.63 |
| 009 | GERANCE ET ADMINISTRATIF | 2 629.86 | 27 / 1000 | | 71.01 |
| 010 | JARDIN | 2 189.45 | 27 / 1000 | | 59.12 |
| | | | | | 709.99 |
| Charges propriétaires | | | | | |
| 019 | ASSURANCES | 79.00 | 27 / 1000 | | 2.13 |
| 020 | FRAIS PROPRIETAIRES | 2 763.85 | 27 / 1000 | | 74.62 |
| | | | | | 76.75 |
| Arriérés : -364.81 € | | | | A payer : | 786.74 € |

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 421.93 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 04/07/2023 421.93 €

AQUITAINE

IBAN : BE96 3101 0610 9905 BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------|------------|
| 0850.220.242 - AQUITAINE | | | |
| Lot | 00 A4 | N°Client | 0000001112 |
| Document N° | | 2727 | |
| Date document | | 17/02/2023 | |
| Date d'échéance | | 04/03/2023 | |

Madame KHOURY-DE HEU

Avenue de Tervueren 157 bte 8

1150 BRUXELLES

Décompte du 01/10/2022 au 31/12/2022

| Cpt. | Rubrique de répartition | A répartir | Quotités | Prorata | Quote-Part |
|------------------------------|-------------------------------|------------|-----------|------------------|-------------------|
| Charges occupants * | | | | | |
| 003 | ASCENSEUR | 2 922.62 | 27 / 1000 | | 78.91 |
| 005 | CONCIERGE | 8 195.33 | 27 / 1000 | | 221.27 |
| 006 | EAU | 1 046.35 | 27 / 1000 | | 28.25 |
| 007 | ENTRETIEN | 2 235.55 | 27 / 1000 | | 60.36 |
| 008 | ELECTRICITE DES COMMUNS | 1 315.65 | 27 / 1000 | | 35.52 |
| 009 | GERANCE ET ADMINISTRATIF | 2 629.86 | 27 / 1000 | | 71.01 |
| 010 | JARDIN | 1 564.53 | 27 / 1000 | | 42.24 |
| 011 | GARAGES | 508.93 | 27 / 1000 | | 13.74 |
| | | | | | 551.30 |
| Charges propriétaires | | | | | |
| 019 | ASSURANCES | 9 491.54 | 27 / 1000 | | 256.27 |
| 020 | FRAIS PROPRIETAIRES | 284.58 | 27 / 1000 | | 7.68 |
| 023 | FRAIS PROPRIETAIRES GARAGES | 704.25 | 27 / 1000 | | 19.01 |
| | | | | | 282.96 |
| Privatif | | | | | |
| 001 | FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS | | | | 609.64 |
| 002 | FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES | | | | 40.00 |
| | | | | | 649.64 |
| Arriérés : 1 436.89 € | | | | A payer : | 1 483.90 € |

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 2 920.79 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 04/03/2023 2 920.79 €
AQUITAINE
 IBAN : BE96 3101 0610 9905 BIC : BBRUBEBB
 Communication : +++000/0000/23743+++

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------|------------|
| 0850.220.242 - AQUITAINE | | | |
| Lot | 00 A4 | N°Client | 0000001112 |
| Document N° | | 2705 | |
| Date document | | 02/12/2022 | |
| Date d'échéance | | 17/12/2022 | |

Madame KHOURY-DE HEU

Avenue de Tervueren 157 bte 8

1150 BRUXELLES

Décompte du 01/07/2022 au 30/09/2022

| Cpt. | Rubrique de répartition | A répartir | Quotités | Prorata | Quote-Part |
|------------------------------|-------------------------------|------------|-----------|---------|---------------------------|
| Charges occupants * | | | | | |
| 003 | ASCENSEUR | 2 969.76 | 27 / 1000 | | 80.18 |
| 005 | CONCIERGE | 3 866.54 | 27 / 1000 | | 104.40 |
| 006 | EAU | -1 439.25 | 27 / 1000 | | -38.86 |
| 007 | ENTRETIEN | 4 712.77 | 27 / 1000 | | 127.24 |
| 008 | ELECTRICITE DES COMMUNS | 2 171.00 | 27 / 1000 | | 58.62 |
| 009 | GERANCE ET ADMINISTRATIF | 2 629.86 | 27 / 1000 | | 71.01 |
| 010 | JARDIN | 1 043.02 | 27 / 1000 | | 28.16 |
| | | | | | 430.75 |
| Charges propriétaires | | | | | |
| 020 | FRAIS PROPRIETAIRES | 778.29 | 27 / 1000 | | 21.01 |
| | | | | | 21.01 |
| Privatif | | | | | |
| 002 | FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES | | | | 75.00 |
| | | | | | 75.00 |
| Arriérés : 910.13 € | | | | | A payer : 526.76 € |

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 1 436.89 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 17/12/2022 1 436.89 €
AQUITAINE
 IBAN : BE96 3101 0610 9905 BIC : BBRUBEBB
 Communication : +++000/0000/23743+++

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Immeuble | AQUITAINE |
| | 0850.220.242 |
| Lot | 00 / A4 |
| Propriétaire | 0000001112 |
| Document n° | 3328 |
| Date | 30/09/2024 |
| Période du | 01/07/2024 au 30/09/2024 |

Madame

KHOURY-DE HEU
Avenue de Tervueren 157 bte 8
1150 BRUXELLES

APPEL DE FONDS DE RESERVE 3T2024

| Objet | Total à répartir | Quotités Ind. / Tot. | Total réparti |
|--------------------------------|------------------|----------------------|---------------|
| FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE | 6250.00 | 27 / 1000 | 168.75 |

Total de la facture : 168.75 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **10/12/2024**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 10/12/2024 : 168.75 €

AQUITAINE

Iban : BE16 3631 8918 2574

Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Immeuble | AQUITAINE |
| | 0850.220.242 |
| Lot | 00 / A4 |
| Propriétaire | 0000001112 |
| Document n° | 3236 |
| Date | 30/06/2024 |
| Période du | 01/04/2024 au 30/06/2024 |

Madame

KHOURY-DE HEU
Avenue de Tervueren 157 bte 8
1150 BRUXELLES

APPEL DE FONDS DE RESERVE 2T2024

| Objet | Total à répartir | Quotités Ind. / Tot. | Total réparti |
|--------------------------------|------------------|----------------------|---------------|
| FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE | 6250.00 | 27 / 1000 | 168.75 |

