Association des copropriétaires
de la résidence DELHAYE
RUE DE LA CIBLE 3, RUE VERBIST 84
Square Felix Delhaye, 2-4
1210 - BRUXELLES
N° BCE : **0893.740.182**

nexity

Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 13/6/2023 A 18.00 HEURES
Dans la salle du Péristyle, située Place Saint Josse, 12– 1210 Bruxelles - PROCES-VERBAL

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

24	copropriétaires présents sur 58, totalisant	4.261 /	10.000 quotités	(soit 43%)
13	copropriétaire(s) représenté(s) sur 58, totalisant	2.218 /	10.000 quotités	(soit 22%)
37	copropriétaires présents et représentés sur 58, totalisant	6.479 /	10.000 quotités	(soit 65%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.
Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Evaluation des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
4. Dossier ascenseur : analyses de risque et offre Koné
5. Dossier traitement façade basse : offres diverses
6. Rapport de mai 2021 de M. Maus sur les terrasses
7. Offre de location – remplacement compteurs eau chaude et intégrateurs
8. Diverses offres concernant les blocs de manière individuelles : vidéophonies, peinture, porte d'entrée
9. Arrêté bornes de recharges

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL

1. Synthèse des procédures judiciaires passées avec M. Kestemont
2. Rapport du facilitateur environnement
3. Détails des frais, bilan et relevé de l'arriéré
4. Détail des votes contre et abstention

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue — ACCEPTE

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de M. BRANDT pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue — ACCEPTE

En l'absence de candidat, le syndic assurera le rôle de sécrétaire.

G. Brandt

La séance est ouverte à 18.25 heures sous la présidence de M. BRANDT , assisté(e)
des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic,
la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée par François Sanchez, gestionnaire,
qui rédige le présent procès-verbal.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
1	Président : M. Brandt	50%	6.479	0	0	100,00%	accepté
2	Secrétaire : syndic	50%	6.479	0	0	100,00%	accepté
4.2	Approbation comptes 1/1/22-31/12/22	50%	6.479	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge Conseil Copropriété	50%	6.340	139	0	97,85%	accepté
5.2	Décharge Commissaire aux comptes	50%	6.340	139	0	97,85%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	6.479	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Cdc : M. Boutara	50%	6.047	139	0	97,75%	accepté
6.1.3	Cdc : M. Kanoun	50%	5.536	450	0	92,48%	accepté
6.3	Commissaire externe: fiduciaire nouvelle	67%	6.340	139	0	97,85%	accepté
6.4	Mandat Syndic Nexity Belgium	50%	6.479	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic contrats récurrents	50%	6.284	0	195	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic : marché energie	50%	6.479	0	0	100,00%	accepté
7.1.1	Ascenseurs : Mise conformité + 50 lux	50%	6.479	0	0	100,00%	accepté
7.1.2	Résiliation préventive contrat koné + nouvelles propositions pour AGO 2024	50%	6.325	154	0	97,62%	accepté
7.2	Tags traitement façade basse - partie inférieure	67%	5.356	728	395	88,03%	accepté
7.2.1	Choix entrepreneur : City Facade	50%	1.858	2.533	745	42,31%	refusé
7.2.2	Choix entrepreneur : Batiright	50%	1.858	2.533	745	42,31%	refusé
7.2.3	Choix entrepreneur : Vimar	50%	5.705	574	0	90,86%	accepté
7.3	Terrasses arrières BR1/CR1 : recherche devis pour poursuite travaux : revêtements, finitions, etc	67%	5.395	167	917	97,00%	accepté
7.4.1	Intégrateur+compteurs : contrat locat°	50%	4.080	2.399	0	62,97%	accepté
7.4.2	Souscription supplément TSS	50%	3.926	2.553	0	60,60%	accepté
7.4.3	Rempl° vanne avant compteur défect°	50%	3.926	2.553	0	60,60%	accepté
7.4.4	Placement clapets anti retour	50%	3.926	2.553	0	60,60%	accepté
7.5	A : Placement vidéophonie commune	67%	325	404	0	44,58%	refusé
7.5	B : Placement vidéophonie commune	67%	101	407	0	19,88%	refusé
7.5	D : Placement vidéophonie commune	67%	474	271	0	63,62%	refusé
7.6	D: Rafraichissement hall entrée	67%	474	271	0	63,62%	refusé
7.7.1	C: remplacement vitre identique	67%	148	265	153	35,84%	refusé
7.7.2	C: Remplacement vitre format plus léger	67%	344	148	74	69,92%	accepté
7.7.3	Accord Chang esthé facade + PU	67%	4.367	1.321	791	76,78%	accepté
7.8.1	Réalisation audit sécurité incendie	50%	2.837	2.589	1.053	52,29%	accepté
7.8.2	Mise en conf° installat° electriques	50%	6.479	0	0	100,00%	accepté
7.9.1	Park: investir système recharge collect°	67%	539	55	11	90,75%	accepté
7.9.2	Park: Autor° système individuel privatif	67%	101	462	42	17,93%	refusé
7.10.1	Mise en conf° statuts+ROI	50%	6.137	0	0	100,00%	accepté
7.10.2	Mandat notaire Dechamps	50%	6.137	0	0	100,00%	accepté
7.10.3	Approbat° clauses non paiement charges	67%	5.983	0	154	100,00%	accepté
7.10.4	Règlement intérieur : volet légal	50%	6.137	0	0	100,00%	accepté
7.11.1	Etrennes 2022 : € 260	50%	3.955	1.674	369	70,26%	accepté
7.11.2	Etrennes 2023 : € 300	50%	3.788	1.841	369	67,29%	accepté
9.1.1A	Apport Reserv General : € 7323	50%	6.137	0	0	100,00%	accepté
9.1.1B	Apport Reserv General : + € 2677	50%	5.655	482	0	92,15%	accepté
9.1.1C	Apport Reserv General : + € 10000	50%	4.474	1.130	533	79,84%	accepté
9.1.2A	Apport Reserv Bloc A : € 1000	50%	625	0	52	100,00%	accepté
9.1.2B	Apport Reserv Bloc A : + € 1000	50%	445	180	52	71,20%	accepté

G. Brandt

9.1.2C	Apport Reserv Bloc B : € 1000	50%	508	0	0	100,00%	**accepté**
9.1.2D	Apport Reserv Bloc B : + € 1000	50%	344	164	0	67,72%	**accepté**
9.1.2E	Apport Reserv Bloc C : € 1000	50%	476	0	0	100,00%	**accepté**
9.1.2F	Apport Reserv Bloc C : + € 1000	50%	402	74	0	84,45%	**accepté**
9.1.2G	Apport Reserv Bloc D : € 1000	50%	611	0	134	100,00%	**accepté**
9.1.2H	Apport Reserv Bloc D : + € 1000	50%	441	108	196	80,33%	**accepté**
9.2	Financement par le fond réserve	50%	6.137	0	0	100,00%	**accepté**
9.3	Approbation budget	50%	6.137	0	0	100,00%	**accepté**

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Voici ci-dessous un suivi par rapport aux dernières assemblées générales. Note : des rapports établis durant les conseil de copropriété sont également disponibles pour vous renseigner. Ils sont envoyés régulièrement à tous par email durant l'année.

Travaux effectués :

- Finalisation des travaux d'entretien du bâti (décision d'assemblée précédente). Ceci a hélas eu lieu par 3 entrepreneurs différents :
  - Vimar pour les terrasses BR1/CR1et la terrasse basse DR1 (étape 1) en 2021
  - Build Renov pour tous les problèmes hors terrasses en 2022
  - Van Swieten par la remise en état finale de la terrasse basse du DR1 en 2023
- Placement des caméras de surveillance supplémentaires en plus (décision assemblée)
- Epoxy dans les halls sauf le bloc C (décision assemblée)
- Divers travaux de plomberie suite à l'entretien biannuel des égouts de Curabel du 23/9/2022
- Divers travaux en chaufferie et réglage de l'approvisionnement en chauffage et eau chaude
- Placement du compteur énergétique pour les panneaux solaires thermiques le 23/3/2023
- Remplacement de certains compteurs d'eau ou d'intégrateurs bloqués par Techem
- Demande d'audit énergétique gratuit chez le Facilitateur Environnement
- Mise en place gratuite de la fibre optique dans l'immeuble – partie commune – en attente d'une date finale de Proximus

Entretiens annuels :

- Porte de garage : février
- Curage bi-annuel en mars et septembre
- Panneaux solaires + pompe de relevage : mars
- Ventilation : mai
- Prévention incendie : extincteurs/dévidoirs/éclairage de secours/porte RF : juin
- Nettoyage parking : juin et novembre/décembre
- Chaudière en août/septembre
- Adoucisseur en octobre
- Entretien toiture : novembre/décembre – note : cette année un gros entretien préventif par un toiturier sera effectué en juin afin de veiller à la conservation des ouvrages. Le dernier entretien de ce type avait eu lieu il y a 4 ans.

3.1. Remarque(s) à l'égard du procès-verbal de l'assemblée générale du 21/6/2022

Par courrier qui lui a été adressé, le syndic a enregistré une remarque dans le délai prescrit par la loi (articles 3.92 § 3 & 3.93 § 5) concernant la rédaction de ce procès-verbal au point 8.2. En effet, ce point a été voté à la majorité absolue alors que le quorum aurait dû être fixé aux 4/5e, et ce conformément à l'article 3.88, §1er, 2°, e, du nouveau Code civil ;

La mention indiqué dans le PV du 21/6/2022 :
Point 8.2
« Placement d'un boitier à code avec clef dedans pour toutes les caves avec présence d'un sterfput ou d'une servitude utile pour le déboucheur
A la majorité de 67,96% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée »

Est donc à remplacer par ce qui suit :

Point 8.2
« Placement d'un boitier à code avec clef dedans pour toutes les caves avec présence d'un sterfput ou d'une servitude utile pour le déboucheur
A la majorité de 67,96% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est refusée. En effet, il fallait une majorité de 80% des voix prise en compte pour la présente résolution pour qu'elle soit validée. »

3.2. Echéancier des contrats des fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

3.3. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Il n'y a plus d'action en justice, ni de contentieux en cours.
Un listing des procédures passées entre la copropriété et M. Kestemont est disponible en annexe.

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée au présent document.
Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée au présent document.
Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
Travaux divers		12 162.48
Suivi dossier entretien du bâti (phase 2)	12 162.48	
TOTAL		**12 162.48**

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	**25 481.15**
Apports sur l'exercice	
Apport provisions mensuelles réserve	10 000.00
Apport exceptionnel AGO 24/6/21	10 000.00
Total des apports	**20 000.00**
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	12 162.48
Total des prélèvements sur l'exercice	**12 162.48**
Solde à la clôture de l'exercice	**33 318.67**

Note : en 2023, les dernières dépenses répondant aux décisions d'assemblées générales ont été avancées :
- Suivi entretien du bâti (phase 3) + Placement des nouvelles caméras pour un total de € 11.452,6
- Le solde réellement disponible est donc de € 21.866,07 auquel il faut rajouter les provisions mensuelles de 2023.
- On peut approximer le fond de réserve disponible au 23/5/2023 à € 26.000

3.8. Situation des fonds particuliers ascenseur(s)

Bloc A

Solde de réouverture de l'exercice	**6 000.00**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	1 000.00
Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**0.00**
Solde à la clôture de l'exercice	**7 000.00**

Bloc B

Solde de réouverture de l'exercice	**6 000.00**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	1 000.00
Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**0.00**
Solde à la clôture de l'exercice	**7 000.00**

Bloc C

Solde de réouverture de l'exercice	**6 000.00**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	1 000.00
Transfert de fond (décision AGO) suite au vandalisme de la porte d'entrée	1 845.00
Total des apports	**2 845.00**
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**0.00**
Solde à la clôture de l'exercice	**8 845.00**

Bloc D

Solde de réouverture de l'exercice	**6 000.00**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	1 000.00
Total des apports	**1 000.00**
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**0.00**
Solde à la clôture de l'exercice	**7 000.00**

3.9. Information sur les différentes obligations légales

- *Ascenseur* : Les ascenseurs datent de 2008. De nouvelles analyses de risques ont été effectués le 28/7/2022 par l'organisme de contrôle indépendant. Suite à cette analyse de risque, les remarques devront être levées dans un délai de 3 ans.
- *Chauffage* : Les chaudières ont été remplacées en 2020.
- *Permis d'Environnement* (chauffage + stationnement couvert + transformateur statique) : le Permis d'Environnement est valable jusqu'au 15/5/2036.
  Installation électrique des communs : Les attestations ont été délivrées le 5/6/2009 et sont valables pendant 15 ans.

3.10. Information sur les sinistres en cours ou clôturé

- Sinistre clôturé ou en cours:
  - Clôturé en 2022 :
    - Cloison B51/C51 – tempête Eunice
    - Dégâts terrasses CR1 – tempête Eunice
    - Jet de pierres bloc B
    - Fuite D43 – D33
    - Fuite C51 – C41
    - Effraction vitre bloc C (2ème vandalisme)
  - Clôturé en 2023 :
    - Fuite A51 – A42
    - Fuite salle de Bain C41
    - Fuite C52
    - Fuite D32/D22/D12
  - En cours :
    - Bris de Vitre D52 – en attente de la facture pour le remboursement

4. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 1/1/2022 au 31/12/2022)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, LA FIDUCIAIRE NOUVELLE, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission.
En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes généraux du 1/1/2022 au 31/12/2022 et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue — ACCEPTE

En annexe de ce présent procès-verbal, sont joints également :
- Le détail des charges de l'exercice du 1/1/2022 au 31/12/2022 ainsi que le bilan au 31/12/2022
- Le relevé de l'arriéré

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue — ACCEPTE

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue — ACCEPTE

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue — ACCEPTE

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. M. BOUTARA - Majorité absolue — ACCEPTE

6.1.2. M. CORVISIER - Majorité absolue — SANS OBJET

M. Corvisier ne se représente pas – proposition sans objet.

6.1.3. M. KANOUN - Majorité absolue — ACCEPTE

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. ..... - Majorité absolue — SANS OBJET

Pas de candidat interne – proposition sans objet.

6.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel , qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) : renouvellement Fiduciaire Nouvelle – Majorité de 2/3 — ACCEPTE

6.4. Mandat du syndic : la SA Nexity Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue — ACCEPTE

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.4.1. Mandat au syndic, si nécessaire, et sous le contrôle du conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue — ACCEPTE

6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue — ACCEPTE

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Mise en conformité des ascenseurs de la résidence

Tous les 15 ans, il faut refaire une analyse de risque et se mettre en règle dans les 3 ans par rapport aux nouvelles normes en vigueur.
Les nouvelles analyses de risque ont été émises fin juillet 2022 (avec un couac sur un des ascenseurs qui a été réalisé au printemps 2023) et les remarques ci-trouvant doivent être levés dans les 3 ans.
Actuellement, la copropriété est lié à Koné dans un contrat Omnium de 7 ans ayant démarré le 1/9/2017 et se prolongeant tacitement pour des périodes de 5 ans successives à partir du 1/9/2024 (préavis de 6 mois).

Avec la règle des 50 LUX au paliers, on peut décemment penser qu'il faille environ € 4.000 par ascenseur pour se mettre en conformité.

7.1.1. Commande des travaux à KONE (avec 50 lux au palier) dans une limite budgétaire de 16.000 € TVAC - Majorité absolue — ACCEPTE

Note : ces montants seront prélevés des fonds ascenseurs en cas d'accord.
Note2 : Il manque le devis pour un des 4 ascenseurs. Celui-ci a été obtenu tardivement et du même ordre de grandeur que les autres devis.

7.1.2. Résiliation préventive du contrat de Koné et renégociation de ce contrat par le syndic - Majorité absolue — ACCEPTE

Des débats existent sur la durée et le caractère Omnium ou non du prochain contrat. Le contrat sera résilié préventivement et plusieurs propositions seront faites à la prochaine assemblée générale de juin 2024.

7.2. Tags : traitement de la façade du bâtiment, partie inférieure - Majorité de 2/3 — ACCEPTE

Trois offres ont été reçues dans le passé.:
- 2 en 2021 : City Facade € 17.490 HTVA et Vimar : € 15.650 HTVA
- 1 en 2022 : Batiright : € 18.220 HTVA

Vu que les devis ont deux ans, nous proposons un budget maximal de € 20.000 HTVA et de demander une mise à jour des devis selon l'entrepreneur retenu.

7.2.1. Choix de l'entrepreneur : City Façade - Majorité absolue — REFUSE

7.2.2. Choix de l'entrepreneur : Batiright - Majorité absolue — REFUSE

7.2.3. Choix de l'entrepreneur : Vimar - Majorité absolue — ACCEPTE

7.3. Terrasses arrière BR1/CR1 : recherche de devis pour la poursuite des travaux (revêtement, finitions, etc) - Majorité de 2/3 — ACCEPTE

Il est proposé d'interroger la firme VIMAR

7.4. Intégrateurs et compteurs d'eau chaude

7.4.1. Souscription du contrat de location permettant de procéder au remplacement des compteurs existants par des modèles équipés de la radiofréquence - incluant le relevé des compteurs et la répartition des consommations – Majorité absolue — ACCEPTE

7.4.2. Souscription au supplément pour l'option TSS - Majorité absolue — ACCEPTE

Cette option répond à la Directive européenne sur l'Efficacité Energétique qui impose des relevés plusieurs fois par an ; ce qui permettra, par ailleurs, aux copropriétaires de pouvoir disposer de relevés mensuels de leurs consommations tout-au-long de l'année.

7.4.3. Remplacement des vannes avant-compteur défectueuses – Majorité absolue — ACCEPTE

7.4.4. Placement de clapets anti-retour – Majorité absolue — ACCEPTE

Le placement de clapets anti-retour permet d'éviter des « courts-circuits » entre l'eau chaude et l'eau froide en présence de robinets thermostatiques défectueux ou de mauvais raccordements hydrauliques.

7.5. Bloc A/B/D : Mise en place d'une solution vidéophonie aux blocs A,B et D - Majorité de 2/3 REFUSE

Ce point se vote par bloc - Offre de l'électricien HP Elec - € 3.500 par bloc auquel il faut rajouter les portiers privatifs.

7.6. Bloc D : Rafraichissement hall entrée suite aux nombreux coups et endommagements – bloc D - Majorité de 2/3 REFUSE

Ce point se vote uniquement pour le bloc D (demande de ce bloc). Devis de l'entrepreneur Hoffman : € 976 + TVA.

7.7. Bloc C : suivi du vandalisme au niveau de la vitre

La vitre brisée au printemps 2021, a été réparée et indemnisée par l'assurance (discussion AGO du 24/6/2021). Suite à ce remplacement de vitre, quelques semaines plus tard, un nouvel acte de vandalisme a eu lieu et la vitre a été à nouveau brisée. L'assurance a cette fois-ci indemnisé un montant de € 1.845 correspondante à l'offre du vitrier Beriaux (remplacement à l'identique). Ce montant a été placé sur le compte du bloc C suite à la décision de l'assemblée générale du 21/6/2022

7.7.1. Bloc C : remplacement par une vitre à l'identique – conformément à l'indemnisation de l'assurance - Majorité de 2/3 REFUSE

7.7.2. Bloc C : remplacement par une vitre moins imposante et réparable plus facilement en cas de nouvel acte de vandalisme - Majorité de 2/3 ACCEPTE

House Protect a remis offre pour un total de € 8.150 TTC.
Il est demandé au syndic de valider le profil auprès du bloc C et d'ensuite proposer deux autres offres. La meilleure offre sera alors retenu par le syndic dans un budget maximal de € 8.150 TTC

7.7.3. Global : accord pour le changement esthétique de la façade et mandat au syndic pour l'introduction du permis d'urbanisme associé - Majorité de 2/3 ACCEPTE

Il est demandé au syndic de vérifier si un permis d'urbanisme est nécessaire avant toute démarche d'introduction.