Total de la facture : 168.75 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **13/08/2024**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 13/08/2024 : 168.75 €

AQUITAINE

Iban : BE16 3631 8918 2574

Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Immeuble | AQUITAINE |
| | 0850.220.242 |
| Lot | 00 / A4 |
| Propriétaire | 0000001112 |
| Document n° | 3142 |
| Date | 31/03/2024 |
| Période du | 01/01/2024 au 31/03/2024 |

Madame

KHOURY-DE HEU
Avenue de Tervueren 157 bte 8
1150 BRUXELLES

APPEL DE FONDS DE RESERVE 1T2024

| Objet | Total à répartir | Quotités Ind. / Tot. | Total réparti |
|--------------------------------|------------------|----------------------|---------------|
| FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE | 6250.00 | 27 / 1000 | 168.75 |

Total de la facture : 168.75 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **10/05/2024**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 10/05/2024 : 168.75 €

AQUITAINE

Iban : BE16 3631 8918 2574

Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Immeuble | AQUITAINE |
| | 0850.220.242 |
| Lot | 00 / A4 |
| Propriétaire | 0000001112 |
| Document n° | 3049 |
| Date | 31/12/2023 |
| Période du | 01/10/2023 au 31/12/2023 |

Madame

KHOURY-DE HEU
Avenue de Tervueren 157 bte 8
1150 BRUXELLES

APPEL DE FONDS DE RESERVE 4T2023

| Objet | Total à répartir | Quotités Ind. / Tot. | Total réparti |
|--------------------------------|------------------|----------------------|---------------|
| FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE | 4000.00 | 27 / 1000 | 108.00 |

Total de la facture : 108.00 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **10/02/2024**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 10/02/2024 : 108.00 €

AQUITAINE

Iban : BE16 3631 8918 2574

Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Immeuble | AQUITAINE |
| | 0850.220.242 |
| Lot | 00 / A4 |
| Propriétaire | 0000001112 |
| Document n° | 2955 |
| Date | 30/09/2023 |
| Période du | 01/07/2023 au 30/09/2023 |

Madame

KHOURY-DE HEU
Avenue de Tervueren 157 bte 8
1150 BRUXELLES

APPEL DE FONDS DE RESERVE 3T2023

| Objet | Total à répartir | Quotités Ind. / Tot. | Total réparti |
|--------------------------------|------------------|----------------------|---------------|
| FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE | 4000.00 | 27 / 1000 | 108.00 |

Total de la facture : 108.00 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **02/12/2023**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 02/12/2023 : 108.00 €

AQUITAINE

Iban : BE16 3631 8918 2574

Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Immeuble | AQUITAINE |
| | 0850.220.242 |
| Lot | 00 / A4 |
| Propriétaire | 0000001112 |
| Document n° | 2864 |
| Date | 30/06/2023 |
| Période du | 01/04/2023 au 30/06/2023 |

Madame

KHOURY-DE HEU
Avenue de Tervueren 157 bte 8
1150 BRUXELLES

APPEL DE FONDS DE RESERVE 2T2023

| Objet | Total à répartir | Quotités Ind. / Tot. | Total réparti |
|--------------------------------|------------------|----------------------|---------------|
| FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE | 4000.00 | 27 / 1000 | 108.00 |

Total de la facture : 108.00 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **12/10/2023**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 12/10/2023 108.00 €

AQUITAINE

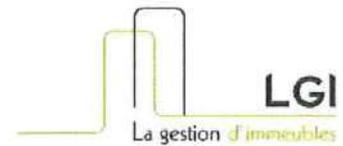
Iban : BE16 3631 8918 2574

Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0000/23743+++

Association des Copropriétaires

Résidence « AQUITAINE »
Sise Avenue Maxime Van Praag 1 à 1180 Uccle
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 05 MARS 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 5 mars, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AQUITAINE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans le hall de l'immeuble.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 19 février.

La séance est ouverte à 18H11. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 707/1.000 èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr Mc.AARTHUR.

18H15, arrivée de Mr. FUSARO et de Mme DUMORT-BODSON portant le double quorum à 30 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 et formant 743/1.000èmes.

18H19, arrivée de Mme PEDRIZZETTI ANDREA-CONTE portant le double quorum à 31 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 et formant 766/1.000èmes.

18H20, arrivée de Mr. KAMP portant le double quorum à 32 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 et formant 786/1.000èmes.

2. Information à donner sur l'état du ou des contentieux en cours.

M.Aarab – EL Fraihi Mouttaki : Le montant de la créance est de 4.491,26€ (4T2024).

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien la procédure.

3. Examen des comptes arrêtés au 31 décembre 2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line.

4. Rapport du Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par les membres du Conseil de Copropriété.

5. Décharges à donner

- 5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au vérificateur aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

6. Nominations statutaires et mandats

- 6.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesneur 1 : Mme SANEI
- Assesneur 2 : Mr. MC.ARTHUR
- Assesneur 3 : Mr. GRIESS
- Assesneur 4 : Mr. TASTIEL

- 6.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du vérificateur aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le vérificateur aux comptes en nommant à cette fonction Mr. DE WIN.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le vérificateur aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

- 6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

7. Travaux, entretiens à prévoir et financement

7.1. Suite à l'affaissement des terres au niveau de la devanture de l'immeuble, décision à prendre quant à répondre aux exigences de Vivaqua qui consistent à dévier les eaux usées vers le réseau d'égouttage afin de rétablir la fonction de bassin d'orage au bassin situé aux pieds de l'immeuble. Ce dernier n'étant plus étanche, il y a lieu de procéder également à un cuvelage hydrofuge. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de l'entreprise et ce pour un budget maximal de 25.000,00€. Mr Alain DRION accepte de participer à l'analyse des travaux prévus, apportant ainsi toute son expérience professionnelle en la matière, telle qu'elle a pu être constatée lors de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.2. Information à donner concernant le compte rendu effectué par le groupe de travail au sujet de la réfection et de l'étanchéité des terrasses supervisées par le bureau d'architecture GNS Architects.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du compte rendu effectué par le groupe de travail. Un renvoi est fait au rapport transmis en annexe de la convocation à l'Assemblée Générale. Celui-ci reprend toutes les informations exposées en séance.

7.3. Information à donner au sujet de l'inventaire effectué par le groupe de travail au sujet des différents appartements touchés par des infiltrations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'inventaire effectué par le groupe de travail. Il a été noté que seulement 23,5 % des terrasses visitées subissent des infiltrations à l'heure actuelle. Il est rappelé qu'un appel d'offres va être effectué par GNS Architects à ce sujet et qu'un exposé des résultats sera donné ultérieurement avec les recommandations du groupe de travail. En fonction du résultat, une rénovation partielle pourrait éventuellement être envisagée.

7.4. Informations à donner concernant les primes potentiellement éligibles.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'existence de primes et de chasseur de primes.

7.5. A la demande de Mr Fusaro : « Je reviens chez vous pour demander le permis de modifier les carrelages dans ma terrasse. Il y aura plusieurs possibilités pour faire des modifications qui soit compatible avec le reste du bâtiment. Je vous envoie trois options différents que j'espère vous pourriez évaluer:

1 ere option, caillebotis en bois: on pourrait le mettre même au-dessous de sol actuel: <https://www.ikea.com/be/fr/p/runnen-caillebotis-teinte-brun-90234226/>

2 eme option en bois.

3 eme option carrelages gris clair, avec le même couleur de ce qu'il y a maintenant, mais il faudra enlever les carrelages qu'il y. »

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas accepter ces propositions.

7.6. Décision à prendre quant à mettre en place un dispositif afin de verrouiller les accès aux aires de manœuvre de l'immeuble (barrières levante ou plots amovibles) Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Les membres du Conseil de Copropriété soutiennent l'installation des barrières levante pour régulariser l'utilisation du parking. Ils font état de plusieurs faits irréguliers survenus dernièrement et pour lesquels ils ont dû intervenir avec notamment un recours à la police. Ces faits ont contraint leur emploi du temps.

D'un point de vue opposé, Messieurs De Win et Alain Drion soutiennent des arguments contre l'installation des barrières au vu du fait qu'aucune transgression par des voitures non-répertoriées n'avait eu lieu ces derniers temps. Ils font également référence à l'augmentation des coûts liée à ces installations (maintenance et consommation électrique)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas réaliser les travaux.

215 / 764 quotités pour le fait d'installer un dispositif, Mc.ARTHUR (45) ; SANEI (25) ; I.M.C. (2) ; ARGENTIERI (27) ; GOLDENBERG (20) ; KHOURY (27) ; GRIESS (23) ; PENNING (21)* ; CHAYA (25) ;
549 / 764 quotités contre le fait d'installer un dispositif,
22 / 786 quotités abstention, VALOSTEO (22)

*Mme Penning était représentée lors de cette Assemblée Générale, son vote a donc suivi la position de son mandataire. Toutefois, elle s'était exprimée au préalable verbalement comme étant contre l'installation de barrières.

Les remarques et irrégularités concernant l'utilisation du parking arrière devront, dorénavant, être adressées à M. De Win qui s'est porté volontaire pour les résoudre.

M. et Mme. McArthur ont précisé qu'au vu du refus de l'ACP d'installer des barrières, ils ne continueraient plus à intervenir comme intermédiaires pour lutter contre les transgressions de stationnement au niveau du parking arrière de l'immeuble.

8. A la demande de Mme BODSON :

J'ai fait faire un audit par deux électriciens qui arrivent à la même conclusion : l'appartement est une passoire énergétique qui nécessite des travaux urgents.

En effet, le locataire précédent s'est vu infliger un surcoût de 18,000€ pour une année de consommation. Sibelga a remplacé le compteur, c'est une première chose.

Les problèmes => solutions / travaux :

1. Une ventilation de l'immeuble tourne 24h/24, évacuant ainsi la chaleur de l'appartement et le refroidissant (provoque 10 % des déperditions de chaleur) => modifier celle-ci et la faire tourner par intermittence
 - a. Pouvez-vous vous en charger ?
2. L'appartement est au rez, donc directement au-dessus du garage, dont les plafonds ne sont pas isolés => 15%.
 - a. Qui plus est, les trappes d'aération du parking sont toutes ouvertes => en fermer la majorité voire toutes, il n'y a pas de nécessité de tout laisser ouvert
 - i. Pouvez-vous le faire faire ?
 - b. L'absence d'isolation du plafond du garage crée un pont thermique au rez, vu que le carrelage est posé sur une chape non isolée => isoler les plafonds (Recticel)
 - i. Devons-nous le faire faire ou pouvez-vous le mettre à l'agenda de la prochaine AG ?

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas donner suite aux différentes propositions.

9. Informations à donner concernant la parcelle cadastrale B265x. Celle-ci appartient aux 3 Copropriétés Aquitaine – Bearn – Charente, elle se situe en face de l'immeuble Bearn du côté de l'Avenue Brugmann.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de la notice explicative de l'avocat Vincent Defraiteur.

10. Informations à donner concernant l'analyse juridique effectuée par Vincent Defraiteur. Décision à prendre quant à créer une ACP générale couvrant l'ensemble du Complexe et 3 associations partielles propres à chacun des immeubles bâtis (Aquitaine – Bearn – Charente).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, accepte la création d'une ACP générale couvrant l'ensemble du Complexe et 3 associations partielles propres à chacun des immeubles bâtis (Aquitaine – Bearn – Charente).

11. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour charger un notaire d'établir la refonte des Statuts suivant la création d'un acte pour l'ACP générale tout en tenant compte des nouvelles lois en vigueur pour la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

12. Informations à donner sur les contrats en cours dans la copropriété : AIB Vinçotte, Proximus, Schindler, Bruxelles propreté, Engie, Vivaqua, Meuwèse et Gulbis, Caloribel, Eurodynamics, Curnet, DSB, Lambotte, Mr. Hugo Lopes Salazar, Partena, Mensura, La Gestion d'Immeubles sa.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

13. Décision à prendre quant à maintenir un budget de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

14. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

15. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

16. Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que les dispositions de statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur sont strictement opposables à toute personne disposant d'un droit réel ou personnel au sein de l'immeuble.

17. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

17.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 45.000,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 45.000,00€.

17.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 94.981,90€. Décision à prendre quant à l'alimentation de ce fonds.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 25.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 6.250,00€ à lancer au 1T2024.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

18. Présentation du budget de l'exercice 2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 131.350,00€

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20H27.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 05 mars 2024.