7.8. Sécurité incendie dans la résidence

7.8.1. Réalisation d'un audit « sécurité incendie » par les services du SIAMU - Majorité absolue ACCEPTE

7.8.2. Mise en conformité des installations électriques de la résidence par le fournisseur de la résidence HP Elec – devis à recevoir - Majorité absolue ACCEPTE

7.9. Dossiers bornes de recharges électrique (suite au recherche du conseil de copropriété)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/08/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings
Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne **les parkings couverts**, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, **est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;

G Brandt

- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Ces précisions faites, il y a lieu de retenir les principaux suivants :

Système individuel où chacun dispose de sa propre borne de recharge
Chaque résident place sa propre borne de recharge derrière son compteur électrique individuel. Cela nécessite une connexion électrique entre le compteur électrique et la borne de recharge. Dans ce cas il sera généralement nécessaire de faire passer des câbles par les parties communes ce qui doit être signalé à l'avance au conseil, au syndic ou à l'ACP.
Tous résident souhaitant installer une borne de recharge doit alors faire appel à un électricien ou un installateur de bornes de recharge qui viendra installer la borne de recharge.
L'avantage de cette approche est qu'il s'agit d'une solution administrativement simple : chacun installe sa propre borne de recharge.
Toutefois, ce système présente également des inconvénients. Avec ce système, la puissance demandée par le véhicule ne peut pas être régulée. Si le véhicule est placé derrière le compteur électrique qui dessert aussi le logement, et que la demande de puissance dépasse la puissance maximale du compteur, le logement entier peut subir une coupure de courant. Ce problème peut être résolu en installant un régulateur au niveau du compteur. Cela garantit que la puissance allant à la voiture est limitée par la puissance maximale autorisée par la connexion du logement. Si la puissance maximale de chaque logement est respectée, **il y a toujours un risque de dépasser la puissance maximale de l'ensemble du bâtiment**. En effet, le raccordement d'un bâtiment n'est pas calculé en additionnant toutes les puissances maximales des appartements, mais un certain "facteur de simultanéité" est pris en compte. Une autre solution est que de la station de charge puisse être réglée pour limiter en permanence la puissance maximale de recharge, mais la recharge sera alors lente à tout moment.
Par conséquent, dans de nombreux cas, cette approche ne permet qu'un nombre limité de points de recharge pour le raccordement existant du bâtiment. À partir d'un certain nombre de points de recharge, il sera nécessaire de renforcer la connexion au réseau. Il est important de convenir d'une répartition correcte des coûts entre les copropriétaires afin d'éviter que tous les coûts ne soient supportés par la personne qui connecte le premier point de recharge qui nécessite le renforcement. **La question du partage des coûts se posera également en termes de sécurité incendie si les parkings sont couverts.** En effet, ils sont soumis à un certain nombre d'exigences en matière d'installations pour garantir la sécurité incendie. Selon le parking, ces coûts peuvent augmenter fortement. De bons accords sont nécessaires pour éviter que la première personne qui veut installer une borne de recharge ait à supporter tous ces coûts. **Ces problèmes montrent que l'approche individuelle n'est pas à l'épreuve du temps.** De plus, cette approche implique souvent des coûts d'installation élevés en raison d'un câblage sous-optimal et de grandes distances de câble.

Système collectif avec chacun sa propre borne de recharge
Dans cette approche, toutes les bornes de recharge sont placées derrière un compteur électrique commun. L'idée de ce système est que chaque résident dispose de sa propre borne de recharge, mais que toutes les bornes se trouvent derrière un seul compteur électrique. Il convient de vérifier si le raccordement au réseau est suffisant pour le nombre et le type de bornes de charge. Si ce n'est pas le cas, il y aura des coûts supplémentaires pour renforcer la connexion au réseau. Lorsque plusieurs résidents utilisent le compteur commun, les frais de recharge seront réglés par une partie tierce qui gère les points de recharge. Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un opérateur de point de charge (CPO) qui, sur la base des compteurs d'énergie présents dans les points de charge, peut facturer les utilisateurs pour l'énergie chargée. Il est également possible de le faire par l'intermédiaire du syndic. Le relevé du compteur commun et celui de chaque point de charge doivent ensuite être réalisés afin de facturer à chacun le montant de sa consommation électrique.

Dans cette approche collective ou seule l'installation de base est gérée collectivement, l'ACP fournit le raccordement au réseau, tout le câblage nécessaire et les installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie. Cette installation de base doit permettre à tout résident qui le souhaite de faire installer une borne de recharge sur sa place de stationnement. Chaque résident peut choisir sa propre borne de recharge et son installateur. Ce faisant, chaque résident devra également faire appel à un opérateur de borne de recharge pour obtenir une carte de recharge et c'est à lui qu'il paiera sa recharge. L'électricité utilisée par chaque résident pour charger sa voiture sera remboursée à l'ACP par le CPO (opérateur de point de charge). En d'autres termes, l'utilisateur du point de recharge, paye sa consommation au CPO et le CPO le reverse ce paiement à l'ACP qui reçoit les factures d'électricité. Une variante de cette approche existe lorsque le rôle de CPO est assuré par le syndic.

Les avantages de cette approche sont que tous les postes de charge sont connectés derrière un seul compteur et que la puissance disponible peut être distribuée de manière égale entre les différents points de recharge par le biais de l'équilibrage de la recharge. Cela permettra d'installer davantage de bornes de recharge avec la connexion existante, ce qui peut limiter les discussions sur la répartition des coûts. La question de l'installation de base est abordée collectivement, de sorte qu'il y aura également un accord clair sur le partage des coûts de ces installations dès le début. Cette approche collective garantit également un prix de revient plus bas, étant donné qu'elle permet une approche plus efficace des besoins en câblage et de l'utilisation du raccordement au réseau existant.
Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Comme chacun peut choisir sa propre borne de recharge, il est probable que tous seront placés à des endroits différents. L'équilibrage de la recharge sera alors possible, mais des problèmes techniques pourraient subsister, tant pour l'équilibrage des charges que pour les formes plus complexes de recharge intelligente. En effet, les bornes de recharge de différents fournisseurs peuvent avoir des normes de communication différentes. Ainsi, pour permettre l'équilibrage de la charge, il faut s'efforcer de trouver un système d'équilibrage de la charge indépendant du matériel, qui permette de contrôler les points de charge de différents fournisseurs. De même, il n'y aura pas de réduction de coût pour l'installation des points de recharge eux-mêmes, puisque chacun choisit son propre installateur et qu'il n'y a pas d'économies d'échelle. Il y aura également des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie partagée.

Sur base de ces informations et des textes légaux, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur les points suivants :

7.9.1. Décision d'investir dans un système de recharge collectif (depuis un compteur commun) permettant à chaque propriétaire de disposer d'une et une seule borne privative de recharge pour véhicule électrique sur son emplacement - Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

En cas d'accord, des offres seront demandées par le syndic et présentées lors d'une prochaine assemblée générale ordinaire.

7.9.2. Autorisation de pouvoir installer provisoirement - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne individuelle de rechargement à charge lente raccordée sur son compteur d'électricité - afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect de toutes les obligations légales en vigueur qui en découlent et de la prise en charge de leurs coûts – Majorité absolue **REFUSE**

7.10. Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Note préliminaire :
Il s'agit ici d'une simple coordination des statuts avec compilation des points votés lors des AG précédentes, mais sans oublier les dispositions annulées (soit par le juge de paix, soit en rectifiant ultérieurement les majorités requises).

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.
A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.
Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.
Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.
Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.
Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...
Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.
Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduisent à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.
Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.
A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.
Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.
Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !
Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

7.10.1. Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue ACCEPTE

Pour effectuer ce travail, nous avons consulté la société SyndicSupport, qui s'est spécialisée dans la mise en conformité des statuts de copropriété.
Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale.
La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois successives, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».
L'adaptation des statuts qui doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié pourrait, le cas échéant, être passé par devant le notaire Regis Dechamps, qui a remis une offre de groupe au syndic.
Après la passation de celui-ci, la copropriété disposera d'un document global reprenant l'acte de base, les éventuels actes modificatifs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur « nouvelle formule ».

Le devis global est de :
- 2.450 € TVAC pour une ACP jusqu'à 5 lots
- 2.700 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots
- 20 € supplémentaires au-delà de 15 lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

Ces prix comprennent :
- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012, 2018 et successives avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2023

Points importants :
- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut coordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

Frais de gestion facturés par le syndic

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 386,22 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).
Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

Dans le cadre de notre devoir de conseil, en notre qualité de syndic, nous recommandons vivement à l'assemblée générale de privilégier la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur. A cet égard, mis-à-part l'approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, les sous-points « 3 » et « 4 » reproduits ci-après constituent seulement des alternatives non-recommandées à l'absence de vote positif sur le présent point.

7.10.2. Mandat au notaire Dechamps de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

7.10.3. Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisions ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avions mise au point.
La modification apportée à l'article 3.85 § 1er 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.
A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété.
Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.
Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels
Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.
Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpeller le syndic.
Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).
A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.
Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.
Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.
Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.
Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.
Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions
Tout retard de paiement entraîne la débition, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	**18.88 €**
Second rappel de paiement par pli recommandé	**37.76 €**
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	**62.93 €**
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	**207.72 €**
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	**Suivant tarif horaire**

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait **à 900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de :	**207.72 €**
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)		**Suivant tarif en vigueur**

7.10.4. Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet « légal » - Majorité absolue — ACCEPTE

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale refuserait la mise en conformité des statuts (sous-point « 1 » précédent), le syndic aura alors l'obligation d'établir le volet « légal » du règlement d'ordre intérieur.
A cet égard, le projet que nous avons établi contient des précisions qui ne résultent pas directement du chapitre 2 - Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis - du Code civil, notamment au niveau du fonctionnement du conseil de copropriété, que nous avons intégré dans cette partie étant donné qu'il s'agit également d'un organe de la copropriété au même titre que l'assemblée générale ou que le commissaire aux comptes.
En conséquence, ce projet devra donc être soumis à l'approbation d'une assemblée générale ultérieure.

Les honoraires et frais administratifs complémentaires demandés par le syndic pour répondre à cette nouvelle obligation légale sont forfaitisés à 551.74 € hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).
Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 58,61 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Il est bien entendu que, si la copropriété opte pour cette solution, le syndic décline toute responsabilité relative aux complications administratives éventuelles dues au fait que les statuts n'auront pas été mis en conformité ainsi qu'aux tensions que cela pourrait susciter entre les personnes qui se réfèreraient aux dispositions légales et d'autres qui invoqueraient celles des statuts devenus obsolètes.

7.11. Etrennes – fixation des montants

7.11.1. Etrennes pour le travail effectué en 2022 – Majorité absolue — ACCEPTE

Il est proposé de valider un budget de € 260 pour les étrennes 2022 qui n'ont pas été distribués fin 2022 comme à leur habitude.
Ces étrennes sont distribués sous la forme de ballotins de pralines.

7.11.2. Etrenne pour le travail effectué en 2023– Majorité absolue — ACCEPTE

Il est proposé de valider un budget de € 300 pour les étrennes 2023 à distribuer fin 2023/début 2024
Ces étrennes sont distribués sous la forme de ballotins de pralines.

8. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote – à la demande de plusieurs copropriétaires

8.1. Contrat de bail et informations via le syndic

Il est rappelé que les statuts de l'immeuble prévoit que les copropriétaires bailleurs transmettent au syndic leur contrat de bail. A défaut, il est essentiel que les propriétaires transmettent au syndic toutes coordonnées utiles : nom, prénom, téléphone, email, etc.
Le syndic rappelle également que toutes les informations officielles transitent uniquement par le syndic, et directement au propriétaire concerné (non au locataire qui doivent recevoir l'information de leur propriétaire).

8.2. Occupation des parties communes

Les parties communes sont encombrées de divers bibelots (chaussures, tableaux, miroirs, etc). Il est rappelé aux copropriétaires que l'occupation d'espace commun doit faire l'objet d'un accord préalable de la copropriété.
En cas d'occupation de l'espace commun et de non-dégagement sur demande du syndic, un rappel/mise en demeure sera envoyé au propriétaire récalcitrant. Si celui-ci n'obtempère pas, le syndic peut in fine effectuer le dégagement aux frais de l'intéressé.

8.3. Parois en bois des balcons

De nombreuses parois en bois des balcons sont fortement dégradées. Il est rappelé que l'entretien en incombe aux occupants. A défaut d'entretien régulier, si un remplacement est à effectuer, il pourra être refacturé au propriétaire concerné pour manque de vigilance.

8.4. Antennes Paraboliques

A l'heure actuelle, sauf erreur de notre part, il y a 3 antennes paraboliques sur le toit de l'immeuble :

- Une ancienne antenne parabolique de l'appartement AR2. Celle-ci est à évacuer par le propriétaire concerné
- 2 antennes paraboliques non attribués à un appartement précis. Ces antennes n'ayant fait l'objet d'aucun accord dans le passé, les copropriétaires concernés sont priés de se manifester pour se mettre en règle

A défaut de réaction d'ici le 15/9/2023, ces antennes seront enlevés par la copropriété pour des questions de responsabilité.

8.5. Terrasses et jardins arrières

Il est rappelé l'importance d'entretenir ses terrasses et son jardin pour les occupants du rez-de-chaussée. Il faut également veiller au bon écoulement des avaloirs et à enlever régulièrement les déchets/feuilles/etc.
Par ailleurs, nous rappelons la recommandation de l'expert M. Maus d'effectuer des plantations à part du gazon dans des bacs séparés afin d'éviter que les racines endommagent le plafond du garage.
En cas de non-entretien manifeste et non-réaction aux relances du syndic, celui-ci pourra commander un entretien aux frais de l'intéressé n'ayant pas effectué l'entretien en bon père de famille.

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

9.1.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue — ACCEPTE

Proposition d'augmenter la dotation annuelle au fonds de réserve à € 20.000 (provisions mensuelles).
Cette augmentation démarre au 1/7/2023.
Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
146 462.00 €	5%	7 323.10 €	**7 323 €**

Toutefois, si plus de 4/5ème des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

9.1.2. Fonds travaux par bloc(s) : fixation du montant de l'apport annuel – Majorité absolue **ACCEPTE**

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds travaux ascenseur(s) à € 2.000 / bloc.
Cette augmentation commence au 1/7/2023.

9.2. Financement par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue **ACCEPTE**

Dans l'hypothèse où les dotations « obligatoire » et « complémentaire » au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		33.318,67
Apports	Dotation obligatoire	7.323,00
	Dotation complémentaire	2.677,00
	Complément pour arriver à € 20.000	10.000,00
	Total des apports	**20.000,00**
Prélèvements	Solde encore à facturer : caméras+ phase 3 entretien bâti + terrasse blanpain	11.452,60
	Traitement tags et façade (partie basse)	20.000,00
	Audit sécurité incendie+ mise en conformité electrique	5.000,00
	Total des prélèvements	**36.452,60**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		16.866,07

Bloc A :

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		7.000,00
Apports	Dotation annuelle	1.000,00
	Complément à la dotation annuelle	1.000,00
	Total des apports	**2.000,00**
Prélèvements	Mise en conformité Ascenseur	4.000,00
	Total des prélèvements	**4.000,00**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		5.000,00

Bloc B :

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		7.000,00
Apports	Dotation annuelle	1.000,00
	Complément à la dotation annuelle	1.000,00
	Total des apports	**2.000,00**
Prélèvements	Mise en conformité Ascenseur	4.000,00
	Total des prélèvements	**4.000,00**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		5.000,00

Bloc C :

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		8.845,00
Apports	Dotation annuelle	1.000,00
	Complément à la dotation annuelle	1.000,00
	Total des apports	**2.000,00**
Prélèvements	Mise en conformité Ascenseur	4.000,00
	Placement d'une nouvelle porte	8.150,00
	Total des prélèvements	**12.150,00**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		-1.305,00

Note : la porte pourrait être installée en 2024 vu que les montants ne seront pas disponibles pour 2023

Bloc D :

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		**7.000,00**
Apports	Dotation annuelle	1.000,00
	Complément à la dotation annuelle	1.000,00
	Total des apports	**2.000,00**
Prélèvements	Mise en conformité Ascenseur	4.000,00
	Total des prélèvements	**4.000,00**
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		**5.000,00**

9.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue — ACCEPTE

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

9.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	130 500	125 000	12	10 417	-4.21%
Frais "propriétaires" svt l'usage	9 500	25 000	12	2 083.33	163.16%
Frais "privatifs"	0	0	12	0.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	**140 000**	**150 000**		**12 500.00**	**7.14%**
Apport fonds de réserve	**14 000**	**28 000**	**12**	**2 333.33**	**100.00%**
TOTAL	**154 000**	**178 000**		**14 833.33**	**15.58%**

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.
A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h10

Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

Cette indication est reprise sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

Etabli le 13/6/2023

François SANCHEZ
Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence de Woluwé 02.763.05.55

Le syndic

BRANDT Georg

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :
durant la 1ère quinzaine du mois de juin 2024
Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Vereniging van mede-eigenaars
van de residentie DELHAYE
SCHIETSCHIJFSTRAAT 3, VERBISTSTRAAT 84
Felix Delhayesquare 2-4
1210 – BRUSSEL
KBO nr.: 0893.740.182

Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

GEWONE ALGEMENE VERGADERING BIJEENGEROEPEN OP 13.06.2023 OM 18.00 UUR
In de Peristylezaal, gelegen aan het Sint-Joostplein 12 - 1210 Brussel - NOTULEN

Na controle van de aanwezigheden, volmachten en stemrechten, telt de vergadering:

24	aanwezige mede-eigenaars van 58, voor een totaal van	4.261/	10.000 aandelen	(of 43%)
13	vertegenwoordigde mede-eigenaar(s) van 58, voor een totaal van	2.218/	10.000 aandelen	(of 22%)
37	aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars van 58, voor een totaal van	6.479/	10.000 aandelen	(of 65%)

Omdat de vergadering volgens de regels werd bijeengeroepen en het wettelijk bepaalde dubbel quorum (Art. 3.87 §5) bereikt is, kan de vergadering geldig beslissen over de agenda vermeld in de oproeping die naar alle mede-eigenaars werd verstuurd.
Bij de ondertekening van de presentielijst heeft iedere mede-eigenaar of gevolmachtigde een of meer stembrieven ontvangen met de tekst van de verschillende punten waarover hij/zij tijdens deze vergadering mocht beslissen.

Enkel de punten weergegeven in witte letters tegen een zwarte achtergrond zullen ter stemming worden voorgelegd aan de algemene vergadering en zullen dan ook opgenomen worden in het op te stellen verslag van de beslissingen; de andere punten zijn informatief en worden dus niet noodzakelijk opgenomen in het verslag

NR. BIJLAGE(N) BIJ DE AGENDA

1. Evaluatie van de lopende contracten
2. Vergelijkende tabel van de lasten en geraamd budget van de lopende lasten van het nieuwe boekjaar
3. Verslag over de rekeningen van het afgesloten boekjaar
4. Dossier lift: risicoanalyse en offerte Koné
5. Dossier behandeling gevel onderaan: diverse offertes
6. Verslag van mei 2021 van dhr. Maus over de terrassen
7. Huurofferte - vervanging warmwatermeters en integratoren
8. Diverse individuele offertes voor de blokken: beeldtelefoons, schilderen, toegangsdeur
9. Besluit laadpalen

Deze documenten zijn bijlagen die integraal deel uitmaken van het verslag van de beslissingen en hiernaar moet verwezen worden voor de presentatie van de bijbehorende punten.

NR. BIJLAGE(N) BIJ DEZE NOTULEN

1. Overzicht van de gerechtelijke procedures afgesloten door M. Kestemont
2. Verslag van de milieufacilitator
3. Detail van de kosten, balans en overzicht van de achterstallen
4. Detail van de stemmen tegen en de onthoudingen

1. Aanstelling van de Voorzitter van de Vergadering– Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

De algemene vergadering gaat zonder enig bezwaar akkoord met de aanstelling van dhr. BRANDT om deze vergadering voor te zitten.

2. Aanstelling van de secretaris - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Bij gebrek aan kandidaten zal de syndicus fungeren als secretaris.

De vergadering wordt geopend om 18.25 uur onder het voorzitterschap van dhr. BRANDT, bijgestaan door de leden van de Raad van mede-eigendom, die samen het bureau van de vergadering vormen, en de syndicus, de nv Lamy Belgium, kantoor van Woluwe, vertegenwoordigd door François Sanchez, beheerder, die deze notulen opstelt.
Er wordt geen enkel bezwaar gemaakt tegen de samenstelling van het bureau en dit is dus rechtsgeldig samengesteld.