Romain PEETERS
Gestionnaire



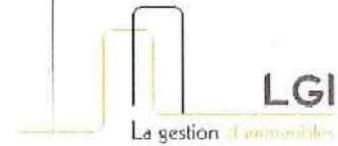

La gestion d'immobilités
Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

Laurent LEGROS
Administrateur



Association des Copropriétaires

Résidence « AQUITAINE »
Sise Avenue Maxime Van Praag 1 à 1180 Uccle
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 MARS 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 7 mars, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AQUITAINE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du collège Saint-Pierre sis 205 Avenue Coghén 1180 Uccle.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 20/02/2023.

La séance est ouverte à 18H19. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 28 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 689/1000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme SANEI.

2. Information à donner sur l'état du ou des contentieux en cours :

M.Aarab – EL Fraihi Mouttaki : ce dossier est suivi par l'avocat Marie Melis. Le montant de la créance est de 3.292,01€ (3T2022).

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien la procédure.

3. Examen et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022.

4. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- 4.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

- 4.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au vérificateur aux comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

- 4.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

5. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés sauf si création du Conseil de copropriété alors 75% du total des quotités copropriétaires présents et/ou représentés).

5.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mme SANEI.
- Assesseur 2 : Mr MC ARTHUR.
- Assesseur 3 : Mr GRIESS.

5.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le vérificateur aux comptes en nommant à cette fonction :

Mr. DE WIN.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le vérificateur aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

5.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

669/ 689 quotités pour,
20 / 689 quotités contre, (Mr. GOLDENBERG)

Arrivée de Mr. Fusaro portant le double quorum à 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 et formant 707/1000èmes.

6. Travaux, entretiens à prévoir et financement

- 6.1. Information à donner concernant l'analyse de risques effectuée sur les ascenseurs en 2020. Décision à prendre quant à procéder à la levée des remarques de cette analyse. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de l'entreprise qui réalisera la mise en conformité des ascenseurs pour un budget maximal de 30.000,00€ tenant compte de la mise en œuvre de mesures afin de garantir l'intensité lumineuse de 50 lux aux paliers ascenseurs.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 6.2. Décision à prendre quant à mandater un conseiller technique pour l'étude de la rénovation et l'isolation de la toiture pour un montant ne pouvant pas excéder 3.500,00€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas réaliser d'étude pour la rénovation et l'isolation de la toiture étant donné que la société DSB l'a déclarée en bon état en 2021.

657/ 707 quotités pour,
50/ 707 quotités contre, (Mme BERG)

- 6.3. A défaut de vote positif au point 6.2, et ce sans expertise préalable et sans aucune autre garantie que celle de l'entrepreneur, décision à prendre quant à procéder à la réfection et l'isolation de la toiture. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas réaliser les travaux de rénovation et d'isolation de toiture.

- 6.4. Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas placer de panneaux solaires.

- 6.5. Décision à prendre quant à mandater le bureau d'architecture Medori pour réaliser un cahier des charges et un appel d'offres en ce qui concerne la réfection des façades et terrasses. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander différents devis auprès de plusieurs firmes avec des solutions alternatives par rapport à l'étude réalisée en 2013.

- 6.6. Informations à donner concernant les primes potentiellement éligibles.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée des primes potentiellement éligibles.

- 6.7. **A la demande de Mr Fusaro** : « Je reviens chez vous pour demander le permis de modifier les carrelages dans ma terrasse. Il y aura plusieurs possibilités pour faire des modifications qui seraient compatibles avec le reste du bâtiment. Je vous envoie trois options différents que j'espère vous pourriez évaluer:

1 ere option, caillebotis en bois: on pourrait le mettre même au-dessous de sol actuel: <https://www.ikea.com/be/fr/p/runnen-caillebotis-teinte-brun-90234226/>
2 eme option en bois.
3 eme option carrelages gris clair, avec le même couleur de ce qu'il y a maintenant, mais il faudra enlever les carrelages qu'il y. »

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

- 6.8. Décision à prendre quant à réaliser une réparation de l'asphalte détérioré à l'entrée du parking extérieur.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de la firme qui effectuera le travail pour un montant ne pouvant pas excéder 8.442,41€.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 6.9. Décision à prendre quant à effectuer des modifications paysagères au niveau de la devanture de l'immeuble.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat au Conseil de Copropriété pour un montant de 5.000,00€ afin d'effectuer des modifications paysagères au niveau de la devanture de l'immeuble.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 7. Rappel quant à l'obligation d'obtention du certificat de conformité électrique des appartements afin d'être conforme aux normes R.G.I.E. Ceci doit être scrupuleusement respecté pour des raisons évidentes de sécurité.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

- 8. Informations à donner concernant la parcelle cadastrale B265x. Celle-ci appartient aux 3 Copropriétés Aquitaine – Bearn – Charente, elle se situe en face de l'immeuble Bearn du côté de l'Avenue Brugmann.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée qu'un géomètre a été mandaté pour le bornage de la parcelle, qu'une assurance a été souscrite pour cette dernière et qu'un élagage a été demandé au jardinier.

- 9. Informations à donner sur les contrats en cours dans la copropriété :** AIB Vinçotte, Proximus, Schindler, Bruxelles propreté, Engie, Vivaqua, Meuwèse et Gulbis, Caloribel, Eurodynamics, Curnet, DSB, Lambotte, Mr. Hugo Lopes Salazar, Partena, Mensura, La Gestion d'Immeubles sa.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

- 9.1. Décision à prendre quant à souscrire un contrat de maintenance des extracteurs d'air en toiture.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de ne pas souscrire de contrat de maintenance pour les extracteurs d'air.

- 10. Informations à donner concernant les contrats d'assurance qui ont dû être adaptés suite aux derniers sinistres pour lesquels l'ACP a obtenu des indemnités importantes. La franchise dégâts des eaux est portée de 285,04€ à 1.181,23€. Les primes annuelles n'ont, quant à elles, pas augmentées.
Décision à prendre quant à revoir les couvertures d'assurance.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de mandater le courtier Wilink suivant leur proposition d'assurance Elitis « Tous risques » pour une redevance annuelle de 15.602,86€ et une franchise unique de 1.501,32€. La nouvelle couverture prendra effet le 1^{er} avril 2023.

- 11. Décision à prendre quant à approuver un budget de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition.

12. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition.

13. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition.

14. Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée que les dispositions des Statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur sont strictement opposables à toute personne disposant d'un droit réel ou personnel au sein de l'immeuble.

15. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

- 15.1.** La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 45.000,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 45.000,00€.

- 15.2.** La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 83.122,15€. Décision à prendre quant à l'alimentation de ce fonds.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide d'alimenter le fonds de réserve de 16.000,00€ en 4 appels trimestriels de 4.000,00€ à lancer au 1T2023.

16. Présentation du budget de l'exercice 2023 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 131.000,00€

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20H52.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

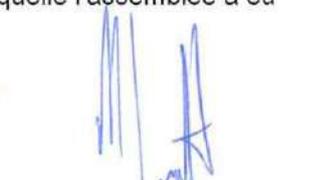
Bruxelles, le 07/03/2023.



Romain PEETERS
Gestionnaire



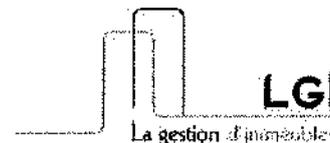
LGI
La gestion d'immeubles
Pour MG Consultance SRL
Administrateur délégué
Matthieu Géhot
IPI-BIV 504140



Matthieu GEHOT
Administrateur Délégué

Association des Copropriétaires

Résidence « AQUITAINE »
Sise Avenue Maxime Van Praag 1 à 1180 Uccle
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 22 JUIN 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 22 juin, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AQUITAINE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans Le hall d'entrée de l'immeuble.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 6/06/2023.

La séance est ouverte à 18H11. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 27 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 694/1000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme SANEI.

18H14 arrivée de Mr ARGENTIERI portant le double quorum à 28/42 propriétaires présents et/ou valablement représentés et 721/1000èmes des quotités.

2. Travaux, entretiens à prévoir et financement

2.1. Information à donner concernant le compte rendu effectué par le groupe de travail au sujet de la réfection et de l'étanchéité des terrasses.

18H15 arrivée de Mme GHILAIN portant le double quorum à 29/42 propriétaires présents et/ou valablement représentés et 739/1000èmes des quotités.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 2.2.** Décision à prendre quant à mandater un bureau d'architecture pour réaliser un cahier des charges et un appel d'offres en ce qui concerne la réfection des terrasses en façade avant (côté Van Praag) ainsi que les façades latérales. Décision à prendre quant aux modalités de financement des honoraires respectifs.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de l'architecte et ce pour un montant maximal de 10.000,00€ HTVA. Ceci ne concerne que la phase d'étude. La phase d'exécution fera l'objet d'un nouveau vote lors d'une future Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 2.3.** Décision à prendre quant à réaliser les sondages et analyses nécessaires à l'élaboration du cahier des charges techniques. Décision à prendre quant aux modalités de financement des honoraires respectifs.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser les sondages et analyses nécessaires à l'élaboration du cahier des charges techniques.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 2.4.** Décision à prendre quant à donner un mandat au Conseil de Copropriété pour désigner un avocat spécialisé afin d'étudier la convention d'architecture, le contrat d'entreprise ainsi que tous les documents contractuels liés à la réalisation du chantier de rénovation des terrasses. Décision à prendre quant aux modalités de financement des honoraires respectifs.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour désigner un avocat spécialisé afin d'étudier la convention d'architecte, le contrat d'entreprise ainsi que tous les documents contractuels liés à la réalisation du chantier de rénovation des terrasses.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

3. Adaptation éventuelle du fonds de réserve.

- 3.1.** La situation du fonds de réserve à la date du 06/06/2023 est de 83.052,80€. Décision à prendre quant à l'alimentation de ce fonds.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

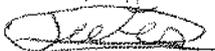
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 18H51.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 22/06/2023.

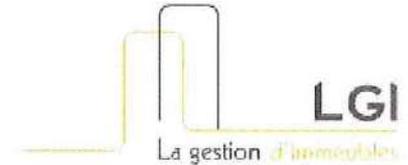


Romain PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur

Association des Copropriétaires
Résidence "AQUITAINE "
Sise Avenue Maxime Van Praag, 1
1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11/03/2022

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 11 Mars 2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Aquitaine » se sont réunis en Assemblée Générale dans la salle de réunion de Paroisse Saint-Marc sise Avenue De Fré 74 à 1180 Uccle.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 22 février 2022.

La séance est ouverte à 19h04. Monsieur PEETERS représente La Gestion d'Immeubles s.a.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 26 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 646/1.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme SANEI.

2. Examen des comptes arrêtés au 31 décembre 2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2021.

3. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

- 3.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 3.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 3.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

4. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés sauf si création du Conseil de copropriété alors 75% du total des quotités copropriétaires présents et/ou représentés).

4.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mme SANEI.
- Assesseur 2 : Mr STRUYVEN.
- Assesseur 3 : Mr GRIESS.

4.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le(s) Commissaire(s) aux comptes en nommant à cette fonction :

Mr DE WIN.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

4.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

5. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

19H10 Arrivée de Messieurs DRION et DRION – D'HARVENG portant le double quorum à 28 copropriétaires présent et/ou valablement représentés sur 42 et formant 693/1.000èmes.

- 5.1. Information à donner concernant l'analyse de risques effectuée sur les ascenseurs en 2020. Décision à prendre quant à procéder à la levée des remarques de cette analyse. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander 2 offres comparatives auprès d'autres ascensoristes afin de concurrencer Schindler. Un devis sera également demandé à un électricien pour la partie électrique.

- 5.2. Décision à prendre quant à mandater un conseiller technique pour l'étude du dossier de mise en conformité des ascenseurs suite à la dernière analyse de risques. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas mandater d'expert.

- 5.3. Décision à prendre quant à mandater le bureau d'architecture Medori pour réaliser un cahier des charges et un appel d'offres en ce qui concerne la réfection des façades et terrasses. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

- 5.4. Informations à donner concernant les voitures électriques et leurs prises de recharge. Information quant à la notice rédigée par Bruxelles Environnement au sujet des conditions d'installation ainsi que les exigences en matière de conformité électrique et SIAMU (pompiers).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée des règles en vigueur. Il est demandé aux copropriétaires qui souhaitent installer ce type de recharge de le signaler au syndic au préalable. Il sera également fait appel à la commune pour l'étude d'une installation dans le quartier. Au vu du flou qui persiste quant à l'installation de bornes rapides, l'Assemblée Générale refuse ce type de placement. Il est rappelé que l'installation individuelle de prise de recharge doit être assurée par le propriétaire concerné.