Daarna wordt de agenda besproken zoals die vermeld staat in de oproeping: Na overleg neemt de algemene vergadering **de volgende beslissingen**, op basis van de telling van de stembrieven.

Nr. AGENDA	BESLUIT TER STEMMING VOORGELEGD	VEREIST QUORUM	VOOR	TEGEN	ONTH.	RESULTATEN	
1	Voorzitter: dhr. Brandt	50%	6.479	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
2	Secretaris: syndicus	50%	6.479	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
4.2	Goedkeuring rekeningen 01.01.2022-31.12.2022	50%	6.479	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
5.1	Decharge Raad van mede-eigendom	50%	6.340	139	0	97,85%	**Goed-gekeurd**
5.2	Decharge Commissaris van de rekeningen	50%	6.340	139	0	97,85%	**Goed-gekeurd**
5.3	Decharge aan de syndicus	50%	6.479	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
6.1.1	RvM: dhr. Boutara	50%	6.047	139	0	97,75%	**Goed-gekeurd**
6.1.3	RvM: dhr. Kanoun	50%	5.536	450	0	92,48%	**Goed-gekeurd**
6.3	Externe commissaris: fiduciaire nouvelle	67%	6.340	139	0	97,85%	**Goed-gekeurd**
6.4	Mandaat Syndicus Nexity Belgium	50%	6.479	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
6.4.1	Mandaat syndicus terugkerende contracten	50%	6.284	0	195	100,00 %	**Goed-gekeurd**
6.4.2	Mandaat syndicus: energiemarkt	50%	6.479	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
7.1.1	Liften: aanpassingwerken + 50 lux	50%	6.479	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
7.1.2	Voorlopige opzegging contract Koné + nieuwe voorstellen voor GAV 2024	50%	6.325	154	0	97,62%	**Goed-gekeurd**
7.2	Tags behandeling gevel - onderste deel	67%	5.356	728	395	88,03%	**Goed-gekeurd**
7.2.1	Keuze aannemer: City Facade	50%	1.858	2.533	745	42,31%	**Geweigerd**
7.2.2	Keuze aannemer: Batiright	50%	1.858	2.533	745	42,31%	**Geweigerd**
7.2.3	Keuze aannemer: Vimar	50%	5.705	574	0	90,86%	**Goed-gekeurd**
7.3	Terrassen achteraan BR1/CR1: offerte-aanvraag om werkzaamheden voor te zetten: bekleding, afwerking, enz.	67%	5.395	167	917	97,00%	**Goed-gekeurd**
7.4.1	Integrator+meters: huurcontract	50%	4.080	2.399	0	62,97%	**Goed-gekeurd**
7.4.2	Afsluiting supplement TSS	50%	3.926	2.553	0	60,60%	**Goed-gekeurd**
7.4.3	Vervanging voorste ventiel defecte meter	50%	3.926	2.553	0	60,60%	**Goed-gekeurd**
7.4.4	Plaatsing antiterugslagkleppen	50%	3.926	2.553	0	60,60%	**Goed-gekeurd**
7.5	A: plaatsing gemeenschappelijke beeldtelefonie	67%	325	404	0	44,58%	**Geweigerd**
7.5	B: plaatsing gemeenschappelijke beeldtelefonie	67%	101	407	0	19,88%	**Geweigerd**
7.5	D: plaatsing gemeenschappelijke beeldtelefonie	67%	474	271	0	63,62%	**Geweigerd**
7.6	D: opfrissen inkomhal	67%	474	271	0	63,62%	**Geweigerd**
7.7.1	C: vervanging identiek raam	67%	148	265	153	35,84%	**Geweigerd**
7.7.2	C: Vervanging kleiner raam	67%	344	148	74	69,92%	**Goed-gekeurd**

7.7.3	Goedkeuring verandering aanblik gevel + SV	67%	4.367	1.321	791	76,78%	**Goed-gekeurd**
7.8.1	Uitvoering audit brandveiligheid	50%	2.837	2.589	1.053	52,29%	**Goed-gekeurd**
7.8.2	Aanpassing elektrische installaties	50%	6.479	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
7.9.1	Park: investeren collectief laadsysteem	67%	539	55	11	90,75%	**Goed-gekeurd**
7.9.2	Park: goedk. privatief individueel systeem	67%	101	462	42	17,93%	**Geweigerd**
7.10.1	Aanpassing statuten + HR	50%	6.137	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
7.10.2	Mandaat notaris Dechamps	50%	6.137	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
7.10.3	Goedkeuring clausules niet-betaling lasten	67%	5.983	0	154	100,00 %	**Goed-gekeurd**
7.10.4	Huishoudelijk reglement: juridisch luik	50%	6.137	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
7.11.1	Nieuwjaarsfooi 2022: € 260	50%	3.955	1.674	369	70,26%	**Goed-gekeurd**
7.11.2	Nieuwjaarsfooi 2023: € 300	50%	3.788	1.841	369	67,29%	**Goed-gekeurd**
9.1.1A	Inbreng algemeen reservefonds: € 7323	50%	6.137	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
9.1.1B	Inbreng algemeen reservefonds: + € 2677	50%	5.655	482	0	92,15%	**Goed-gekeurd**
9.1.1C	Inbreng algemeen reservefonds: + € 10000	50%	4.474	1.130	533	79,84%	**Goed-gekeurd**
9.1.2A	Inbreng Reservefonds Blok A: € 1000	50%	625	0	52	100,00 %	**Goed-gekeurd**
9.1.2B	Inbreng Reservefonds Blok A: + € 1000	50%	445	180	52	71,20%	**Goed-gekeurd**
9.1.2C	Inbreng Reservefonds Blok B: € 1000	50%	508	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
9.1.2D	Inbreng Reservefonds Blok B: + € 1000	50%	344	164	0	67,72%	**Goed-gekeurd**
9.1.2E	Inbreng Reservefonds Blok C: € 1000	50%	476	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
9.1.2F	Inbreng Reservefonds Blok C: + € 1000	50%	402	74	0	84,45%	**Goed-gekeurd**
9.1.2G	Inbreng Reservefonds Blok D: € 1000	50%	611	0	134	100,00 %	**Goed-gekeurd**
9.1.2H	Inbreng Reservefonds Blok D: + € 1000	50%	441	108	196	80,33%	**Goed-gekeurd**
9.2	Financiering door het reservefonds	50%	6.137	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**
9.3	Goedkeuring budget	50%	6.137	0	0	100,00 %	**Goed-gekeurd**

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

Wat volgt is een opvolging van de vorige algemene vergaderingen. Opmerking: u kunt ter informatie ook de verslagen raadplegen die werden opgesteld tijdens de Raden van mede-eigendom. Deze worden in de loop van het jaar regelmatig naar iedereen gestuurd.

Uitgevoerde werkzaamheden:

- Afronding van de onderhoudswerken aan het gebouw (beslissing van vorige vergadering). Deze werken werden helaas uitgevoerd door 3 verschillende aannemers:
  - Vimar voor de terrassen BR1/CR1en het onderste terras DR1 (fase 1) in 2021
  - Build Renov voor alle problemen afgezien van terrassen in 2022
  - Van Swieten voor de definitieve herstelling van het onderste terras van DR1 in 2023
- Plaatsing van bijkomende bewakingscamera's (beslissing vergadering)
- Epoxy in de hallen behalve in blok C (beslissing vergadering)
- Diverse loodgieterswerken na het tweejaarlijks onderhoud van de afvoerleidingen door Curabel op 23.09.2022

- Diverse werkzaamheden aan de verwarmingsinstallatie en afstelling van de toevoer van verwarming en warm water
- Plaatsing van de energiemeter voor de thermische zonnepanelen op 23.03.2023
- Vervanging van enkele watermeters of integratoren geblokkeerd door Techem
- Vraag om een gratis energieaudit bij de Milieufacilitator
- Gratis plaatsing van glasvezelkabel in het gebouw - gemeenschappelijke delen - in afwachting van een definitieve datum van Proximus

Jaarlijks onderhoud:
- Garagepoort: februari
- Tweejaarlijkse reiniging in maart en september
- Zonnepanelen + hefpomp: maart
- Verluchting: mei
- Brandpreventie: brandblusapparaten/haspels/noodverlichting/brandwerende deuren: juni
- Schoonmaak parking: juni en november/december
- Verwarmingsketel in augustus/september
- Waterontharder in oktober
- Onderhoud dak: november/december - opmerking: dit jaar zal een dakwerker een groot preventief onderhoud uitvoeren in juni met het oog op het behoud van de werken Een vorig soortgelijk onderhoud werd 4 jaar geleden uitgevoerd.

3.1. Opmerkingen over het verslag van de algemene vergadering van 21.06.2022

De syndicus heeft binnen de wettelijk opgelegde termijn (artikelen 3.92 § 3 & 3.93 § 5) een brief ontvangen met een opmerking over de opstelling van dit verslag in punt 8.2. Over dit punt werd immers gestemd bij volstrekte meerderheid, terwijl het quorum vastgelegd had moeten zijn op 4/5 conform artikel 3.88, §1, lid 2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;

De vermelding in het verslag van 21.06.2022:
Punt 8.2
'Plaatsing van een codebox met sleutel voor alle kelders waar zich een afvoer of servituut bevindt waartoe de loodgieter toegang moet hebben
Met een meerderheid van 67,96% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit goedgekeurd.'

Moet dus worden vervangen door:

Punt 8.2
'Plaatsing van een codebox met sleutel voor alle kelders waar zich een afvoer of servituut bevindt waartoe de loodgieter toegang moet hebben
Met een meerderheid van 67,96% van de stemmen die in aanmerking werden genomen voor dit besluit, wordt dit geweigerd. Er was inderdaad een meerderheid van 80% van de stemmen nodig om dit besluit te kunnen goedkeuren. '

3.2. Tijdschema van de contracten voor geregeld verrichte leveringen

Na onderzoek van de contracten blijkt dat een marktstudie momenteel niet gerechtvaardigd is.

3.3. Rechtsvordering(en) en/of geschil(len) waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is

Er lopen geen rechtsvorderingen of geschillen meer.
Bijgevoegd is een lijst van de procedures afgesloten door de mede-eigendom en M. Kestemont.

3.4. Overzicht van de vergelijkende tabel van de gewone uitgaven (art. 3.89 § 4 lid 16)

Voor de presentatie van dit punt verwijzen we naar de inhoud van de bijlage met deze naam bij dit document.
Voor meer informatie over de rubrieken verwijzen we naar de afrekening van de lasten van het afgesloten boekjaar.

3.5. Bewaringskosten en werkzaamheden waarop de aandacht moet worden gevestigd buiten de beslissing(en) van de algemene vergadering

Voor de presentatie van dit punt verwijzen we naar de inhoud van de bijlage met deze naam bij dit document.
Voor meer informatie over de rubrieken verwijzen we naar de afrekening van de lasten van het afgesloten boekjaar.

3.6. Opvolging van de uitvoering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering

Gezien de inhoud van het overzicht van de lasten, zijn dit de uitgaven in het kader van de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering:

UITVOERING VAN DE BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING		
Diverse werkzaamheden		12.162,48
Opvolging dossier onderhoud van het gebouw (fase 2)	12.162,48	
TOTAAL		**12.162,48**

3.7. Toestand van het reservefonds

Saldo bij de opening van het boekjaar	25.481,15
Inbreng tijdens het boekjaar	
Inbreng maandelijkse voorschotten reserve	10.000,00
Uitzonderlijke inbreng GAV 24.06.2021	10.000,00
Totaal van de inbreng	20.000,00
Heffingen tijdens het boekjaar	
Volgens de details in de voorgaande tabel	12.162,48
Totaal van de heffingen tijdens het boekjaar	12.162,48
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	33.318,67

Opmerking: in 2023 werden de laatste uitgaven betreffende de beslissingen van de algemene vergaderingen voorgeschoten:
- Opvolging onderhoud van het gebouw (fase 3) + plaatsing van nieuwe camera's voor een totaal van € 11.452,6
- Het werkelijk beschikbare saldo bedraagt dus € 21.866,07 waar de maandelijkse voorschotten van 2023 nog aan toegevoegd moeten worden.
- Het beschikbare reservefonds op 23.05.2023 kan geschat worden op € 26.000

3.8. Situatie van de specifieke fondsen lift(en)

Blok A

Saldo bij de opening van het boekjaar	6.000,00
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	1.000,00
Totaal van de inbreng	1.000,00
Heffingen tijdens het boekjaar	
Geen	0,00
Totaal van de heffingen tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	7.000,00

Blok B

Saldo bij de opening van het boekjaar	6.000,00
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	1.000,00
Totaal van de inbreng	1.000,00
Heffingen tijdens het boekjaar	
Geen	0,00
Totaal van de heffingen tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	7.000,00

Blok C

Saldo bij de opening van het boekjaar	6.000,00
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	1.000,00
Transfer van fondsen (beslissing GAV) na vandalisme aan de toegangsdeur	1.845,00
Totaal van de inbreng	2.845,00
Heffingen tijdens het boekjaar	
Geen	0,00
Totaal van de heffingen tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	8.845,00

Blok D

Saldo bij de opening van het boekjaar	6.000,00
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	1.000,00
Totaal van de inbreng	1.000,00
Heffingen tijdens het boekjaar	
Geen	0,00
Totaal van de heffingen tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij de afsluiting van het boekjaar	7.000,00

3.9. Informatie over de verschillende wettelijke verplichtingen

- *Lift*: De liften dateren van 2008. Op 28.07.2022 werden er nieuwe risicoanalyses uitgevoerd door een onafhankelijke controle-instantie. Na deze risicoanalyse moeten de opmerkingen binnen een termijn van 3 jaar opgelost worden.
- *Verwarming*: De verwarmingsketels werden vervangen in 2020.
- *Milieuvergunning* (verwarming + overdekte parking + statische transformator): de milieuvergunning is geldig tot 15.05.2036.
  Elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen: De attesten werden afgeleverd op 05.06.2009 en zijn 15 jaar geldig.

3.10. Informatie over de lopende of afgesloten schadegevallen

- Lopend of afgesloten schadegeval:
  - Afgesloten in 2022:
    - Wand B51/C51 - storm Eunice
    - Schade terrassen CR1 - storm Eunice
    - Steenslag blok B
    - Lek D43 – D33
    - Lek C51 – C41
    - Inbraak raam blok 2 (2e vandalisme)
  - Afgesloten in 2023:
    - Lek A51 – A42
    - Lek badkamer C41
    - Lek C52
    - Lek D32/D22/D12
  - Lopend:
    - Glasschade D52 - in afwachting van de factuur voor de terugbetaling

4. Boekhouding van het boekjaar (van 01.01.2022 tot 31.12.2022)

4.1. Verslag van de commissaris of het college van commissarissen van de rekeningen

In uitvoering van het mandaat dat werd verleend op de vorige algemene vergadering, verklaart LA FIDUCIAIRE NOUVELLE, dat de rekeningen van het afgelopen boekjaar gecontroleerd heeft, geen fouten of verzuimen te hebben vastgesteld.
Er wordt dan ook aanbevolen om de rekeningen goed te keuren.

4.2. Goedkeuring van de algemene rekeningen van 01.01.2022 tot 31.12.2022 en de verdeling over de individuele afrekeningen - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Bij deze notulen zijn ook gevoegd:
- Detail van de lasten van het boekjaar van 01.01.2022 tot 31.12.2022 en de balans op 31.12.2022
- Overzicht van de achterstallen

5. Decharges van de rekeningen en het beheer van het boekjaar

5.1. Decharge aan de leden van de Raad van mede-eigendom - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

5.2. Decharge aan de Commissaris van de rekeningen - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

5.3. Decharge aan de syndicus – Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

6. Verkiezingen en mandaten

6.1. Mandaten van de leden van de Raad van mede-eigendom - Volstrekte meerderheid

De volgende kandidatu(u)r(en) werd(en) ontvangen; deze zou(den) aangevuld kunnen worden door kandidaturen als gevolg van de oproeping tot deze vergadering:

6.1.1. Dhr. BOUTARA - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

6.1.2. Dhr. CORVISIER – Volstrekte meerderheid NIETIG

Dhr. Corvisier stelt zich niet opnieuw kandidaat - nietig voorstel.

6.1.3. Dhr. BOUTARA - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

6.2. Benoeming van de Commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen die een schriftelijk verslag opgesteld moet hebben voor het verstrijken van de oproepingstermijn - Volstrekte meerderheid

De volgende kandidatu(u)r(en) werd(en) ontvangen; deze zou(den) aangevuld kunnen worden door kandidaturen als gevolg van de oproeping tot deze vergadering:

6.2.1. ……- - Volstrekte meerderheid NIETIG

Geen interne kandidaat - nietig voorstel

6.3. Keuze van een professionele commissaris van de rekeningen die een schriftelijk verslag opgesteld moet hebben voor het verstrijken van de oproepingstermijn indien er geen kandidaat is voor het vorige punt of indien de algemene vergadering de benoemde kandida(a)t(en) wil versterken met een professionele commissaris: verlenging Fiduciaire Nouvelle - 2/3-meerderheid GOEDGEKEURD

6.4. Mandaat aan de syndicus: de nv Nexity Belgium nv / Kantoor van Woluwe – Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

De stemming gaat over de verlenging van het mandaat van de syndicus tot de volgende gewone algemene vergadering.

6.4.1. Mandaat aan de syndicus om, indien nodig en onder toezicht van de Raad van mede-eigendom, alle jaarlijkse terugkerende contracten afgesloten door de mede-eigendom af te sluiten, op te zeggen of te vervangen - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

6.4.2. Energiemarkt: mandaat aan de syndicus om van elektriciteits- en/of gasleverancier te kunnen veranderen in samenwerking met een energiemakelaar - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

7. Project(en), voorstel(len) of bekrachtiging(en) ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering

7.1. Aanpassing van de liften van de residentie

Om de 15 jaar moet er een nieuwe risicoanalyse uitgevoerd worden en om de 3 jaar moeten de liften aangepast worden aan de nieuwe geldende normen.
De nieuwe risicoanalyses werden eind juli 2022 afgeleverd (met een incident met de analyse van een van de liften die werd uitgevoerd in het voorjaar 2023) en de opmerkingen in deze verslagen moeten binnen 3 jaar opgelost worden.
Momenteel heeft de mede-eigendom een omniumcontract van 7 jaar afgesloten met Koné dat van start is gegaan op 01.09.2017 en stilzwijgend verlengd wordt voor opeenvolgende periodes van 5 jaar vanaf 01.09.2024 (opzegtermijn van 6 maanden).

Met de regel van 50 LUX op de overlopen kunnen we ervan uitgaan dat de aanpassingswerken ongeveer € 4.000 per lift zullen kosten.

7.1.1. Bestelling van de werkzaamheden bij KONE (met 50 lux op de overloop) binnen een budget van 16.000 € incl. btw - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Opmerking: deze bedragen zullen opgenomen worden uit de liftfondsen indien goedgekeurd.
Opmerking 2: Er ontbreekt een offerte voor een van de 4 liften. Deze werd te laat ontvangen en het bedrag is vergelijkbaar met dat van de andere offertes.

7.1.2. Vroegtijdige opzegging van het contract met Koné en heronderhandeling van dit contract door de syndicus - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Er wordt gesproken over de looptijd van het volgende contract en of dit al dan niet een omniumcontract zal zijn. Het contract zal vroegtijdig opgezegd worden en er zullen diverse voorstellen voorgelegd worden op de volgende Algemene Vergadering van juni 2024.

7.2. Tags: behandeling van de gevel van het gebouw, onderste deel - 2/3 meerderheid GOEDGEKEURD

We hebben in het verleden drie offertes ontvangen:
- 2 in 2021: City Facade € 17.490 excl. btw en Vimar: € 15.650 excl. btw
- 1 in 2022: Batiright: € 18.220 excl. btw

Gezien de offertes voor twee jaar zijn, stellen we een maximumbudget van € 20.000 excl. btw voor en moet gevraagd worden om de offertes bij te werken, naargelang de gekozen aannemer.

7.2.1. Keuze van de aannemer: City Façade - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

7.2.2. Keuze van de aannemer: Batiright - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

7.2.3. Keuze van de aannemer: Vimar - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

7.3. Terrassen achteraan BR1/CR1: offerteaanvraag om de werkzaamheden voor te zetten (bekleding, afwerking enz.) - 2/3 meerderheid GOEDGEKEURD

Er wordt voorgesteld om dit te vragen aan de firma VIMAR

7.4. Integratoren en warmwatermeters

7.4.1. Afsluiting van het huurcontract om te kunnen overgaan tot de vervanging van de huidige meters door modellen uitgerust met radiofrequentie - inclusief de opneming van de meters en de verdeling van het verbruik - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

7.4.2. Afsluiting van het supplement voor de optie TSS - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Deze optie voldoet aan de Europese richtlijn betreffende de energie-efficiëntie die verplicht om de meters meerdere keren per jaar op te nemen. Zo zullen de mede-eigenaars trouwens beschikken over maandelijkse opnemingen van hun verbruik in de loop van het jaar.

7.4.3. Vervanging van de defecte kleppen voor de meters - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

7.4.4. Plaatsing van antiterugslagkleppen - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Door antiterugslagkleppen te plaatsen kunnen ‘kortsluitingen’ tussen warm water en koud water vermeden worden in geval van defecte thermostaatkranen of slechte hydraulische aansluitingen.

7.5. Blok A/B/D: Plaatsen van een beeldtelefoonsysteem in blok A, B en D - 2/3 meerderheid GEWEIGERD

Over dit punt wordt gestemd per blok - Offerte van de elektricien HP Elec - € 3.500 per blok waar de privatieve deuropeners nog moeten worden bijgeteld.

7.6. Blok D: Opfrissen inkomhal na diverse inslagen en beschadigingen - blok D - 2/3 meerderheid GEWEIGERD

Over dit punt stemt alleen blok D (vraag van dit blok). Offerte van de aannemer Hoffman: € 976 + btw.

7.7. Blok C: opvolging van het vandalisme aan het raam

Het raam dat gebroken werd in de lente van 2021 werd hersteld en vergoed door de verzekering (bespreking GAV van 24.06.2022).
Nadat het raam vervangen werd, vond enkele weken later opnieuw een geval van vandalisme plaats en werd het raam opnieuw gebroken. De verzekering heeft dit keer een bedrag vergoed van € 1.845, overeenstemmend met de offerte van glazenmaker Beriaux (vervanging door een identiek raam). Dit bedrag werd op de rekening van blok C geplaatst na de beslissing van de algemene vergadering van 21.06.2022.

7.7.1. Blok C: vervanging door een identiek raam - in overeenstemming met de schadevergoeding van de verzekering - 2/3 meerderheid GEWEIGERD

7.7.2. Blok C: vervanging door een minder groot raam dat eenvoudiger hersteld kan worden bij een nieuw geval van vandalisme - 2/3 meerderheid GOEDGEKEURD

House Protect heeft een offerte ingediend voor een totaal van € 8.150 incl. btw.
Er wordt aan de syndicus gevraagd om het profiel te bevestigen bij blok C en daarna twee andere offertes voor te leggen. De beste
offerte zal dan gekozen worden door de syndicus binnen een budget van € 8.150 incl. btw

7.7.3. Globaal: goedkeuring om de aanblik van de gevel te veranderen en mandaat aan de syndicus om de bijbehorende stedenbouwkundige vergunning aan te vragen - 2/3 meerderheid GOEDGEKEURD

Er wordt gevraagd aan de syndicus om na te gaan of er een stedenbouwkundige vergunning nodig is alvorens iets in te dienen.

7.8. Brandveiligheid in de residentie

7.8.1. Uitvoering van een audit 'brandveiligheid' door de diensten van de DBDMH - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

7.8.2. Aanpassing van de elektrische installaties van de residentie door de leverancier van de residentie HP Elec - offerte te ontvangen - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

7.9. Dossier elektrische laadpalen (na het onderzoek door de Raad van mede-eigendom)

Voor de presentatie van dit punt wordt verwezen naar het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Gewestregering van 29.08.2022, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 03.11.2022, tot vaststelling van de verhouding van de oplaadpunten voor parkings evenals bepaalde bijkomende veiligheidsvoorwaarden die van toepassing zijn.

Dit zijn dus de veiligheidsvoorwaarden:

HOOFDSTUK 3. - Veiligheidsvoorwaarden in de parkings
Art. 6. In alle parkings zijn de volgende voorschriften van toepassing op de plaatsing van oplaadpunten:
- Het oplaadpunt moet geïnstalleerd worden op een onbrandbaar of brandwerend oppervlak;
- Het laden van een voertuig moet verplicht gebeuren met behulp van hiervoor voorziene oplaadpunten;
- De elektrische installaties moeten over een voldoende groot vermogen beschikken voor het laden van de voertuigen, en moeten gekeurd zijn door een erkend orgaan volgens het AREI;
- De oplaadpunten moeten kunnen worden uitgerust met een fysieke bescherming of moeten voldoende hoog worden geplaatst om potentiële beschadiging door een voertuig te vermijden, maar dienen bereikbaar te blijven voor personen met beperkte mobiliteit.

Art. 7. In **overdekte parkings** zijn de volgende voorschriften bijkomend van toepassing op de plaatsing van oplaadpunten:
- Het gebruik van sneloplaadpunten, dit is elk oplaadpunt met een vermogen groter dan of gelijk aan 50 kW, **is verboden.** De milieuvergunning kan afwijken van dit verbod, na advies van de brandweer;
- Behalve in geval van afwijking door de milieuvergunning, onder andere in geval van technische onmogelijkheid, moet aan elke ingang van de parking een noodstopknop worden geplaatst om, in het geval van brand of een incident, alle oplaadpunten te kunnen afsluiten;
- Indien de ondergrondse parking is uitgerust met een automatische installatie voor branddetectie, moet de voeding van de oplaadpunten automatisch worden afgesloten in het geval brand wordt gedetecteerd;
- De laadzones moeten uitgerust zijn met een ventilatiesysteem dat de lucht in de parking om de 3 uur ververst;
- Een duidelijk plan op schaal, dat de plaats van de oplaadpunten aanduidt, moet zichtbaar aan de ingang en de uitgang van de parking worden uitgehangen.

Nu dit duidelijk is, moet rekening gehouden worden met de volgende hoofdzaken:

Individueel systeem waarbij iedereen een eigen laadpaal heeft
Elke bewoner plaatst zijn eigen laadpaal achter zijn individuele elektriciteitsmeter. Daarvoor is een elektrische aansluiting nodig tussen de elektriciteitsmeter en de laadpaal. In dat geval zouden er ook kabels getrokken moeten worden door de gemeenschappelijke delen en dit moet vooraf gemeld worden aan de Raad, de syndicus of de VME.
Elke bewoner die een laadpaal wil installeren, moet dan een beroep doen op een elektricien of een installateur van laadpalen die de laadpaal zal komen installeren.
Het voordeel van deze methode is dat dit een administratief eenvoudige oplossing is: iedereen installeert zijn eigen laadpaal.

Dit systeem heeft echter ook nadelen. Met dit systeem kan het vermogen vereist door het voertuig niet geregeld worden. Indien het voertuig geplaatst wordt achter de elektriciteitsmeter die ook de woning van stroom voorziet en de vraag naar elektriciteit het maximumvermogen van de meter overstijgt, dan zou de stroom in de woning kunnen uitvallen. Dit probleem kan opgelost worden door een regulator aan de meter te plaatsen. Dit garandeert dat het vermogen dat naar de wagen stroomt beperkt blijft tot het maximumvermogen toegelaten door de aansluiting van de woning. Ook al wordt het maximumvermogen in elke woning nageleefd, **toch blijft er altijd een risico bestaan dat het maximumvermogen van het volledige gebouw overschreden wordt.** De aansluiting van een gebouw wordt immers niet berekend door alle maximumvermogens van alle appartementen op te tellen, er wordt rekening gehouden met een zekere 'gelijktijdigheidsfactor'. Een andere oplossing is dat het laadstation zo geregeld wordt dat het maximaal laadvermogen altijd beperkt blijft, maar het laden zal dan altijd langzaam verlopen.
Bijgevolg kunnen bij deze methode in veel gevallen slechts een beperkt aantal laadpalen verbonden worden met de bestaande aansluiting van het gebouw. Vanaf een bepaald aantal laadpunten moet de verbinding van het netwerk uitgebreid worden. Het is belangrijk om duidelijke afspraken te maken over de correcte verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars om te vermijden dat alle kosten gedragen worden door de persoon die als eerste het laadpunt aansluit waarvoor het netwerk uitgebreid moet worden. **De vraag over de verdeling van de kosten stelt zich ook met het oog op de brandveiligheid indien de parking overdekt is.** Er worden immers een reeks vereisten opgelegd aan de installaties om de brandveiligheid te verzekeren. Afhankelijk van de parking kunnen de kosten hoog oplopen. Er moeten goede afspraken gemaakt worden om te vermijden dat de eerste persoon die een laadpaal wil installeren moet instaan voor alle kosten. **Deze problemen tonen aan dat de individuele methode geen duurzame oplossing is.** Bovendien brengt deze methode vaak hoge installatiekosten mee vanwege de minder dan optimale bekabeling en de lange kabelafstanden.

Collectief systeem met ieder een eigen laadpaal
Bij deze methode worden alle laadpalen achter een gemeenschappelijke elektriciteitsmeter geplaatst. De bedoeling van dit systeem is dat elke bewoner een eigen laadpaal heeft, maar dat alle laadpalen achter één enkele elektriciteitsmeter staan. Er moet worden nagegaan of de aansluiting op het netwerk toereikend is voor het aantal en het type laadpalen. Zo niet, komen er extra kosten kijken bij de uitbreiding van de aansluiting op het netwerk. Indien meerdere bewoners de gemeenschappelijke meter gebruiken, worden de laadkosten geregeld door een derde partij die de laadpunten beheert. Dit kan gebeuren via een laadpuntoperator (CPO) die de verbruikte energie zal factureren aan de gebruikers op basis van de energiemeters in de laadpalen. Het kan ook gebeuren via de syndicus. De gemeenschappelijke meter en de meter van elk laadpunt moeten dan opgenomen worden om de verbruikte elektriciteit te kunnen factureren aan elke gebruiker.

Bij deze collectieve methode waarbij enkel de basisinstallatie collectief beheerd wordt, staat de VME in voor de aansluiting op het net, alle vereiste bekabeling en de nodige installaties om de brandveiligheid te verzekeren. Met deze basisinstallatie kan elke bewoner die dat wenst dan een laadpaal laten installeren op zijn parkeerplaats. Elke bewoner kan zijn eigen laadpaal en installateur kiezen. Zo zal elke bewoner ook een beroep moeten doen op een laadpaaloperator om een laadkaart te krijgen en hij moet zijn laadbeurten dan ook aan deze operator betalen. De elektriciteit die elke bewoner verbruikt om zijn voertuig te laden wordt door de CPO (laadpuntoperator) terugbetaald aan de VME. Met andere woorden, de gebruiker van het laadpunt betaalt zijn verbruik aan de CPO en de CPO stort deze betaling terug aan de VME die de elektriciteitsfacturen ontvangt. Een variant van deze methode is dat de rol van de CPO wordt verzekerd door de syndicus.
De voordelen van deze methode zijn dat alle laadpunten zijn aangesloten achter één enkele meter en dat het beschikbare vermogen gelijk verdeeld kan worden tussen de verschillende laadpunten via de balancering van de lading. Zo kunnen er meer laadpalen geïnstalleerd worden met de bestaande aansluiting, waardoor discussies over de verdeling van de kosten beperkt blijven. De kwestie van de basisinstallatie wordt collectief besproken zodat er van bij het begin ook een duidelijk akkoord bereikt kan worden over de verdeling van de kosten van deze installaties. Deze collectieve methode staat ook garant voor een lagere kostprijs omdat de behoeften aan bekabeling en het gebruik van de aansluiting op het bestaande net op een efficiëntere manier benaderd kunnen worden.
Dit systeem heeft echter ook nadelen. Omdat iedereen zijn eigen laadpaal kan kiezen, zou het kunnen dat die allemaal op verschillende plaatsen geïnstalleerd worden. De lading kan zo gebalanceerd worden, maar er zouden technische problemen kunnen ontstaan, zowel voor de balancering van de ladingen als voor de complexere vormen van intelligente ladingen. De laadpalen van verschillende leveranciers kunnen bovendien ook andere communicatiestandaarden hebben. Om de lading te kunnen balanceren, moet gezocht worden naar een balanceringssysteem van de lading dat los staat van het materiaal om de laadpunten van verschillende leveranciers te kunnen controleren. Ook kunnen de kosten voor de installatie van de laadpunten zelf niet gedrukt worden omdat iedereen zijn eigen installateur kiest en er dus geen schaalvoordelen mogelijk zijn. Er zijn ook maandelijkse abonnementskosten verbonden aan de individuele facturatie van het gedeelde energieverbruik.

Op basis van deze informatie en de wetteksten, wordt de algemene vergadering gevraagd om te beslissen over de volgende punten:

7.9.1. Beslissing om te investeren in een collectief laadsysteem (vanaf een gemeenschappelijke meter) zodat elke eigenaar beschikt over één enkele privatieve laadpaal voor elektrische voertuigen op zijn parkeerplaats - 2/3 meerderheid GOEDGEKEURD

Bij akkoord, zal de syndicus offertes vragen en die voorleggen op een volgende gewone algemene vergadering.

7.9.2. Goedkeuring om voorlopig - op kosten van de eigenaar van een parkeerplaats - een individuele laadpaal met een trage lading, aangesloten op de elektriciteitsmeter, te installeren om een elektrische wagen te kunnen opladen mits de strikte naleving van alle geldende wettelijke verplichtingen die hieruit voortvloeien en de betaling van de kosten ervan - Volstrekte meerderheid GEWEIGERD

7.10. Beslissingen te nemen over het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement naar aanleiding van de inwerkingtreding van de wet op de mede-eigendom van 18 juni 2018 die sinds 1 januari 2019 van kracht is

Inleidende opmerking:
Dit is slechts een afstemming van de statuten met een compilatie van de punten waarover gestemd werd op vorige AV's, maar zonder de geannuleerde bepalingen te vergeten (hetzij door de vrederechter, hetzij door de vereiste meerderheid achteraf recht te zetten).

Sinds de inwerkingtreding van deze wet heeft dit heel wat pennen in beweging gebracht, vooral over het reglement van mede-eigendom, want de wetgevende wijzigingen zeggen niets specifieks over het lot van dit reglement.
Na werkvergaderingen, juridisch overleg en inwinning van advies over dit onderwerp, hebben we ons uiteindelijk aangesloten bij het standpunt van meester Eric Riquier, een advocaat gespecialiseerd in mede-eigendommen, die inderdaad een goede samenvatting maakt van de huidige situatie die we u hier bezorgen:

1. Over de verplichting om de statuten aan te passen aan de wet

'De wet, noch die van 2010, noch die van 2018, verplicht de mede-eigendommen niet om hun statuten hieraan aan te passen; De wet van 2010 bevat wel een bepaling die de syndicus verplicht om een ontwerp van aangepaste statuten voor te leggen aan de algemene vergadering, maar er wordt niets gezegd over de verplichting van de algemene vergadering om die goed te keuren.
Uiteraard weten we dat de wetgever de wil had om deze verplichting in te voeren, maar het feit is, een principe dat vaak wordt herhaald door het Hof van Cassatie, dat er enkel verwezen wordt naar de bedoeling van de wetgever als de tekst vaag of dubbelzinnig is en hier is naar mijn mening geen sprake van vaagheid of dubbelzinnigheid.
Merk op dat er geen bijkomende sancties worden opgelegd aan mede-eigendommen die hun statuten niet hebben aangepast.
En, tot slot, dat de wet sinds 1994 stelt dat bij een tegenstrijdigheid tussen de statuten en de gebiedende voorschriften, deze laatste voorrang hebben.
Kortom, behalve het feit dat er geen verplichting tot aanpassing bestaat, heeft het vooral geen nut om dit te doen ...
Wat deze principes betreft heeft de wet van 2018 niets veranderd.
Echter, hoewel er nog steeds geen sancties worden opgelegd aan mede-eigendommen die hun statuten niet zouden aanpassen, zijn de gevolgen van een gebrek aan aanpassing nu wel anders.
In het bijzonder de overgang van een groot aantal regels van het Reglement van mede-eigendom naar het Huishoudelijk reglement en, vooral, de verplichting die nu aan de syndicus wordt opgelegd om dit laatste bij te werken, leiden tot de overweging dat het gebrek aan aanpassing nadelige indirecte gevolgen zou kunnen hebben, zowel voor de mede-eigendom als voor de syndicus.
Ook denk ik dat de mede-eigendommen deze aanpassing niet langer kunnen vermijden. '

2. Over de noodzaak van een notariële akte

'De termijn voor de aanpassing opgelegd door de wet van 2010 staat in geen verband met de mogelijkheid die door diezelfde wet wordt geboden om het te houden bij een onderhandse akte.
In dat opzicht heb ik altijd beweerd dat deze mogelijkheid juridische onzin is.
De enige statuten die inroepbaar zijn tegen derden zijn ingeschreven statuten. En tot deze derden behoren de toekomstige eigenaars van appartementen en er kan geen enkele garantie geboden worden aan de mede-eigendom dat, bij de verkoop van een kavel, de koper officieel op de hoogte werd gebracht van de gewijzigde statuten door de verkoper.
Zo ontstaat het risico dat op een dag, binnen het gebouw, mede-eigenaars tegenover elkaar komen te staan die beschikken over verschillende ... en ook geldige statuten!
Om die reden, afgezien van de principiële kwestie, moet overwogen worden dat indien de mede-eigendom haar statuten aanpast, ze redelijkerwijs niet zonder een notariële akte kan. '

Uitgaand van dit advies, worden de volgende punten ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering:

7.10.1. Aanpassing van de statuten en het huishoudelijk reglement - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Om deze werken uit te voeren, hebben we advies gevraagd aan de firma SyndicSupport die zich specifiek toelegt op

de aanpassing van de statuten van mede-eigendommen.
Dit zijn de algemene voorwaarden van de offerte die we ontvangen hebben voor de volledige portfolio die we beheren, in afwachting uiteraard van de individuele beslissing van elke algemene vergadering.
Deze offerte omvat de clausules en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten waarvan sprake in de onderstaande rubriek '2', de aanpassing van de statuten aan de opeenvolgende wetten en het huishoudelijk reglement, zowel voor het luik 'juridisch' als voor het luik 'leven in een gemeenschap'.
De aanpassing van de statuten waarvoor verplicht een notariële akte opgesteld moet worden zou, in voorkomend geval, verleden kunnen worden door notaris Regis Dechamps, die een gegroepeerde offerte heeft bezorgd aan de syndicus.
Na het verlijden van deze akte, zou de mede-eigendom beschikken over een globaal document met de basisakte, de eventuele wijzigingsaktes, het reglement van mede-eigendom en de 'nieuwe formule' van het huishoudelijk reglement.

De globale offerte bedraagt:

- € 2.450 incl. btw voor een VME tot 5 kavels
- € 2.700 incl. btw voor een VME tot 15 kavels
- € 20 extra vanaf 15 kavels met een maximum van € 4.000 incl. btw

De prijzen omvatten:

- De opname van de clausules en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten in het reglement van mede-eigendom (zie onderstaande rubriek '2')
- De aanpassing 2010, 2012, 2018 en daaropvolgend met de nieuwe formule van het huishoudelijk reglement
- De analyse van alle beschikbare verslagen van de algemene vergaderingen om vorige beslissingen op te nemen die nog steeds van toepassing zijn en niet ingeschreven zouden zijn of niet zouden zijn opgenomen in het huishoudelijk reglement In dit opzicht zal er een Excel-tabel bijgehouden worden met voor elk betrokken verslag van de algemene vergadering de vermelding van de datum en de bepaling die moet worden opgenomen in het reglement van mede-eigendom of het huishoudelijk reglement
- De levering van een Word-bestand met wachtwoord
- de honoraria incl. btw van SyndicSupport
- de honoraria incl. btw van de notaris
- De rechten en kosten geïnd door de staat (registratierechten, inschrijvingskosten, enz.)
- De prijzen zijn geldig tot eind 2023

Belangrijke punten:

- Het deel 'juridisch' van het huishoudelijk reglement moet op maat geanalyseerd worden met respect voor de specifieke eigenschappen van de mede-eigendom
- Het deel betreffende het 'leven in een gemeen schap' van het huishoudelijk reglement zal gebaseerd zijn op het bestaande reglement, aangevuld, zoals eerder verduidelijkt, met de beslissingen van de algemene vergaderingen die nog steeds gelden, maar niet opgenomen zijn in de huidige tekst.
- Er wordt geen supplement aangerekend als er ook wijzigingsakten gecoördineerd moeten worden
- De getikte tekst zal twee keer manueel worden nagelezen.

Indien de algemene vergadering akkoord gaat, zal er achteraf uiteraard opnieuw gestemd worden over de goedkeuring van de gecoördineerde statuten en het huishoudelijk reglement

Beheerskosten gefactureerd door de syndicus

Voor de kosten en honoraria gefactureerd door de syndicus voor de administratieve coördinatie die geboden moet worden aan de firma Syndic Support, inclusief de vertegenwoordiging van de mede-eigendom bij de authentieke akte, zal een forfaitair bedrag vastgelegd worden van € 386,22, afgezien van kosten voor kopieën en verspreiding van de teksten (ontwerp en definitieve tekst).
Wat de toekomstige updates van het huishoudelijk reglement betreft naar aanleiding van beslissingen van de algemene vergaderingen of nieuwe wetgevende bepalingen, daarvoor zal een forfaitair bedrag van € 50 aangerekend worden (gekoppeld aan de index der consumptieprijzen van de maand december 2022), afgezien van kosten voor kopieën en verspreiding van de nieuwe geconsolideerde tekst.

Indien de algemene vergadering akkoord zou gaan met de aanpassing van de statuten en het huishoudelijk reglement:

- Rubriek '2' blijft behouden voor de goedkeuring van de clausules en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten, maar de honoraria en lasten van de notaris en de syndicus zijn achterhaald omdat die opgenomen worden in dit punt.
- Rubriek '4' met betrekking tot het huishoudelijk reglement is nietig omdat die ook opgenomen is in dit punt.

In het kader van onze adviesplicht als syndicus, raden we de algemene vergadering ten stelligste aan om te kiezen voor de aanpassing van de statuten en het huishoudelijk reglement. In dit opzicht, afgezien van de goedkeuring van de clausules en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten, zijn de onderstaande rubrieken '3' en '4' enkel niet-aangeraden alternatieven indien er niet wordt ingestemd met dit

punt.

7.10.2. Mandaat aan de notaris Dechamps om de beslissingen genomen door de algemene vergadering in te schrijven - 2/3 meerderheid GOEDGEKEURD

7.10.3. Goedkeuring van de clausules en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten - 2/3 meerderheid GOEDGEKEURD

Om de bekendmaking van de clausules en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten te verzekeren, lieten we tot nu toe de door ons uitgewerkte 'Procedure van gedwongen invordering' elk jaar goedkeuren door de algemene vergadering.
Door de wijziging in artikel 3.85 § 1, lid 2 zijn wij nu verplicht om deze procedure op te nemen in het reglement van mede-eigendom.
In dit opzicht hebben enkele vrederechters reeds geweigerd om een procedure toe te passen die niet ingeschreven is in het reglement van mede-eigendom.
Ook omdat dit document ingeschreven moet worden, hebben wij aan Meester Eric Riquier gevraagd om een nieuwe clausule op te stellen die volledig overeenstemt met de nagestreefde doelstelling van de invordering.
Deze clausule wordt hier weergegeven:

Betaling van de lasten

Vervaldatum - Herinneringen
Alle bedragen verschuldigd aan de mede-eigendom, van welke aard ook, moeten binnen de termijn worden betaald.
Een mede-eigenaar die geen periodieke lastendocumenten ontvangt (voorschotten of afrekeningen) moet de syndicus contacteren.
Het feit dat er geen uitnodiging tot betaling werd ontvangen, kan in geen geval worden ingeroepen als een omstandigheid die niet-betaling van de verschuldigde bedragen rechtvaardigt indien blijkt dat de mede-eigenaar in gebreke de syndicus niet heeft gecontacteerd om de ontbrekende periodieke documenten opnieuw te ontvangen.
Indien er binnen de termijn geen betaling gebeurt, wordt een eerste herinnering met de gewone post verstuurd aan de mede-eigenaar in gebreke.
Indien er na meer dan 15 dagen nog steeds geen betaling is ontvangen, wordt een tweede herinnering per aangetekend schrijven verstuurd aan de mede-eigenaar in gebreke.
Indien er na meer dan 10 dagen na de tweede herinnering nog steeds geen betaling is ontvangen, wordt een derde herinnering per aangetekend schrijven verstuurd aan de mede-eigenaar in gebreke.
Indien de derde herinnering ook binnen meer dan 10 dagen zonder gevolg blijft, kan de mede-eigenaar in gebreke op verzoek van de syndicus worden gedagvaard.
Indien de omstandigheden dit rechtvaardigen, kan de dagvaarding al plaatsvinden indien de eerste herinnering zonder gevolg blijft.
De herinneringskosten en, in het algemeen, de kosten en erelonen die de syndicus mag factureren aan de mede-eigendom voor het beheer van wanbetalingen volgens de contractuele bepalingen, zijn privatieve kosten.

Sancties
Elke overschrijding van de betalingstermijn zal, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, louter door de overschrijding van de termijn leiden tot een schadevergoeding van 15% van het verschuldigde bedrag, verhoogd met een nalatigheidsintrest van 7% op jaarbasis op het niet-betaalde bedrag verhoogd met de schadevergoeding, tot op de dag van de volledige betaling.

Beheerskosten gefactureerd door de syndicus (identiek aan onze eerdere procedure)

Ter herinnering, of indien het syndicuscontract verouderd is, het beheer van een invorderingsdossier brengt de volgende kosten en erelonen met zich mee, ten laste van de partij in gebreke:

Eerste aanmaning met gewone brief	€ 18,88
Tweede aanmaning met aangetekende brief	€ 37,76
Derde aanmaning met aangetekende brief	€ 62,93
Opening van een geschillendossier:	
Forfait voor het 1e jaar en per volgend begonnen jaar	€ 207,72
Prestaties in het kader van de inning van de lasten verschuldigd op een eigendom bezwaard met een vruchtgebruik	Op basis van uurtarief

De verschillende vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de consumptie-index van december 2022, zijnde 220.51.

Indien dit punt wordt goedgekeurd, zullen deze clausules en sancties onmiddellijk van toepassing zijn, zonder dat hierbij moet worden gewacht op inschrijving door de notaris. De openbaarheid is gegarandeerd door de notulen van de algemene vergadering die zullen worden opgesteld.

Op basis van de prijsofferte van notaris Regis Dechamps, bedraagt de kostprijs voor de inschrijving van deze wijzigingsakte **€ 900 incl. btw** (honoraria: € 350 - dossierkosten: € 100 - Registratiekosten: € 50 - Schrijfrecht: € 50 - Registratie: € 12,40 - Inschrijving: € 230 - btw: € 107,60).

Wat de door de syndicus te factureren honoraria en kosten betreft, die worden als volgt bepaald:

Vertegenwoordiging van de mede-eigendom bij de authentieke akte Forfait van: € 207,72
Kosten voor kopieën en verspreiding van de teksten (ontwerp en definitieve tekst) Op basis van geldend tarief

7.10.4. Verplichting om een huishoudelijk reglement op te stellen met een luik 'juridisch' - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Indien de algemene vergadering zou weigeren om de statuten te laten aanpassen (vorige rubriek '1'), dan is de syndicus verplicht om het luik 'juridisch' van het huishoudelijk reglement op te stellen.
In dit opzicht bevat onze ontwerptekst verduidelijkingen die niet rechtstreeks voortvloeien uit hoofdstuk 2 - Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen - van het Burgerlijk Wetboek, met name wat de werking van de Raad van mede-eigendom betreft, en die we hebben opgenomen in dit deel omdat dit ook een orgaan van de mede-eigendom betreft, net zoals de algemene vergadering of de commissaris van de rekeningen.
Bijgevolg zal dit ontwerp dus ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan een latere algemene vergadering.

De bijkomende honoraria en administratieve kosten aangerekend door de syndicus om te voldoen aan deze nieuwe wettelijke verplichting worden forfaitair vastgelegd op € 551,74, uitgezonderd kosten voor kopieën en verspreiding van de teksten (ontwerp en definitieve tekst).
Wat de toekomstige updates van het huishoudelijk reglement betreft naar aanleiding van beslissingen van de algemene vergaderingen of nieuwe wetgevende bepalingen, daarvoor zal een forfaitair bedrag van € 58,61 aangerekend worden (gekoppeld aan de index der consumptieprijzen van de maand december 2022), afgezien van kosten voor kopieën en verspreiding van de nieuwe geconsolideerde tekst.

Indien de mede-eigendom deze optie kiest, wijst de syndicus uiteraard elke aansprakelijkheid van de hand met betrekking tot de eventuele administratieve complicaties als gevolg van het feit dat de statuten niet werden aangepast en met betrekking tot de spanningen die zouden kunnen ontstaan tussen bepaalde personen die zouden verwijzen naar de wettelijke bepalingen en anderen die zich zouden beroepen op de bepalingen van de achterhaalde statuten.

7.11. Nieuwjaarsfooien - vastlegging van de bedragen

7.11.1. Nieuwjaarsfooien voor het werk uitgevoerd in 2022 - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Er wordt voorgesteld om een budget van € 260 goed te keuren voor de nieuwjaarsfooien 2022 die eind 2022 niet werden uitgedeeld zoals gewoonlijk.
Deze nieuwjaarsfooien worden uitgedeeld in de vorm van pralinedozen.

7.11.2. Nieuwjaarsfooien voor het werk uitgevoerd in 2023 - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Er wordt voorgesteld om een budget van € 300 goed te keuren voor de nieuwjaarsfooien 2023 die eind 2023/begin 2024 zullen worden uitgedeeld.
Deze nieuwjaarsfooien worden uitgedeeld in de vorm van pralinedozen.

8. Huishoudelijk reglement: herinnering niet ter stemming voorgelegd - op vraag van meerdere mede-eigenaars

8.1. Huurovereenkomst en informatie via de syndicus

In de statuten van het gebouw is voorzien dat de mede-eigenaars-verhuurders hun huurovereenkomst aan de syndicus moeten bezorgen. Zo niet, is het heel belangrijk dat de eigenaars de syndicus alle contactgegevens bezorgen: naam, voornaam, telefoon, e-mail, enz.
De syndicus herinnert er ook aan dat alle officiële informatie uitsluitend verspreid wordt door de syndicus en rechtstreeks aan de betrokken eigenaar (niet aan de huurder die de informatie moet krijgen van zijn eigenaar).

8.2. Bezetting van de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen staan vol met allerlei voorwerpen (schoenen, tafels, spiegels, enz.). De mede-eigenaars worden eraan herinnerd dat de bezetting van een gemeenschappelijke ruimte vooraf goedgekeurd moet worden door de mede-eigendom.

Indien de openbare ruimte bezet wordt en niet ontruimd wordt op vraag van de syndicus, zal er een herinnering/ingebrekestelling naar de weerspannige eigenaar worden gestuurd. Indien die niet gehoorzaamt, kan de syndicus in fine overgaan tot de ontruiming op kosten van de betrokkene.

8.3. Houten schotten op de balkons

Veel houten schotten op de balkons zijn erg beschadigd. Er wordt aan herinnerd dat de bewoners verantwoordelijk zijn voor het onderhoud ervan. Indien de schotten niet regelmatig onderhouden worden en vervangen moeten worden, kan dit doorgefactureerd worden aan de betrokken eigenaar vanwege gebrek aan oplettendheid.

8.4. Schotelantennes

Tenzij we ons vergissen, staan er op dit ogenblik 3 schotelantennes op het dak van het gebouw:

- Een oude schotelantenne van appartement AR2. Deze moet verwijderd worden door de betrokken eigenaar.
- 2 schotelantennes die niet tot een specifiek appartement behoren. Aangezien er in het verleden geen toestemming werd gegeven voor deze antennes, wordt aan de betrokken mede-eigenaars gevraagd om zich te melden en de situatie in orde te brengen.

Indien er geen reactie komt voor 15.09.2023, zullen deze antennes verwijderd worden door de mede-eigendom vanwege kwesties rond aansprakelijkheid.

8.5. Terrassen en tuinen achteraan

Er wordt aan herinnerd dat het belangrijk is om de terrassen en tuinen, voor de bewoners op de benedenverdieping, te onderhouden. Er moet ook op gelet worden dat de afvoeren goed aflopen en dat alle afval/bladeren/enz. regelmatig verwijderd worden.
Bovendien herinneren we aan de aanbevelingen van de expert dhr. Maus om niets aan te planten in het grasperk, maar wel in aparte bakken om te vermijden dat de wortels schade toebrengen aan het plafond van de garage.
Indien de terrassen en tuinen duidelijk niet onderhouden worden en er geen reactie komt op de aanmaningen van de syndicus, kan deze een onderhoud bestellen op kosten van de betrokkene die het onderhoud niet heeft uitgevoerd als een goed huisvader.

9. Boekhouding van het nieuwe boekjaar

9.1. Reservefonds - Financieringswijze van de uitgaven waarover de algemene vergadering beslist heeft

9.1.1. Vastlegging van het bedrag van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Voorstel om de jaarlijkse toevoeging aan het reservefonds te verhogen tot € 20.000 (maandelijkse voorschotten)
Deze verhoging gaat in op 01.07.2023.
Dit voorstel kan aangepast worden tijdens de vergadering, maar het bedrag mag niet lager liggen dan het 'verplichte' bedrag van het reservefonds (zie lager).

Indien de algemene vergadering niet akkoord gaat, zal de jaarlijkse toevoeging, conform artikel 3.89 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, beperkt worden tot de verplichting om een reservefonds te vormen gelijk aan 5% van het totaal van de gewone gezamenlijke lasten van het vorige boekjaar, dat dus als volgt berekend wordt:

Gewone gemeenschappelijke kosten	Bijdrage	Verplicht reservefonds	Afgerond tot;
€ 146.462,00	5%	€ 7.323,10	€ 7.323

Indien meer dan 4/5 van de stemmen tegen de toevoeging aan het reservefonds zou stemmen, ongeacht het bedrag, dan zal zelfs de verplichte toevoeging echter niet opgeroepen worden.

Om de oproepen tot kapitaalinbreng niet te onderbreken bij de afsluiting van het boekjaar, zullen deze voortgaan volgens de boekhoudkundige termijnen tot de volgende gewone algemene vergadering gehouden wordt.

9.1.2. Fondsen werkzaamheden per blok: vastlegging van het bedrag van de jaarlijkse inbreng - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Besluit ter stemming voorgelegd aan de AV: vastlegging van de jaarlijkse inbreng in het fonds Lift(en) op € 2.000 / blok.
Deze verhoging gaat in op 01.07.2023.

9.2. Financiering door inhoudingen op het reservefonds - Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Indien er niet gestemd zou worden over de 'verplichte' en 'aanvullende' toevoegingen aan het reservefonds of indien die niet toereikend zouden zijn, zou het kunnen dat de uitgaven waarover de algemene vergadering beslist geheel of gedeeltelijk verdeeld zullen worden over de lasten naargelang het beschikbare bedrag van het reservefonds.

Raming van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar	Bedrag
Saldo op basis van balans bij afsluiting	33.318,67
Inbreng	
Verplichte toevoeging	7.323,00
Aanvullende toevoeging	2.677,00
Aanvulling tot € 20.000	10.000,00
Totaal van de inbreng	20.000,00
Inhoudingen	
Nog te factureren saldo: camera's + fase 3 onderhoud gebouw + terras blanpain	11.452,60
Behandeling tags en gevel (onderaan)	20.000,00
Audit brandveiligheid + elektrische aanpassingswerken	5.000
Totaal van de inhoudingen	36.452,60
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar	16.866,07

Blok A:

Raming van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar	Bedrag
Saldo op basis van balans bij afsluiting	7.000,00
Inbreng	
Jaarlijkse toevoeging	1.000,00
Aanvulling van de jaarlijkse toevoeging	1.000,00
Totaal van de inbreng	2.000,00
Inhoudingen	
Aanpassing lift	4.000,00
Totaal van de inhoudingen	4.000,00
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar	5.000,00

Blok B:

Raming van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar	Bedrag
Saldo op basis van balans bij afsluiting	7.000,00
Inbreng	
Jaarlijkse toevoeging	1.000,00
Aanvulling van de jaarlijkse toevoeging	1.000,00
Totaal van de inbreng	2.000,00
Inhoudingen	
Aanpassing lift	4.000,00
Totaal van de inhoudingen	4.000,00
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar	5.000,00

Blok C:

Raming van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar	Bedrag
Saldo op basis van balans bij afsluiting	8.845,00
Inbreng	
Jaarlijkse toevoeging	1.000,00
Aanvulling van de jaarlijkse toevoeging	1.000,00
Totaal van de inbreng	2.000,00
Inhoudingen	
Aanpassing lift Plaatsing van een nieuwe deur	4.000,00 8.150,00
Totaal van de inhoudingen	12.150,00
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar	-1.305,00

Opmerking: de deur zou in 2024 geplaatst kunnen worden aangezien er in 2023 niet voldoende geld beschikbaar is

Blok D:

Raming van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar	Bedrag
Saldo op basis van balans bij afsluiting	7.000,00
Inbreng	

Jaarlijkse toevoeging	1.000,00
Aanvulling van de jaarlijkse toevoeging	1.000,00
Totaal van de inbreng	2.000,00
Inhoudingen	
Aanpassing lift	4.000,00
Totaal van de inhoudingen	4.000,00
Theoretisch saldo bij de afsluiting van het nieuwe boekjaar	5.000,00

9.3. Goedkeuring van de begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw – Volstrekte meerderheid GOEDGEKEURD

Zie de inhoud van de kolom uiterst rechts van de vergelijkende tabel van de uitgaven.

9.3.1. Raming van de periodieke oproepen tot kapitaalinbreng

Op basis van het voorgestelde budget worden de bedragen van de maandelijkse oproepen tot kapitaalinbreng als volgt bepaald:

Aard van de kapitaalinbreng	Jaarlijks budget Afgesloten boekjaar	Lopend boekjaar	Aantal	Bedrag inbreng	Verschil in %
Kosten 'huurders' volgens gebruik	130.500	125.000	12	10.417	-4,21%
Kosten 'eigenaars' volgens gebruik	9.500	25.000	12	2.083,33	163,16%
'Privatieve' kosten	0	0	12	0,00	0,00%
Totaal van de 'gewone' uitgaven	140.000	150.000		12.500,00	7,14%
Inbreng reservefonds	14.000	28.000	12	2.333,33	100,00%
TOTAAL	154.000	178.000		14.833,33	15,58%

Om de oproepen tot kapitaalinbreng niet te onderbreken bij de afsluiting van het boekjaar, zullen deze voortgaan volgens de boekhoudkundige termijnen tot de volgende gewone algemene vergadering gehouden wordt.

Voor de maandelijkse inhoudingen van voorschotten herinneren we eraan dat hiervoor geen maandelijkse facturen verstuurd worden, maar dat er hiervoor gewerkt wordt met doorlopende opdrachten bekendgemaakt door de syndicus. Mede-eigenaars die geen gebruikmaken van dit systeem van automatische inhoudingen moeten deze stortingen zelf uitvoeren op de vastgelegde maandelijkse termijn.

Omdat de agenda afgehandeld is, wordt de vergadering opgeheven om 21.10 uur.

Namen van de eigenaars die 'tegen' (T) gestemd hebben of die zich onthouden hebben ('O')
Deze vermelding is opgenomen in de tabel die bij deze notulen is gevoegd en maakt daar integraal deel van uit.

Opgesteld op 13.08.2023

François SANCHEZ
Beheerder
Lamy Belgium nv
Agentschap van Woluwe 02.763.05.55

De syndicus De voorzitter van de vergadering

Alle opmerkingen over dit verslag moeten gemaakt worden in overeenstemming met de wet (zie artikel 3.92 § 2)
De volgende gewone algemene vergadering zal plaatsvinden:
in de eerste helft van de maand juni 2024
Elke mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om een door hem of haar ingediend voorstel te bespreken. Om dit punt te kunnen opnemen op de agenda in overeenstemming met de oproepingstermijnen, moet de vraag schriftelijk ingediend worden bij de syndicus, minstens drie weken voor de eerste dag van de bovenvermelde periode van twee weken.

IURIS
AVOCATS

Courrier électronique

Eric RIQUIER
Geoffroy GENERET*
Florence FRELINX
Marie MELIS*
ASSOCIÉS

Annick DEBROUX
Isabelle PATRIS
Dominique VERHEYEN
Régine ZEGERS
Eric LOUIS*
Julien SOHET
Francesco DI PAOLO
Fatima HOUAT
Elisabeth BRENEZ
Pierre VANDUEREN*
Titi CAMARA*
Ibrahim EL OUAHI*
Omaima ZARKIK
Faycal LAARAJ
Matthieu GENERET
Lisa DEPREZ
Madisson WILLEM
Louisanne HAMON
Perrine MARÉCHAL
Kader BAS

ACP DELHAYE

francois.sanchez@nexity-belgium.be

Bruxelles, le 20 juin 2023

Vos réf. : 6503
Nos réf. : ER/18/5839

Cher Monsieur,

Concerne : ACP DELHAYE / KESTEMONT (AG 4/6/2018)

Je fais suite à votre appel d'hier.

Vous m'avez demandé un récapitulatif de l'État des différents dossiers qui ont opposé la copropriété à Monsieur Kestemont. Vous trouverez donc ci-dessous la liste des procédures engagées contre la copropriété.

Trois dossiers n'ont pas abouti judiciairement :

- les dossiers 1 et 4 ci-dessous ont fait l'objet d'un appel de la part de Monsieur Kestemont qui avait été débouté en justice de paix ;
- le dossier 6 ci-dessous a fait l'objet d'un renvoi au rôle devant le juge de paix (remise *sine die*).

La raison pour laquelle ces dossiers n'ont jamais été plaidés est qu'une transaction est intervenue entre les parties en 2021. Cette transaction s'est conclue moyennant le règlement à Monsieur Kestemont d'une somme de 999,81 € correspondants aux frais qu'il avait exposés. En contrepartie, il abandonnait ses demandes.

Voici donc la liste des dossiers :

1. **4659/14 - Procédure relative à l'AG du 12 juin 2014 (demande d'annulation).**

   Monsieur Kestemont a été débouté par le juge de paix. Il est en appel. La cause a été renvoyée au rôle suite à la transaction intervenue. S'il devait être fixé à l'initiative du tribunal, le désistement de Monsieur Kestemont serait formalisé.

2. **4774/15 – Procédure relative à l'horaire de la chaudière.**

   Monsieur Kestemont a été débouté par le juge de paix. Il a payé les dépens mis à sa charge. L'affaire est close.

./..

3. **4917/15 – Procédure relative à l'AG du 8 juin 2015 (demande d'annulation).**

   Monsieur Kestemont a obtenu gain de cause sur un point (c'était du reste inévitable, le syndic ayant pris en compte une mauvaise majorité) et a été débouté pour le reste par le juge de paix. Les dépens ont été compensés. L'affaire est close.

4. **5220/16 - Procédure relative à l'AG du 14 juin 2016 (demande d'annulation).**

   Monsieur Kestemont a été débouté par le juge de paix. Il est en appel. La cause a été renvoyée au rôle suite à la transaction intervenue. S'il devait être fixé à l'initiative du tribunal, le désistement de Monsieur Kestemont serait formalisée.

   5839/18 - Procédure relative à l'AG du 12 juin 2018 (demande d'annulation).

   Dans cette affaire, Monsieur Kestemont a pris un jugement par défaut contre la copropriété. Le précédent syndic n'avait pas reçu ou vu à temps la citation. La copropriété ne s'est pas pourvue en appel.

5. **6498/20 - Procédure relative à l'AG du 7 septembre 2020 (demande d'annulation).**

   Cette affaire a été mise en état (les conclusions ont été échangées). Elle a fait l'objet d'un renvoi au rôle compte tenu de la transaction intervenue entre les parties.

Je vous prie d'agréer, cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Eric RIQUIER
riquier@iuris.be
www.iuris.be

*SRL

LE FACILITATEUR
BÂTIMENT DURABLE

Helpdesk technique gratuit
pour les professionnels et
les copropriétaires

bruxelles environnement .brussels



DEMANDEUR

François Sanchez
02/763.05.55
francois.sanchez@nexity-belgium.be

PRÉSENTS LE 10/05/2023

Sarah Fransen (Facilitateur)
Sasha Moronval (Facilitateur)
François Sanchez (Syndic)

Rapport de guidance n°44524

QUICKSCAN ACP DELHAYE Rue Verbist 84 - rue de la cible 3 - square felix delhaye 2+4 - 1210 Bruxelles

facilitateur bâtiment durable
0800 85 775
facilitateur@environnement.brussels

0 AVANT-PROPOS

PARLONS STRATEGIE !

Les économies d'énergie revêtent de plus en plus d'importance, notamment sous l'impulsion des politiques climatiques des autorités fédérales et régionales. La région de Bruxelles-Capitale doit réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 80% d'ici 2050.

CONCRÈTEMENT

Un objectif proportionné et réaliste

En 2050 au plus tard, le niveau moyen de PEB du bâti résidentiel bruxellois devra se situer à C+, soit une consommation de 100 kWh/m²/an en moyenne. Le défi est énorme, car les logements bruxellois se situent aujourd'hui plutôt à un niveau de PEB D ou E. Tous les logements ne devront donc pas atteindre le même niveau de PEB.

Un certificat peb au cœur de la stratégie

Avant d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique, il est important de connaitre la performance énergétique de son bien. Aujourd'hui c'est le rôle du certificat PEB de le faire de façon objective. Le certificat PEB affiche la classe énergétique du bien allant du A++ (très économe) au G (très énergivore), mais également le niveau de consommation énergétique en kWh/m²/an du bien en fonction de ses caractéristiques (implantation, isolation, châssis, chauffage, etc.). L'utilisation du certificat sera à terme généralisée.

COMMENT

Afin de réaliser une rénovation énergétique efficace et performance, il est important de respecter la logique suivante :

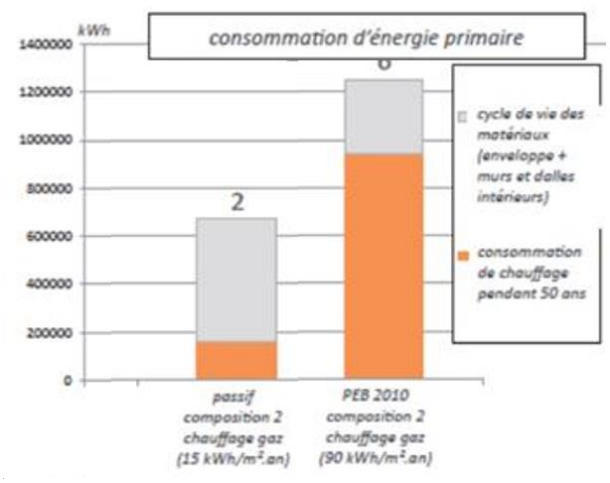
1. **Réduire les besoins en chaud et en froid**, par la réalisation d'une enveloppe performante. Pour les équipements consommateurs d'électricité, on visera à réduire leur durée d'utilisation
2. Répondre à ces besoins via des **systèmes d'énergies renouvelables**, en valorisant les sources disponibles sur le site ou à proximité.
3. Produire le reste de l'énergie nécessaire en ayant recours aux **techniques les plus efficaces possibles.**

0 AVANT-PROPOS

PARLONS ENVIRONNEMENT !

L'économie circulaire est une alternative au système classique de l'économie linéaire « extraire-produire-consommer-jeter ». L'économie circulaire considère les déchets comme des ressources, présentant une certaine valeur. Avec l'économie circulaire, c'est la notion même de déchet qui disparait.

CHOIX DES MATÉRIAUX



Réduire l'impact environnemental en intégrant le potentiel de valorisation en fin de vie

Au plus on isole un bâtiment, au plus la quantité de matériaux mise en place est importante : analyser leur impact environnemental est donc primordial pour diminuer l'énergie nécessaire à la réalisation du bâtiment.

Prêtez donc attention à l'origine du matériau d'isolation, son impact environnemental, sa mise en œuvre et son potentiel de valorisation en fin de vie

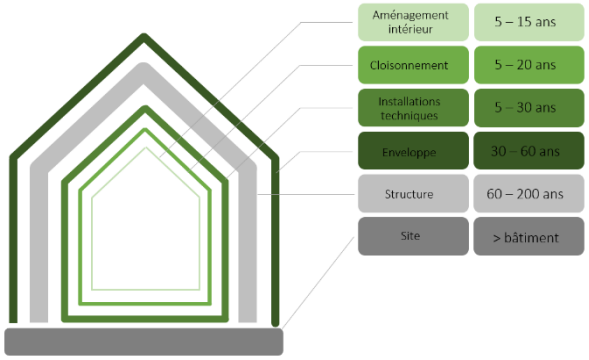
Le matériau choisi sur l'ensemble de son cycle de vie consomme-t-il beaucoup d'énergie grise et consomme-t-il beaucoup de gaz à effet de serre ?

Choisir une technique réversible qui permet un démontage facile et rapide

La technique de mise en œuvre de l'isolant est-elle réversible ? Ne va-t-on pas abimer la structure lorsque celui-ci arrivera en fin de vie ?

En effet, la durée de vie de différents éléments constituant l'enveloppe du bâtiment est variable ! (hiérarchie constructive ci-contre)

Il est donc préférable de choisir des complexes d'isolant qui pourraient être démontés afin de remplacer uniquement les parties nécessaires.



Pour chaque type de paroi, des conseils et variantes vous seront donné dans le rapport.

Enfin pensez à demander des devis à des entrepreneurs locaux, afin de faire vivre au maximum l'économie de votre ville voire même de votre quartier !

1 SYNTHÈSE DE LA SITUATION ACTUELLE

SITUATION ACTUELLE

Nombre total de bâtiments	3
Nombre total de logements	58
Nombre d'étages	5
Année de construction	2008

		consommations	unités
Chauffage et ECS	système collectif		
Combustible	gaz	485.297,3	kWh

Le Quickscan porte sur l'immeuble situé Rue Verbist 84 - rue de la cible 3 - square Felix Delhaye 2+4 que nous avons visités, accompagnés par le représentant du syndic.

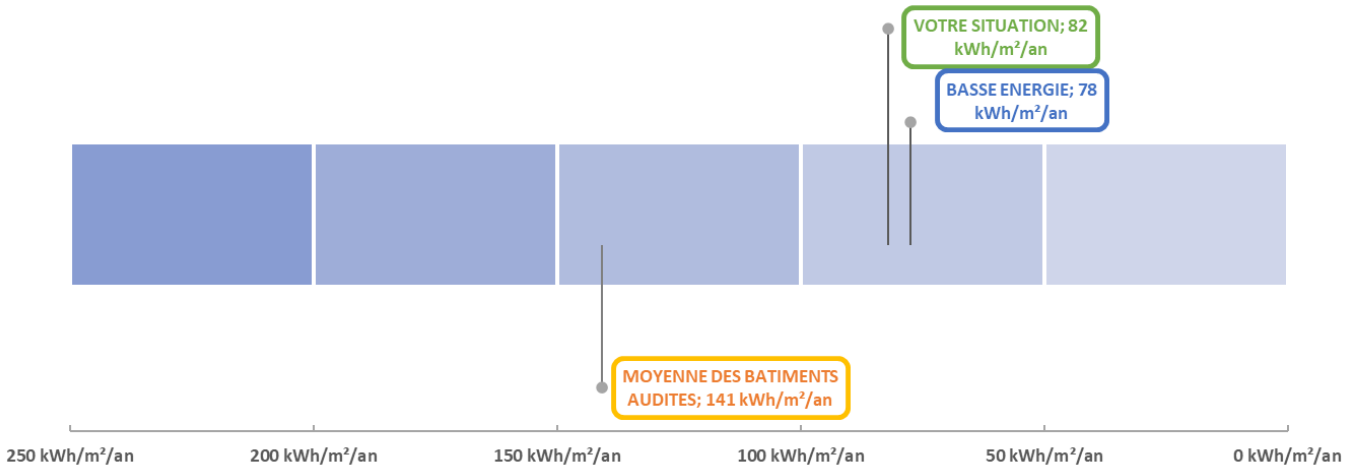
L'immeuble comprend 58 unités d'appartements et a été construit en 2008.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire du bâtiment sont réalisés via deux chaudières gaz à condensation récentes. Des panneaux solaires thermiques sont également installés en toiture pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Le bâtiment semble être entièrement isolé. Les appartements bénéficient tous de double vitrage.

La demande de Quickscan a été motivée par la crise énergétique. La question se pose notamment d'installer une pompe à chaleur.

COMPARAISON DU BATIMENT PAR RAPPORT A LA MOYENNE DES BÂTIMENTS AUDITÉS



Attention : les consommations en KWh/m² sont liées à des consommations réelles et non théoriques comme celles issues du certificat PEB et celle de la valeur d'un bâtiment basse énergie

Votre habitation présente actuellement une classe énergétique de bonne qualité (état initial). La région bruxelloise souhaite atteindre d'ici 2050 la classe énergétique C+ (100 kWh/m².an), en moyenne pour tous les logements (pour plus de confort, plus d'économies et moins d'émissions de CO2). Le bâtiment est donc actuellement déjà très performant.

2 CONCLUSIONS

Lors de la réalisation d'un Quickscan, nous cherchons à proposer des mesures permettant de réduire les consommations du bâtiment en suivant la logique suivante, comme indiqué plus haut :

- Réduire les besoins en chaleur du bâtiment
- Mettre en place des systèmes utilisant des énergies renouvelables pour répondre à ces besoins
- Pour le reste, installer des systèmes performants

En règle générale, les points abordés dans les Quickscans sont l'enveloppe du bâtiment, le système de chauffage et d'eau chaude sanitaire, la ventilation et les panneaux photovoltaïques. Dans le cas du bâtiment visité :

- Enveloppe : Le bâtiment datant de 2008, le bâtiment est déjà entièrement isolé.
- Système de chauffage : de nouvelles chaudières gaz à condensation ont été récemment installées et sont performantes. Des panneaux solaires thermiques ont été installés pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. Les consommations en gaz sont estimées à environ 85 kWh/m².an, ce qui est déjà performant.
- Ventilation : des groupes d'extraction sont présents en toiture permettant d'extraire l'air dans les pièces humides.
- Panneaux photovoltaïques : inexistants.

Les seules recommandations que nous pourrions faire pour améliorer la performance énergétique du bâtiment seraient l'installation d'une pompe à chaleur ainsi que des panneaux photovoltaïques. Cependant, il n'y a pas assez de place disponible en toiture pour l'installation de panneaux photovoltaïques, et nous avons fait de rapide calcul pour démontrer la rentabilité de l'installation d'une pompe à chaleur et il s'avère qu'actuellement, au vu des prix du gaz et de l'électricité, remplacer des chaudières gaz performantes par une pompe à chaleur n'est pas rentable. Bien sûr, il existe des primes avantageuses pour l'installation d'une pompe à chaleur, mais lors de son fonctionnement, cela vous coûtera plus cher que vos chaudières gaz actuelles.

La question de la pertinence de l'installation d'une cogénération pourrait également être posée. Cependant, cela n'est plus pertinent car les avantages financiers (certificats verts) sont amenés à disparaitre pour ce type d'installation.

Par conséquent, il n'y a pas de mesure importante à mettre en œuvre dans votre cas, si ce n'est mettre la priorité sur l'isolation, pour les parois qui ne seraient pas encore isolées.

Contactez-le au 0800 85 775
facilitateur@environnement.brussels
Facilitateur Bâtiment Durable

bruxelles environnement .brussels

DELHAYE
Square Félix Delhaye
1210 BRUXELLES
N° BCE : **0893.740.182**

c/o Lamy Belgium S.A.
Agence Woluwe
Av. Jacques Brel,36
B-1200 BRUXELLES
N° BCE : **BE 0430.800.556**

Décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022

Compte	Date		Commentaire	Htva	Tva	Tvac
1-000-00 - FRAIS DE NETTOYAGE IMMEUBLE			**Clé : exPA = 8910 / 8910**	**12 278.60**	**2 578.53**	**14 857.13**
000-01 - ENTRETIEN DES COMMUNS				**12 278.60**	**2 578.53**	**14 857.13**
FTA 22013	27/01/2022	P.H. CLEAN	01/2022	1 020.00	214.20	1 234.20
FTA 22012	21/02/2022	P.H. CLEAN	02/2022	1 020.00	214.20	1 234.20
FTA 22004	24/03/2022	P.H. CLEAN	03/2022 + ampoules	1 045.00	219.45	1 264.45
FTA 22010	24/04/2022	P.H. CLEAN	04/2022	1 020.00	214.20	1 234.20
FTA 22026	27/05/2022	P.H. CLEAN	05/2022	1 021.70	214.56	1 236.26
FTA 22051	23/06/2022	P.H. CLEAN	06/2022	1 021.70	214.56	1 236.26
FTA 22094	26/07/2022	P.H. CLEAN	07/2022	1 021.70	214.56	1 236.26
FTA 22098	20/08/2022	P.H. CLEAN	08/2022	1 021.70	214.56	1 236.26
FTA 22119	23/09/2022	P.H. CLEAN	09/2022	1 021.70	214.56	1 236.26
FTA 22122	24/10/2022	P.H. CLEAN	10/2022	1 021.70	214.56	1 236.26
FTA 22149	24/11/2022	P.H. CLEAN	11/2022	1 021.70	214.56	1 236.26
FTA 22160	19/12/2022	P.H. CLEAN	12/2022	1 021.70	214.56	1 236.26
1-010-00 - FRAIS GENERAUX BLOC A			**Clé : A = 1000 / 1000**	**588.00**	**35.28**	**623.28**
010-07 - DEPANNAGES ET REPARATIONS				**588.00**	**35.28**	**623.28**
FTA 22049	06/06/2022	CASIER SERRURERIE	Remplacement Ferme porte	320.00	19.20	339.20
FTA 22096	15/08/2022	CASIER SERRURERIE	Intervention porte bloc A -1	120.00	7.20	127.20
FTA 22141	18/10/2022	HOFFMANN A.	Finalisation porte entrée à rue	148.00	8.88	156.88
1-020-00 - FRAIS GENERAUX BLOC B			**Clé : B = 1000 / 1000**	**148.00**	**8.88**	**156.88**
020-07 - DEPANNAGES ET REPARATIONS				**148.00**	**8.88**	**156.88**
FTA 22141	18/10/2022	HOFFMANN A.	Finalisation porte entrée à rue	148.00	8.88	156.88
1-030-00 - FRAIS GENERAUX BLOC C			**Clé : C = 1000 / 1000**	**148.00**	**8.88**	**156.88**
030-07 - DEPANNAGES ET REPARATIONS				**148.00**	**8.88**	**156.88**
FTA 22141	18/10/2022	HOFFMANN A.	Finalisation porte entrée à rue	148.00	8.88	156.88
1-040-00 - FRAIS GENERAUX BLOC D			**Clé : D = 1000 / 1000**	**148.00**	**8.88**	**156.88**
040-07 - DEPANNAGES ET REPARATIONS				**148.00**	**8.88**	**156.88**
FTA 22141	18/10/2022	HOFFMANN A.	Finalisation porte entrée à rue	148.00	8.88	156.88
1-100-00 - DEPENSES COURANTES APPARTEMENT			**Clé : exPA = 8910 / 8910**	**14 130.77**	**1 926.95**	**16 057.72**
100-01 - FRAIS REPETITIFS ET CONTRATS DIVERS				**2 902.35**	**618.26**	**3 520.61**
FTA 22009	12/01/2022	BRUXELLES PROPRETE	27/12/2021 - 20/03/2022	120.00	25.20	145.20
FTA 22002	28/02/2022	STANLEY SECURITY BELGIU		-41.75	0.00	-41.75
FTA 22002	28/02/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/02/2022 - 27/03/2022	34.50	7.25	41.75
FTA 22001	28/03/2022	BRUXELLES PROPRETE	21/03/2022 - 12/06/2022	120.00	25.20	145.20
FTA 22001	29/03/2022	BRUXELLES PROPRETE		-145.20	0.00	-145.20
FTA 22112	29/03/2022	BRUXELLES PROPRETE	21/03/2022-12/06/2022	145.20	0.00	145.20
FTA 22090	18/07/2022	BRUXELLES PROPRETE	13/06/2022 - 04/09/2022	120.00	25.20	145.20
FTA 22106	30/08/2022	LE CHIMISTE	Vérification Extincteurs	1 334.60	280.26	1 614.86
FTA 22108	10/09/2022	BRUXELLES PROPRETE	05/09/2022 - 27/11/2022	120.00	25.20	145.20
FTA 22142	22/11/2022	TRINERGY	Compta énergétique 2019+2020	585.00	122.85	707.85
FTA 22152	05/12/2022	BRUXELLES PROPRETE	28/11/2022 - 19/02/2023	120.00	25.20	145.20
FTA 22157	30/12/2022	TRINERGY	Compta énergétique 2021	390.00	81.90	471.90
100-04 - CAMERAS DE SURVEILLANCE				**160.75**	**26.08**	**186.83**
FTA 22047	26/01/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/01/2022-27/02/2022	30.19	6.34	36.53
FTA 22113	01/03/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/02/2022-27/03/2022	36.53	0.00	36.53
FTA 22046	25/03/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/03/2022-27/04/2022	30.19	6.34	36.53
FTA 22041	25/04/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/04/2022-27/05/2022	31.92	6.70	38.62
FTA 22053	23/05/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/05/2022-27/06/2022	31.92	6.70	38.62
100-05 - ELECTRICITE DES COMMUNS				**10 418.67**	**1 243.67**	**11 662.34**

Décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022

Compte	Date		Commentaire	Htva	Tva	Tvac
NCA 22001	13/01/2022	TOTAL GAS & POWER BELGI	03/02/2021-01/01/2022	-60.97	-12.80	-73.77
NCA 22002	13/01/2022	TOTAL GAS & POWER BELGI	03/02/2021 au 01/01/2022	-336.28	-70.62	-406.90
NCA 22003	13/01/2022	TOTAL GAS & POWER BELGI	03/02/2021-01/01/2022	-107.21	-6.43	-113.64
FTA 22016	16/01/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22018	16/01/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22019	16/01/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022	405.68	85.19	490.87
FTA 22017	14/02/2022	ENGIE - ELECTRABEL	02/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22020	14/02/2022	ENGIE - ELECTRABEL	02/2022	405.68	85.19	490.87
FTA 22021	14/02/2022	ENGIE - ELECTRABEL	02/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22022	14/02/2022	ENGIE - ELECTRABEL	02/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22073	14/03/2022	ENGIE - ELECTRABEL	03/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22074	14/03/2022	ENGIE - ELECTRABEL	03/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22075	14/03/2022	ENGIE - ELECTRABEL	03/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22076	14/03/2022	ENGIE - ELECTRABEL	03/2022	405.69	85.19	490.88
FTA 22068	14/04/2022	ENGIE - ELECTRABEL	04/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22069	14/04/2022	ENGIE - ELECTRABEL	04/2022	405.69	85.19	490.88
FTA 22067	14/04/2022	ENGIE - ELECTRABEL	04/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22070	14/04/2022	ENGIE - ELECTRABEL	04/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22062	15/05/2022	ENGIE - ELECTRABEL	05/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22063	15/05/2022	ENGIE - ELECTRABEL	05/2022	405.69	85.19	490.88
FTA 22064	15/05/2022	ENGIE - ELECTRABEL	05/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22065	15/05/2022	ENGIE - ELECTRABEL	05/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22058	14/06/2022	ENGIE - ELECTRABEL	06/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22059	14/06/2022	ENGIE - ELECTRABEL	06/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22060	14/06/2022	ENGIE - ELECTRABEL	06/2022	405.69	85.19	490.88
FTA 22061	14/06/2022	ENGIE - ELECTRABEL	06/2022	158.36	33.26	191.62
NCA 22008	01/07/2022	TOTAL GAS & POWER BELGI	3/2/21-1/1/22	-2 818.82	0.00	-2 818.82
FTA 22081	14/07/2022	ENGIE - ELECTRABEL	07/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22088	14/07/2022	ENGIE - ELECTRABEL	07/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22082	14/07/2022	ENGIE - ELECTRABEL	07/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22083	14/07/2022	ENGIE - ELECTRABEL	07/2022	405.69	85.19	490.88
FTA 22100	15/08/2022	ENGIE - ELECTRABEL	08/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22101	15/08/2022	ENGIE - ELECTRABEL	08/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22102	15/08/2022	ENGIE - ELECTRABEL	08/2022	405.69	85.19	490.88
FTA 22139	15/08/2022	ENGIE - ELECTRABEL	08/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22109	14/09/2022	ENGIE - ELECTRABEL	09/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22110	14/09/2022	ENGIE - ELECTRABEL	09/2022	405.69	85.19	490.88
FTA 22111	14/09/2022	ENGIE - ELECTRABEL	09/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22117	14/09/2022	ENGIE - ELECTRABEL	09/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22125	16/10/2022	ENGIE - ELECTRABEL	10/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22138	16/10/2022	ENGIE - ELECTRABEL	10/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22126	16/10/2022	ENGIE - ELECTRABEL	10/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22127	16/10/2022	ENGIE - ELECTRABEL	10/2022	405.69	85.19	490.88
FTA 22143	14/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	11/2022	33.98	7.14	41.12
FTA 22144	14/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	11/2022	158.36	33.26	191.62
FTA 22145	14/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	11/2022	117.15	24.60	141.75
FTA 22146	14/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	11/2022	405.69	85.19	490.88
NCA 22005	27/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022 - 10/2022	-112.62	-23.65	-136.27
NCA 22006	28/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022 - 10/2022	-537.40	-112.86	-650.26
NCA 22007	28/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022 - 10/2022	-1 155.48	-242.65	-1 398.13
FTA 22153	14/12/2022	ENGIE - ELECTRABEL	12/2022	405.69	85.19	490.88
OD 22023	31/12/2022		Régul du 01/2022 - 02/2023	7 391.95	0.00	7 391.95
100-07 - DEPANNAGES ET REPARATIONS				**649.00**	**38.94**	**687.94**
FTA 22107	19/08/2022	CASIER SERRURERIE	Cylindre local poubelle	365.00	21.90	386.90
FTA 22141	18/10/2022	HOFFMANN A.	Peinture porte local poubelle	284.00	17.04	301.04
1-110-00 - DEPENSES GENERAUX			**Clé : 1000 = 10000 / 10000**	**4 290.35**	**350.33**	**4 640.68**
110-01 - FRAIS REPETITIS ET CONTRATS DIVERS				**3 460.91**	**207.65**	**3 668.56**

Décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022

Compte	Date		Commentaire	Htva	Tva	Tvac
FTA 22035	10/01/2022	ABC TECHNICS	Contrat entretien pompe relevage	457.51	27.45	484.96
FTA 22035	10/01/2022	ABC TECHNICS	Contrat entretien ventilation	2 093.40	125.60	2 219.00
FTA 22132	28/09/2022	CURABEL	Curage annuel du réseau	910.00	54.60	964.60
110-07 - DEPANNAGES ET REPARATIONS				**210.00**	**12.60**	**222.60**
FTA 22079	30/05/2022	MMS DEBOUCHAGE	Débouchage circuit général	210.00	12.60	222.60
110-09 - FRAIS DIVERS				**619.44**	**130.08**	**749.52**
FTA 22039	07/02/2022	CALORIBEL	Frais décompte de chauffage et eau 20	619.44	130.08	749.52
1-200-00 - FRAIS ASCENSEUR BLOC A			**Clé : A = 1000 / 1000**	**3 161.83**	**606.03**	**3 767.86**
200-01 - CONTRAT D'ENTRETIEN				**2 589.00**	**543.69**	**3 132.69**
FTA 22099	16/08/2022	KONE BELGIUM	01/09/2022-31/08/2023	2 589.00	543.69	3 132.69
200-02 - CONTROLES PERIODIQUES LEGAUX				**572.83**	**62.34**	**635.17**
FTA 22011	03/04/2022	VINCOTTE	01/03/2022	135.60	0.00	135.60
FTA 22104	28/07/2022	VINCOTTE	Analyse de risque	296.88	62.34	359.22
FTA 22097	25/08/2022	VINCOTTE	23/08/2022	140.35	0.00	140.35
1-210-00 - FRAIS ASCENSEUR BLOC B			**Clé : B = 1000 / 1000**	**3 038.69**	**694.09**	**3 732.78**
210-01 - CONTRAT D'ENTRETIEN				**2 589.00**	**543.69**	**3 132.69**
FTA 22099	16/08/2022	KONE BELGIUM	01/09/2022-31/08/2023	2 589.00	543.69	3 132.69
210-02 - CONTROLES PERIODIQUES LEGAUX				**449.69**	**150.40**	**600.09**
FTA 22011	04/03/2022	VINCOTTE	Côntrole du 01/03/2022	448.27	94.14	542.41
FTA 22011	03/04/2022	VINCOTTE		-542.41	0.00	-542.41
FTA 22011	03/04/2022	VINCOTTE	01/03/2022	135.60	0.00	135.60
FTA 22097	25/08/2022	VINCOTTE	23/08/2022	140.35	0.00	140.35
FTA 22123	20/10/2022	VINCOTTE	Analyses de risque	267.88	56.26	324.14
1-220-00 - FRAIS ASCENSEUR BLOC C			**Clé : C = 1000 / 1000**	**3 132.83**	**599.94**	**3 732.77**
220-01 - CONTRAT D'ENTRETIEN				**2 589.00**	**543.69**	**3 132.69**
FTA 22099	16/08/2022	KONE BELGIUM	01/09/2022-31/08/2023	2 589.00	543.69	3 132.69
220-02 - CONTROLES PERIODIQUES LEGAUX				**543.83**	**56.25**	**600.08**
FTA 22011	03/04/2022	VINCOTTE	01/03/2022	135.60	0.00	135.60
FTA 22097	25/08/2022	VINCOTTE	23/08/2022	140.35	0.00	140.35
FTA 22123	20/10/2022	VINCOTTE	Analyses de risque	267.88	56.25	324.13
1-230-00 - FRAIS ASCENSEURS BLOC D			**Clé : D = 1000 / 1000**	**2 816.30**	**533.47**	**3 349.77**
230-01 - CONTRAT D'ENTRETIEN				**2 589.00**	**543.69**	**3 132.69**
FTA 22099	16/08/2022	KONE BELGIUM	01/09/2022-31/08/2023	2 589.00	543.69	3 132.69
230-02 - CONTROLES PERIODIQUES LEGAUX				**572.84**	**62.34**	**635.18**
FTA 22011	03/04/2022	VINCOTTE	01/03/2022	135.61	0.00	135.61
FTA 22089	28/07/2022	VINCOTTE	Analyse de Risque	296.88	62.34	359.22
FTA 22097	25/08/2022	VINCOTTE	23/08/2022	140.35	0.00	140.35
230-07 - DEPANNAGES ET REPARATIONS				**-345.54**	**-72.56**	**-418.10**
FTA 22034	12/01/2022	KONE BELGIUM	Remplace° machoire frein	154.46	32.44	186.90
NCA 22004	23/08/2022	KONE BELGIUM	Geste commercial Portes Palières D	-500.00	-105.00	-605.00
1-300-00 - HONORAIRES			**Clé : 1000 = 10000 / 10000**	**17 016.89**	**0.00**	**17 016.89**
300-01 - HONORAIRES SYNDIC				**15 315.19**	**0.00**	**15 315.19**
FTA 22007	10/02/2022	LAMY BELGIUM	02/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22004	05/03/2022	LAMY BELGIUM		-1 392.29	0.00	-1 392.29
FTA 22006	08/03/2022	LAMY BELGIUM	03/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22005	07/04/2022	LAMY BELGIUM	04/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22115	05/05/2022	LAMY BELGIUM	05/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22004	10/05/2022	LAMY BELGIUM	05/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22024	06/06/2022	LAMY BELGIUM	06/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22056	07/07/2022	LAMY BELGIUM	07/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22093	05/08/2022	LAMY BELGIUM	08/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22105	08/09/2022	LAMY BELGIUM	09/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22131	07/10/2022	LAMY BELGIUM	10/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22137	10/11/2022	LAMY BELGIUM	11/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
FTA 22148	05/12/2022	LAMY BELGIUM	12/2022	1 392.29	0.00	1 392.29
300-04 - FRAIS ADMINISTRATIFS				**1 701.70**	**0.00**	**1 701.70**

Décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022

Compte	Date		Commentaire	Htva	Tva	Tvac
FTA 22007	10/02/2022	LAMY BELGIUM	01/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22004	05/03/2022	LAMY BELGIUM	01/2022	-154.70	0.00	-154.70
FTA 22006	08/03/2022	LAMY BELGIUM	03/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22005	07/04/2022	LAMY BELGIUM	04/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22115	05/05/2022	LAMY BELGIUM	05/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22004	10/05/2022	LAMY BELGIUM	02/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22024	06/06/2022	LAMY BELGIUM	06/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22056	07/07/2022	LAMY BELGIUM	07/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22093	05/08/2022	LAMY BELGIUM	08/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22105	08/09/2022	LAMY BELGIUM	09/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22131	07/10/2022	LAMY BELGIUM	10/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22137	10/11/2022	LAMY BELGIUM	11/2022	154.70	0.00	154.70
FTA 22148	05/12/2022	LAMY BELGIUM	12/2022	154.70	0.00	154.70
1-400-00 - FRAIS CAVES/GARAGES			**Clé : PARK = 1000 / 1000**	**3 374.82**	**495.72**	**3 870.54**
400-01 - FRAIS REPETITIFS ET CONTRAT DIVERS				**1 350.18**	**283.57**	**1 633.75**
FTA 22036	01/01/2022	KONE BELGIUM	Entretien porte Garage 2022	121.20	25.45	146.65
FTA 22013	27/01/2022	P.H. CLEAN	01/2022	76.50	16.07	92.57
FTA 22012	21/02/2022	P.H. CLEAN	02/2022	76.50	16.07	92.57
FTA 22004	24/03/2022	P.H. CLEAN	03/2022	76.50	16.07	92.57
FTA 22010	24/04/2022	P.H. CLEAN	04/2022	76.50	16.07	92.57
FTA 22026	27/05/2022	P.H. CLEAN	05/2022	74.80	15.71	90.51
FTA 22051	23/06/2022	P.H. CLEAN	06/2022	74.80	15.71	90.51
FTA 22094	26/07/2022	P.H. CLEAN	07/2022	74.80	15.71	90.51
FTA 22098	20/08/2022	P.H. CLEAN	08/2022	74.80	15.71	90.51
FTA 22106	30/08/2022	LE CHIMISTE	Vérification Extincteurs	190.66	40.04	230.70
FTA 22119	23/09/2022	P.H. CLEAN	09/2022	74.80	15.71	90.51
FTA 22122	24/10/2022	P.H. CLEAN	10/2022	74.80	15.71	90.51
FTA 22149	24/11/2022	P.H. CLEAN	11/2022	74.80	15.71	90.51
FTA 22160	19/12/2022	P.H. CLEAN	12/2022	74.80	15.71	90.51
FTA 22159	21/12/2022	KONE BELGIUM	Entretien porte garage 2023	133.92	28.12	162.04
400-04 - CAMERAS DE SURVEILLANCE				**22.96**	**3.74**	**26.70**
FTA 22047	26/01/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/01/2022-27/02/2022	4.31	0.91	5.22
FTA 22113	01/03/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/02/2022-27/02/2022	5.22	0.00	5.22
FTA 22046	25/03/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/03/2022-27/04/2022	4.31	0.91	5.22
FTA 22041	25/04/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/04/2022-27/05/2022	4.56	0.96	5.52
FTA 22053	23/05/2022	STANLEY SECURITY BELGIU	28/05/2022-27/06/2022	4.56	0.96	5.52
400-05 - ELECTRICITE				**1 488.33**	**177.61**	**1 665.94**
NCA 22001	13/01/2022	TOTAL GAS & POWER BELGI	03/02/2021-01/01/2022	-8.71	-1.83	-10.54
NCA 22002	13/01/2022	TOTAL GAS & POWER BELGI	03/02/2021 au 01/01/2022	-48.04	-10.09	-58.13
NCA 22003	13/01/2022	TOTAL GAS & POWER BELGI	03/02/2021-01/01/2022	-15.42	-0.92	-16.34
FTA 22019	16/01/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022	57.96	12.17	70.13
FTA 22016	16/01/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22018	16/01/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022	22.63	4.75	27.38
FTA 22017	14/02/2022	ENGIE - ELECTRABEL	02/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22020	14/02/2022	ENGIE - ELECTRABEL	02/2022	57.96	12.17	70.13
FTA 22021	14/02/2022	ENGIE - ELECTRABEL	02/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22022	14/02/2022	ENGIE - ELECTRABEL	02/2022	22.63	4.75	27.38
FTA 22073	14/03/2022	ENGIE - ELECTRABEL	03/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22074	14/03/2022	ENGIE - ELECTRABEL	03/2022	22.63	4.75	27.38
FTA 22075	14/03/2022	ENGIE - ELECTRABEL	03/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22076	14/03/2022	ENGIE - ELECTRABEL	03/2022	57.95	12.17	70.12
FTA 22069	14/04/2022	ENGIE - ELECTRABEL	04/2022	57.95	12.17	70.12
FTA 22070	14/04/2022	ENGIE - ELECTRABEL	04/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22068	14/04/2022	ENGIE - ELECTRABEL	04/2022	22.63	4.75	27.38
FTA 22067	14/04/2022	ENGIE - ELECTRABEL	04/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22063	15/05/2022	ENGIE - ELECTRABEL	05/2022	57.95	12.17	70.12
FTA 22064	15/05/2022	ENGIE - ELECTRABEL	05/2022	22.63	4.75	27.38

Décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022

Compte	Date		Commentaire	Htva	Tva	Tvac
FTA 22065	15/05/2022	ENGIE - ELECTRABEL	05/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22062	15/05/2022	ENGIE - ELECTRABEL	05/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22058	14/06/2022	ENGIE - ELECTRABEL	06/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22059	14/06/2022	ENGIE - ELECTRABEL	06/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22060	14/06/2022	ENGIE - ELECTRABEL	06/2022	57.95	12.17	70.12
FTA 22061	14/06/2022	ENGIE - ELECTRABEL	06/2022	22.63	4.75	27.38
NCA 22008	01/07/2022	TOTAL GAS & POWER BELGI	3/2/21-1/1/22	-402.69	0.00	-402.69
FTA 22082	14/07/2022	ENGIE - ELECTRABEL	07/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22083	14/07/2022	ENGIE - ELECTRABEL	07/2022	57.95	12.17	70.12
FTA 22081	14/07/2022	ENGIE - ELECTRABEL	07/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22088	14/07/2022	ENGIE - ELECTRABEL	07/2022	22.63	4.75	27.38
FTA 22100	15/08/2022	ENGIE - ELECTRABEL	08/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22101	15/08/2022	ENGIE - ELECTRABEL	08/2022	22.63	4.75	27.38
FTA 22102	15/08/2022	ENGIE - ELECTRABEL	08/2022	57.95	12.17	70.12
FTA 22139	15/08/2022	ENGIE - ELECTRABEL	08/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22109	14/09/2022	ENGIE - ELECTRABEL	09/2022	22.63	4.75	27.38
FTA 22110	14/09/2022	ENGIE - ELECTRABEL	09/2022	57.95	12.17	70.12
FTA 22111	14/09/2022	ENGIE - ELECTRABEL	09/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22117	14/09/2022	ENGIE - ELECTRABEL	09/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22126	16/10/2022	ENGIE - ELECTRABEL	10/2022	22.63	4.75	27.38
FTA 22127	16/10/2022	ENGIE - ELECTRABEL	10/2022	57.95	12.17	70.12
FTA 22125	16/10/2022	ENGIE - ELECTRABEL	10/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22138	16/10/2022	ENGIE - ELECTRABEL	10/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22143	14/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	11/2022	4.86	1.02	5.88
FTA 22144	14/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	11/2022	22.63	4.75	27.38
FTA 22145	14/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	11/2022	16.74	3.51	20.25
FTA 22146	14/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	11/2022	57.95	12.17	70.12
NCA 22005	27/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022 - 10/2022	-16.09	-3.38	-19.47
NCA 22006	28/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022 - 10/2022	-76.77	-16.12	-92.89
NCA 22007	28/11/2022	ENGIE - ELECTRABEL	01/2022 - 10/2022	-165.07	-34.66	-199.73
FTA 22153	14/12/2022	ENGIE - ELECTRABEL	12/2022	57.95	12.17	70.12
OD 22023	31/12/2022		Régul du 01/2022 - 02/2023	1 055.91	0.00	1 055.91
400-07 - DEPANNAGES & REPARATIONS				**513.35**	**30.80**	**544.15**
FTA 22080	25/07/2022	HP ELECTRICITE	Remplacement Tube LED Parking	315.05	18.90	333.95
FTA 22121	03/10/2022	HP ELECTRICITE	Rempl° minuterie garage	198.30	11.90	210.20
1-600-00 - DECOMPTE CHAUFFAGE ET EAU			**Clé : CALO = 46109.09 / 46109.0**	**42 397.63**	**3 711.26**	**46 108.89**
600-01 - ENTRETIEN CHAUDIERE(S)				**2 512.90**	**150.77**	**2 663.67**
FTA 22035	10/01/2022	ABC TECHNICS	Contrat entretien chauffage	1 801.40	108.08	1 909.48
FTA 22033	26/01/2022	ABC TECHNICS	Analyse qualité eau 2021	347.00	20.82	367.82
FTA 22155	26/10/2022	ABC TECHNICS	Analyse qualité eau 2022	364.50	21.87	386.37
600-03 - LOCATION ET FRAIS DE RELEVES				**889.88**	**0.00**	**889.88**
OD 22023	31/12/2022		Frais décompte de chauffage et eau	889.88	0.00	889.88
600-04 - FOURNITURES DE GAZ				**25 188.89**	**2 937.13**	**28 126.02**
FTA 22078	06/01/2022	TOTAL GAS & POWER BELGI	12/2021 7214 m3	7 629.67	457.78	8 087.45
FTA 22045	29/03/2022	LUMINUS	02/2022 : 5975 m³	2 454.68	515.48	2 970.16
FTA 22044	29/03/2022	LUMINUS	01/2022 7727 m³	3 187.62	669.40	3 857.02
FTA 22042	15/04/2022	LUMINUS	03/2022 : 4293 m³	1 796.83	377.33	2 174.16
FTA 22040	16/05/2022	LUMINUS	04/2022 : 3597 m³	1 528.75	321.04	1 849.79
FTA 22135	14/07/2022	LUMINUS	05/2022 1963 m3	896.80	188.33	1 085.13
FTA 22136	14/07/2022	LUMINUS	06/2022 1437m3	688.99	144.69	833.68
FTA 22134	15/08/2022	LUMINUS	07/2022 1201m3	599.60	125.92	725.52
FTA 22133	15/09/2022	LUMINUS	08/2022 1141m3	579.31	34.76	614.07
FTA 22124	17/10/2022	LUMINUS	09/2022 1704 m3	799.23	47.95	847.18
FTA 22154	15/11/2022	LUMINUS	10/2022 : 1976 m3	907.43	54.45	961.88
OD 22018	30/11/2022		11/2022 : 3548 m³	1 571.34	0.00	1 571.34
OD 22004	31/12/2022		12/2022 5924 m3	2 548.64	0.00	2 548.64
600-05 - PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES				**2 007.00**	**120.42**	**2 127.42**

Décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022

Compte	Date		Commentaire	Htva	Tva	Tvac
FTA 22027	11/05/2022	ABC TECHNICS	Check système panneaux solaire	406.00	24.36	430.36
FTA 22128	14/10/2022	ABC TECHNICS	Vanne d'isolement vase solaire+produit	1 601.00	96.06	1 697.06
600-06 - CONSOMMATION D'EAU				**5 580.80**	**129.80**	**5 710.60**
FTA 22071	06/04/2022	VIVAQUA	12/2021-02/2022	1 081.75	64.90	1 146.65
FTA 22072	06/04/2022	VIVAQUA	10/2021-12/2021	1 081.75	64.90	1 146.65
OD 22019	31/12/2022		Régul du 06/08/21 au 14/07/22	3 417.30	0.00	3 417.30
600-07 - DEPANNAGES ET REPARATIONS				**5 203.16**	**255.84**	**5 459.00**
FTA 22031	23/02/2022	ABC TECHNICS	Intervention 20&21/12/2021	662.00	39.72	701.72
FTA 22025	27/05/2022	ABC TECHNICS	Soucis pression installation	196.00	11.76	207.76
FTA 22085	25/07/2022	ABC TECHNICS	Vérification diverses chauffage	939.16	0.00	939.16
FTA 22116	21/09/2022	ABC TECHNICS	Réparations électrodes	455.00	27.30	482.30
FTA 22128	14/10/2022	ABC TECHNICS	Placement remplissage automatique	2 243.00	134.58	2 377.58
FTA 22158	21/12/2022	ABC TECHNICS	Fuite purgeur vanne isolement	196.00	11.76	207.76
FTA 22156	30/12/2022	ABC TECHNICS	Intervention du 23/11/2022	226.00	13.56	239.56
FTA 22161	30/12/2022	ABC TECHNICS	Intervention du 8/12/2022	286.00	17.16	303.16
600-08 - FOURNITURES ADOUCISSEUR				**1 015.00**	**117.30**	**1 132.30**
FTA 22008	26/01/2022	ABC TECHNICS	Dépannage adoucisseur eau	639.00	38.34	677.34
FTA 22130	10/10/2022	P.H. CLEAN	40 sacs de 25kg de sel	376.00	78.96	454.96
			TOTAL 1 :	**106 670.71**	**11 558.24**	**118 228.95**
2-000-00 - FRAIS PROPRIETAIRES			**Clé : 1000 = 10000 / 10000**	**23 389.14**	**937.51**	**24 326.65**
000-01 - ENTRETIEN - REPARATIONS - DIVERS				**2 850.00**	**171.00**	**3 021.00**
FTA 22023	03/01/2022	CASIER SERRURERIE	Remplacement porte local poubelles	2 850.00	171.00	3 021.00
000-02 - GROS TRAVAUX IMMOBILIER				**4 888.45**	**293.31**	**5 181.76**
FTA 22162	30/12/2022	OKDO BUILDING MAINTENAN	Soucis plomberie suite rapport curabel	4 888.45	293.31	5 181.76
000-03 - FRAIS ET INTERETS BANCAIRES				**266.83**	**0.00**	**266.83**
BC 2	04/01/2022		Frais bancaires	9.68	0.00	9.68
BC 13	02/02/2022		Frais bancaires	9.68	0.00	9.68
BC 28	02/03/2022		Frais bancaires	9.68	0.00	9.68
BC 44	04/04/2022		Frais bancaires	9.68	0.00	9.68
BE 46	05/04/2022		Frais bancaires	-8.33	0.00	-8.33
BC 57	03/05/2022		Frais bancaires	9.68	0.00	9.68
BC 59	05/05/2022		Frais bancaires	2.50	0.00	2.50
BC 69	02/06/2022		Frais bancaires	9.68	0.00	9.68
BC 71	07/06/2022		Frais bancaires	2.50	0.00	2.50
BC 79	04/07/2022		Frais bancaires	9.68	0.00	9.68
BC 81	06/07/2022		Frais bancaires	2.50	0.00	2.50
BC 90	02/08/2022		Frais bancaires	9.68	0.00	9.68
BC 92	04/08/2022		Frais bancaires	2.50	0.00	2.50
BC 104	02/09/2022		Frais bancaires	9.68	0.00	9.68
BC 106	06/09/2022		Frais bancaires	2.50	0.00	2.50
BC 121	06/10/2022		Frais bancaires	12.18	0.00	12.18
OD 22012	20/10/2022		Corr. frais bancaires 02/12/2021	139.00	0.00	139.00
BC 135	07/11/2022		Frais bancaires	12.18	0.00	12.18
BC 146	06/12/2022		Frais bancaires	12.18	0.00	12.18
000-05 - FRANCHISES A SUPPORTER				**798.40**	**0.00**	**798.40**
OD 22003	07/06/2022		Franchise sin. jet de pierre bloc B	559.60	0.00	559.60
OD 22003	07/06/2022		Franchise sinistre porte vitree bloc C	506.13	0.00	506.13
OD 22003	07/06/2022		Perte indirecte jet de pierre bloc B	-133.44	0.00	-133.44
OD 22003	07/06/2022		Perte indirecte porte vitree bloc C	-133.89	0.00	-133.89
000-06 - SINISTRES NON INDEMNISES				**2 709.18**	**159.60**	**2 868.78**
OD 22003	19/05/2022		Perte indirectes sin. C51	-167.67	0.00	-167.67
FTA 22055	22/06/2022	OKDO BUILDING MAINTENAN	Réparation sinistre D43-D33	380.00	79.80	459.80
FTA 22054	24/06/2022		Détection Fuite A51-A42	380.00	79.80	459.80
OD 22008	10/08/2022		Acpte sinistre non indemnisé ZHANG	266.59	0.00	266.59
OD 22008	10/08/2022		Solde sinistre non indemnisé YU ZHAN	266.59	0.00	266.59
OD 22004	21/09/2022		Solde sin jet de pierre bloc B	-11.42	0.00	-11.42

Décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022

Compte	Date		Commentaire	Htva	Tva	Tvac
OD 22013	27/10/2022		Franchise sinistre DDE Zutter	585.62	0.00	585.62
OD 22013	27/10/2022		Perte indirecte sin DDE Zutter	-35.45	0.00	-35.45
OD 22014	29/11/2022		Franchise sin D32/D22/D12	572.61	0.00	572.61
OD 22014	29/11/2022		Pertes indirectes sin D32/D22/D12	-195.49	0.00	-195.49
OD 22020	31/12/2022		Indemnite sinistre A42	667.80	0.00	667.80
000-07 - ASSURANCES : POLICE(S) & SINISTRE(S)				**8 846.10**	**0.00**	**8 846.10**
FTA 22015	17/05/2022	MEUWESE & GULBIS	05/06/2022 - 05/06/2022	1 245.13	0.00	1 245.13
FTA 22086	20/07/2022	MEUWESE & GULBIS	25/08/2022 - 24/08/2023	7 600.97	0.00	7 600.97
000-08 - FRAIS & HONORAIRES DIVERS				**2 045.41**	**175.40**	**2 220.81**
FTA 22003	07/02/2022	ARCHIVES CONSEIL	Frais archive 09/03/2022	28.26	5.93	34.19
FTA 22003	01/03/2022	ARCHIVES CONSEIL		-34.19	0.00	-34.19
FTA 22050	24/03/2022	LIANTIS	Inscription changement syndic	92.50	0.00	92.50
FTA 22029	12/04/2022	IMMO PLAQUETTES	Plaquettes Syndic	262.00	55.02	317.02
FTA 22003	19/05/2022	LAMY BELGIUM	Complément mise à jour BCE	55.44	0.00	55.44
FTA 22057	30/06/2022	VAN EYGEN KELLY	Diverses traductions en neerlandais	846.40	0.00	846.40
FTA 22087	17/07/2022	IMMO KNR	Vérification des comptes 2021	545.00	114.45	659.45
FTA 22118	21/09/2022	SNPC-NEMS	SNPC 2022-2023	250.00	0.00	250.00
000-11 - HONORAIRES AUTRES				**67.31**	**6.96**	**74.27**
FTA 22114	01/03/2022	ARCHIVES CONSEIL	Création archives 07/02/22-30/6/2022	34.19	0.00	34.19
FTA 22095	12/08/2022	ARCHIVES CONSEIL	Archives 1/7/2022-30/6/2023	33.12	6.96	40.08
000-16 - TAXES				**247.50**	**0.00**	**247.50**
FTA 22048	29/04/2022	SPF FINANCES RECOUVREM	Droit de mise au role 31/5/21	247.50	0.00	247.50
000-17 - FRAIS AG				**669.96**	**131.24**	**801.20**
FTA 22014	03/01/2022	KONVIVIO	AGE 25/1/2022	312.50	65.62	378.12
FTA 22037	09/06/2022	KONVIVIO	AGO 21/6/2022	312.50	65.62	378.12
FTA 22092	01/08/2022	LAMY BELGIUM	Frais de convoc + photocopies 21/06/2	44.96	0.00	44.96
2-010-00 - FRAIS PROPRIETAIRE BLOC A			**Clé : A = 1000 / 1000**	**987.26**	**59.24**	**1 046.50**
010-02 - GROS TRAVAUX IMMOBILIER				**987.26**	**59.24**	**1 046.50**
FTA 22140	19/10/2022	VAN SWIETEN MARC	Acompte epoxy halls	987.26	59.24	1 046.50
2-020-00 - FRAIS PROPRIETAIRE BLOC B			**Clé : B = 1000 / 1000**	**987.26**	**59.24**	**1 046.50**
020-02 - GROS TRAVAUX IMMOBILIER				**987.26**	**59.24**	**1 046.50**
FTA 22140	19/10/2022	VAN SWIETEN MARC	Acompte epoxy halls	987.26	59.24	1 046.50
2-040-00 - FRAIS PROPRIETAIRE BLOC D			**Clé : D = 1000 / 1000**	**1 287.26**	**77.24**	**1 364.50**
040-01 - ENTRETIEN - REPARATION				**300.00**	**18.00**	**318.00**
FTA 22141	18/10/2022	HOFFMANN A.	Placement main courante bloc D	300.00	18.00	318.00
040-02 - GROS TRAVAUX IMMOBILIER				**987.26**	**59.24**	**1 046.50**
FTA 22140	19/10/2022	VAN SWIETEN MARC	Acompte epoxy halls	987.26	59.24	1 046.50
			TOTAL 2 :	**26 650.92**	**1 133.23**	**27 784.15**
3-000-00 - TRAVAUX GENERAUX SUIVANT DECISIONS AG			**Clé : 1000 = 10000 / 10000**	**10 725.40**	**1 437.08**	**12 162.48**
FTA 22002	17/02/2022	HENRY ARCHITECTURE	Suivi dossier entretien Bati	972.40	204.20	1 176.60
FTA 22030	23/03/2022	BUILD RENOV CONCEPT	Suivi travaux bati	3 845.00	230.70	4 075.70
FTA 22043	14/04/2022	HENRY ARCHITECTURE	Architecte 15/10/21-31/12/21	2 010.25	422.15	2 432.40
FTA 22028	10/05/2022	HENRY ARCHITECTURE	Suivi chantier 11-4-22/8-5-22	838.95	176.18	1 015.13
FTA 22052	20/06/2022	BUILD RENOV CONCEPT	Solde Travaux Bati 15 et 16/6	1 590.00	95.40	1 685.40
FTA 22103	10/08/2022	HENRY ARCHITECTURE	Prestations Architecte mai/juin 2022	1 468.80	308.45	1 777.25
			TOTAL 3 :	**10 725.40**	**1 437.08**	**12 162.48**
Total des dépenses communes :				**144 047.03**	**14 128.55**	**158 175.58**
4-900-00 - FRAIS PRIVATIFS LOCATAIRES				**280.53**	**26.52**	**307.05**
OD 22015	24/03/2022		Achat 1 télécommande (Lot : 00/P06)	47.19	0.00	47.19
FTA 22077	26/06/2022	CORSICA-GRANAGHJOLU	Plaquettes (Lot : 00/AD41)	13.89	2.92	16.81
FTA 22084	13/07/2022	CORSICA-GRANAGHJOLU	Plaquettes (Lot : 00/AD33)	13.89	2.92	16.81
FTA 22091	31/07/2022	CORSICA-GRANAGHJOLU	Plaquettes (Lot : 00/ABR1)	13.89	2.92	16.81
FTA 22120	21/09/2022	CORSICA-GRANAGHJOLU	Plaquettes (Lot : 00/AD41)	13.89	2.92	16.81

Décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022

Compte	Date		Commentaire	Htva	Tva	Tvac
FTA 22129	14/10/2022	CURABEL	Curage Siphon Leyssens/Perego (Lot :	150.00	9.00	159.00
FTA 22147	27/10/2022	CORSICA-GRANAGHJOLU	Plaquettes (Lot : 00/AC32)	13.89	2.92	16.81
FTA 22150	23/11/2022	CORSICA-GRANAGHJOLU	Plaquettes (Lot : 00/ADR3)	13.89	2.92	16.81
5-902-00 - HONORAIRES DOSSIER MUTATION				**141.67**	**0.00**	**141.67**
FTA 22151	09/12/2022	LAMY BELGIUM	Envoi acte Mut. 2048 (Lot : 00/AD43)	141.67	0.00	141.67
7-300-00 - PRELEVEMENT SUR FONDS DE RESERVE			**Clé : 1000 = 10000 / 10000**	**-12 162.48**	**0.00**	**-12 162.48**
OD 22021	31/12/2022		Suivi travaux batiment	-4 075.70	0.00	-4 075.70
OD 22021	31/12/2022		Architecte 15/10/21-31/12/21	-2 432.40	0.00	-2 432.40
OD 22021	31/12/2022		Prestations Architecte mai/juin 2022	-1 777.25	0.00	-1 777.25
OD 22021	31/12/2022		Solde Travaux Bati 15 et 16/6	-1 685.40	0.00	-1 685.40
OD 22021	31/12/2022		Suivi chantier 11-4-22/8-5-22	-1 015.13	0.00	-1 015.13
OD 22021	31/12/2022		Suivi dossier entretien Batiment	-1 176.60	0.00	-1 176.60
7-970-00 - PROVISION POUR CHARGES			**Clé : PM13 = 11666.66 / 11666.6**	**-129 999.96**	**0.00**	**-129 999.96**
FDR 22197	01/01/2022		Provision 01/2022	-10 000.00	0.00	-10 000.00
FDR 22346	01/02/2022		Provision 02/2022	-10 000.00	0.00	-10 000.00
FDR 22495	01/03/2022		Provision 03/2022	-10 000.00	0.00	-10 000.00
FDR 22644	01/04/2022		Provision 04/2022	-10 000.00	0.00	-10 000.00
FDR 22793	31/05/2022		Provision 05/2022	-10 000.00	0.00	-10 000.00
FDR 22942	01/06/2022		Provision 06/2022	-10 000.00	0.00	-10 000.00
FDR 23000	01/07/2022		Provision 07/2022	-11 666.66	0.00	-11 666.66
FDR 23704	01/08/2022		Provision 08/2022	-11 666.66	0.00	-11 666.66
FDR 23265	01/09/2022		Provision 09/2022	-11 666.66	0.00	-11 666.66
FDR 23762	01/10/2022		Provision 10/2022	-11 666.66	0.00	-11 666.66
FDR 23820	01/11/2022		Provision 11/2022	-11 666.66	0.00	-11 666.66
FDR 23588	01/12/2022		Provision 12/2022	-11 666.66	0.00	-11 666.66
Total des provisions, appels de fonds :				**-141 740.24**	**26.52**	**-141 713.72**
TOTAL A REPARTIR :				**2 306.79**	**14 155.07**	**16 461.86**

Légende [1]

1. Frais "locataires"
2. Frais "propriétaires"
3. Exécution décision(s) AG
4. Frais privatifs "locataires"
5. Frais privatifs "propriétaires"
6. Appel