6. **A la demande de Mr Fusaro : « Je reviens chez vous pour demander le permis de modifier les carrelages dans ma terrasse. Il y aura plusieurs possibilités pour faire des modifications qui soit compatible avec le reste du bâtiment. Je vous envoie trois options différents que j'espère vous pourriez évaluer:**

**1 ere option, caillebotis en bois: on pourrait le mettre même au-dessous de sol
actuel: <https://www.ikea.com/be/fr/p/runnen-caillebotis-teinte-brun-90234226/>**

2 eme option en bois.

3 eme option carrelages gris clair, avec le même couleur de ce qu'il y a maintenant, mais il faudra enlever les carrelages qu'il y. »

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reporter cette décision à l'étude de la réfection des terrasses de toute la Copropriété.

7. A la demande de Mme Bodson : « Faisant suite à nos divers échanges, je vous confirme que mon mari et moi sommes désireux d'installer des garde-corps extérieurs au niveau des portes-fenêtres du salon et de la cuisine. »

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter le placement d'une vitre amovible fixée sur des profilés au niveau des châssis et dans la même teinte que ces derniers. Ceci sous l'entière responsabilité des propriétaires et sous réserve que l'esthétique visuel ne soit pas modifié.

8. Informations à donner sur les contrats en cours dans la copropriété :

AIB Vinçotte, Proximus, Schindler, Bruxelles propreté, Engie, Vivaqua, Meuwèse et Gulbis, Caloribel, Eurodynamics, Curnet, DSB, Lambotte, Mr. Hugo Lopes Salazar, Partena, Mensura, La Gestion d'Immeubles sa.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés, prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

9. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

10. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

11. Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

11.1. Rappel quant à l'interdiction d'effectuer des barbecues au sein de l'immeuble. Ceci conformément à la section 7 article 33 §1 et 3 du règlement de police de la commune d'Uccle.

§1. Il est interdit d'incommoder le voisinage par des fumées, odeurs, suie ou émanations quelconques ainsi que par des poussières ou projectiles de toute nature.

§3 Les barbecues sont autorisés dans les cours, jardins, terrasses privés uniquement s'il est fait usage de fourneaux fixes ou mobiles, adaptés à la configuration des lieux, et pour autant qu'ils ne représentent pas un risque pour la sécurité et qu'ils n'incommodent pas le voisinage.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

L'Assemblée Générale **MET EN DEMEURE** les copropriétaires et locataires qui effectuent des Barbecue de ne plus en effectuer sans quoi des mesures seront prises à leur encontre.

Il est rappelé que les dépôts d'encombrants sont strictement interdits. Si vous êtes amené à devoir vous débarrasser d'encombrants, Bruxelles Propreté (0800/981.81) organise régulièrement des points de ramassage, et sous simple demande, elle organise des rendez-vous pour enlever les encombrants à domicile. Ce service est gratuit jusqu'à 3M³ par an.

Il est demandé aux copropriétaires qui ont des locataires de bien vouloir leur transmettre les informations qui précèdent.

12. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

12.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 45.000,00€. Décision à prendre quant à maintenir le fonds de roulement en l'état ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 45.000,00€.

12.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 77.375,36 €. Décision à prendre quant à l'alimentation de ce fonds ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 6.000,00€ à financer par 1 appel à lancer au 1T2022.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

13. Présentation du budget de l'exercice et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 123.000,00€.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20H53.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 11/03/2022.



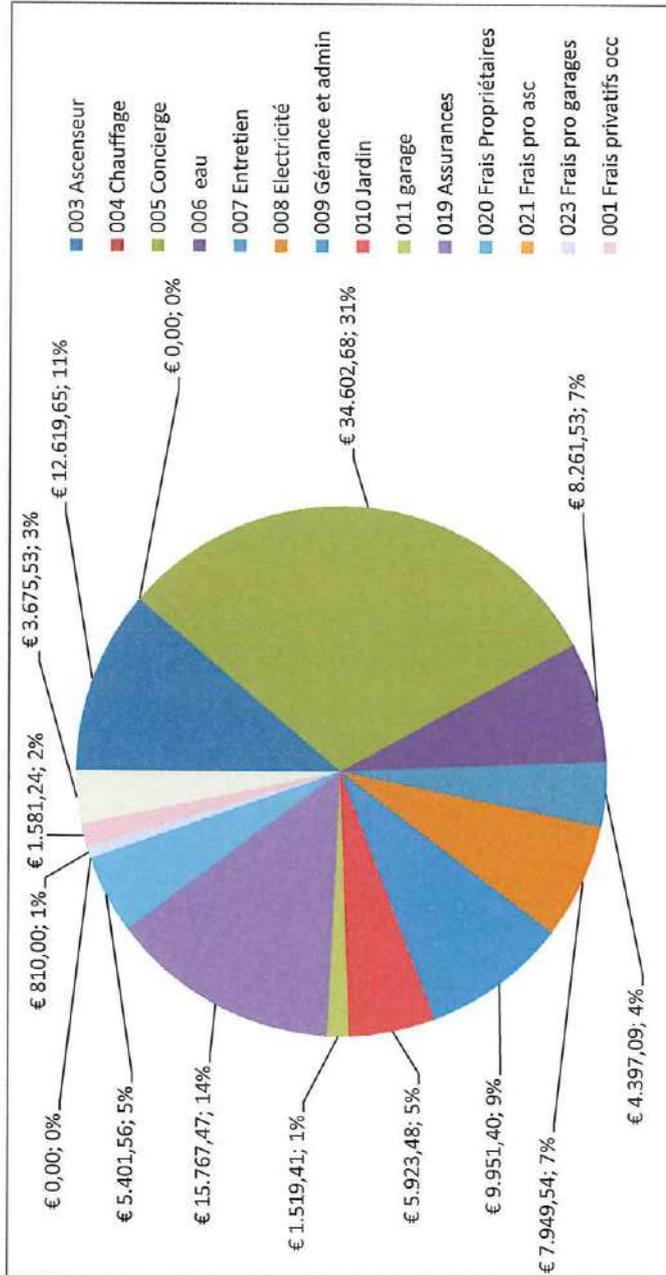
Romain PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur

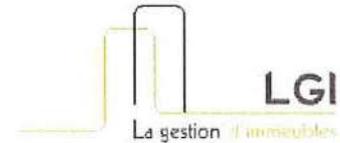
AQUITAINE

| | dépenses 2013 | dépenses 2014 | dépenses 2015 | dépenses 2016 | dépenses 2017 | dépenses 2018 | dépenses 2019 | dépenses 2020 | dépenses 2021 | budget 2022 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 003 Ascenseur | € 10.123,48 | € 10.256,46 | € 10.209,32 | € 10.422,94 | € 9.920,07 | € 10.771,79 | € 11.282,75 | € 11.804,08 | € 12.619,65 | € 12.700,00 |
| 004 Chauffage | | | € 233,20 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| 005 Concierge | € 26.474,08 | € 30.728,46 | € 30.550,29 | € 36.467,52 | € 28.297,55 | € 29.984,74 | € 32.144,36 | € 34.356,08 | € 34.602,68 | € 34.700,00 |
| 006 eau | € 14.996,14 | € 17.904,10 | € 21.141,27 | € 17.212,16 | € 15.883,84 | € 15.695,31 | € 13.164,04 | € 26.294,43 | € 8.261,53 | € 18.000,00 |
| 007 Entretien | € 9.926,64 | € 8.925,36 | € 4.801,13 | € 4.885,94 | € 6.284,73 | € 4.883,06 | € 4.385,15 | € 5.659,79 | € 4.397,09 | € 5.000,00 |
| 008 Electricité | € 10.126,71 | € 7.653,70 | € 7.937,12 | € 7.919,22 | € 8.428,01 | € 9.007,10 | € 7.270,25 | € 7.389,88 | € 7.949,54 | € 8.000,00 |
| 009 Gérance et admin | € 9.033,96 | € 9.121,56 | € 9.121,56 | € 9.256,57 | € 9.421,32 | € 9.611,48 | € 9.835,96 | € 9.910,52 | € 9.951,40 | € 10.000,00 |
| 010 Jardin | € 5.779,95 | € 5.602,30 | € 5.282,86 | € 4.835,16 | € 4.835,16 | € 4.835,16 | € 4.835,16 | € 4.668,18 | € 5.923,48 | € 6.000,00 |
| 011 garage | | € 273,88 | € 735,51 | € 989,94 | € 771,47 | € 341,85 | € 410,47 | € 626,39 | € 1.519,41 | € 1.500,00 |
| 019 Assurances | € 11.484,35 | € 11.641,85 | € 11.737,35 | € 12.069,90 | € 12.234,98 | € 12.573,28 | € 13.121,16 | € 13.503,78 | € 15.767,47 | € 16.000,00 |
| 020 Frais Propriétaires | € 24.772,89 | € 17.095,79 | € 51.121,54 | -€ 1.605,14 | € 35.793,62 | € 22.484,85 | € 16.087,55 | € 8.286,60 | € 5.401,56 | € 5.500,00 |
| 021 Frais pro asc | | | | | | | | € 1.311,83 | € 0,00 | € 0,00 |
| 023 Frais pro garages | | € 1.034,45 | € 1.994,63 | € 1.171,99 | € 2.745,14 | € 383,60 | € 2.611,92 | € 1.111,10 | € 810,00 | € 1.000,00 |
| 001 Frais privatifs occ | € 217,23 | € 52,50 | € 218,74 | € 388,57 | € 101,07 | € 303,47 | € 157,53 | -€ 808,67 | € 1.581,24 | € 1.600,00 |
| 002 Frais privatifs pro | € 2.416,52 | € 2.099,41 | € 2.133,16 | € 1.446,28 | € 1.801,96 | € 2.362,21 | € 2.900,04 | € 3.204,45 | € 3.675,53 | € 3.000,00 |
| TOTAL | € 125.351,95 | € 122.389,82 | € 157.217,68 | € 105.461,05 | € 136.518,92 | € 123.237,90 | € 118.206,34 | € 127.318,44 | € 112.460,58 | € 123.000,00 |
| 001 Appel de fonds | € 40.000,00 | € 160.000,00 | € 40.000,00 | € 57.000,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| TOTAL GENERAL | € 165.351,95 | € 282.389,82 | € 197.217,68 | € 162.461,05 | € 136.518,92 | € 123.237,90 | € 118.206,34 | € 127.318,44 | € 112.460,58 | € 123.000,00 |



Association des Copropriétaires

Résidence « AQUITAINE »
Sise Avenue Maxime Van Praag 1
A 1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 07 OCTOBRE 2021

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 07/10/2021, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AQUITAINE » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion du Centre de la Paroisse Saint-Marc.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 22/09/2021.

La séance est ouverte à 18H22. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 22 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 553/1.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme SANEI.

18H25 Arrivée de Mr FUSARO portant le double quorum à 23 copropriétaires présents et représentés sur 42 et formant 571/1.000ème.

2. Adaptation éventuelle du fonds de réserve

2.1. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 77.411,86€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

3. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 ».

- 3.1.** Décision à prendre quant à sécuriser le hall d'entrée de l'immeuble en verrouillant les portes d'accès.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de placer un clavier codeur sur la 2ème porte du sas d'entrée avec l'attribution d'un code unique par appartement si c'est techniquement réalisable. A défaut, il y aura un code unique pour l'ensemble des occupants. Ceci sous réserve de l'acceptation des services de la Poste en ce qui concerne la distribution du courrier. L'Assemblée Générale donne un mandat au membres du Conseil de Copropriété pour le choix final du fournisseur et ce pour un budget maximal de 5.000,00€.

506/506 quotités pour,
65/571 quotités abstention, (Mr FUSARO 18 Quotités ; Mr DRION 27 Quotités ; M DRION – D'HARVENG 20 Quotités)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.2.** Décision à prendre quant à placer une boîte aux lettres/colis dans le sas d'entrée de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de placer une boîte à colis/lettres au sein du sas d'entrée. Un mandat est donné aux membres du Conseil de Copropriété pour le choix final de la firme qui réalisera le travail et ce pour un budget ne devant pas excéder 3.000,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.3.** Information et décision à prendre quant à ajouter des caméras supplémentaires suite aux derniers cambriolages survenus dans l'immeuble pour un montant ne devant pas excéder 10.800,00- € TVAC.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat aux membres du Conseil de Copropriété pour le placement de 8 caméras au sein des parties communes. L'Assemblée Générale décide également de placer une batterie UPS sur l'enregistreur. Le travail sera réalisé par l'entreprise Pro Sattelite conformément à son devis 2020/Q/033, pour un montant total ne devant pas excéder 10.390,00€ TVA comprise.

553/553 quotités pour,
18/571 quotités abstention, (Mr FUSARO 18 Quotités)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.4.** Information à donner en ce qui concerne la suppression des anciens récepteurs devenus obsolètes et la mise en place du récepteur nouvelle génération INTRATONE. Les nouvelles télécommandes sont au prix de 39,75€ contrairement aux anciennes qui était à 74,20€.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.
Les propriétaires pourvus d'anciennes télécommandes doivent donc se procurer des nouvelles télécommandes Intratone auprès d'Hugo le concierge.

3.5. Rappel quant au fait que le parking arrière n'est accessible qu'aux résidents de l'immeuble. Il est demandé aux résidents de transmettre au syndic la/les plaques d'immatriculation des véhicules susceptibles d'y être stationnés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.
Il est demandé aux résidents de transmettre au syndic la/les plaques d'immatriculation des véhicules susceptibles d'y être stationnés.

3.6. Décision à prendre quant au placement d'une barrière levante automatique au niveau du parking arrière.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas réaliser le placement.

4. Rappel quant au respect des statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

Dépôt dans les parties communes : Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux garages devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Tri sélectif des déchets : Le tri des déchets est obligatoire et ce suivant les conteneurs gris/noir (tout-venant), jaunes (papiers et cartons) et bleus (cannettes, conserves, ...). Les sacs insérés dans ces conteneurs doivent être impérativement fermés hermétiquement.

Ceci par respect pour la propreté et l'hygiène au sein de l'immeuble ainsi que par respect pour le travail du concierge. Le non-respect du tri sélectif pourrait, également, avoir pour effet que la voirie ne collecte plus vos déchets. Contrevenir à cette obligation peut également entraîner des amendes aux frais de la copropriété.

ARTICLE 43

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs 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, des appareils de téléphonie sans fil, pick-up et appareils de télévision 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 ceci 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 ou de télévision.

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

ARTICLE 14

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra pas être occupé à la fois par plusieurs familles.

ARTICLE 44

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagements des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaissant avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque copropriétaire informe sans délais le syndic d'un changement de locataire pour sa partie privative.

ARTICLE 35

Si une prime ou surprime d'assurance 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 ou locataires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et précise que l'article 44 est valable pour les baux en cours et à venir.

5. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour introduire une procédure en justice en cas d'infraction quelconque aux statuts de l'immeuble.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition.

6. Décision à prendre quant à souscrire une assurance protection juridique.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de souscrire la couverture ARAG (protection juridique) auprès du courtier Meeuwese et Gulbis.

7. Décision à prendre quant à prévoir une pénalité administrative à l'égard de tout occupant qui déposerait des encombrants dans les communs ou dans le cadre du non-respect des statuts ;

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de prévoir une pénalité de 150€ qui sera imputable à tout occupant qui déposerait des encombrants dans les communs ou tout espace non dédié à l'entreposage des encombrants, poubelles, bocal en verre, ...

Une pénalité administrative sera également imputée en cas de constatation avérée du non-respect du ROI, ceci pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail. Les frais seront facturés en frais privatifs propriétaires. Les constatations seront faites par les membres du Conseil de Copropriété, le syndic et le concierge.

8. Décision à prendre quant à appliquer une indemnité forfaitaire supérieure à 50€ en cas d'emménagement et de déménagement.

ARTICLE 41

Les déménagements et emménagements – impliquant notamment le déplacement des meubles de grande dimension – doivent se faire de l'extérieur, de préférence en utilisant un élévateur ou par la cage d'escalier.

Les propriétaires avertiront, en temps opportun et au moins huit jours avant le déménagement, le syndic de tout déménagement relatif à leur appartement afin de constater ensemble les dégâts éventuels occasionnés aux parties communes.

Tout dégât causé, lors d'un déménagement, aux parties communes sera réclamé par le syndic au propriétaire de l'appartement.

A chaque mouvement de déménagement, un forfait de 2.000 FB (50€) sera porté en compte au propriétaire.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de rappeler cet article et de préciser que c'est pour les emménagements et les déménagements liés à l'habitation.

9. Décision à prendre afin d'interdire, dans la Copropriété, la mise en location des appartements sous forme de logements touristiques ou même de courte durée, inférieure à 3 mois, afin d'éviter les troubles causés par les changements répétitifs d'occupants ainsi que quant à prévoir une indemnité forfaitaire de 150€ qui sera imputée en frais propriétaire à tout copropriétaire qui contreviendrait à la présente disposition.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'interdire dans la Copropriété la mise en location des appartements sous forme de logements touristiques ou même de courte durée, inférieure à 3 mois, afin d'éviter les troubles causés par les changements répétitifs d'occupants ainsi que de prévoir une indemnité forfaitaire de 150,00€ qui sera imputée en frais propriétaire à tout copropriétaire qui contreviendrait à la présente disposition autant de fois qu'il serait constaté une occupation contraire à cette même disposition et ce par jour d'occupation et suivant l'article 14 détaillé au point 4 du Procès-Verbal.

10. Décision à prendre afin de déterminer les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges et/ou appel de provisions.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de rappeler l'article 80 des statuts en ce qui concerne les charges impayées.

11. Demande aux copropriétaires de transmettre leurs numéros de caves et garages au syndic ainsi que leurs coordonnées téléphoniques et celles d'une personne de contact sur l'agglomération bruxelloise en cas de nécessité d'accès urgent aux parties privatives principales et secondaires.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

12. A la demande de Mr Fusaro : « Je reviens chez vous pour demander le permis de modifier les carrelages dans ma terrasse. Il y aura plusieurs possibilités pour faire des modifications qui soit compatible avec le reste du bâtiment. Je vous envoie trois options différents que j'espère vous pourriez évaluer:

1 ere option, caillebotis en bois: on pourrait le mettre même au-dessous de sol
actuel: <https://www.ikea.com/be/fr/p/runnen-caillebotis-teinte-brun-90234226/>

2 eme option en bois.

3 eme option carrelages gris clair, avec le même couleur de ce qu'il y a maintenant, mais il faudra enlever les carrelages qu'il y.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20H47.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2)

Bruxelles, le 7/10/2021.



Romain PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur

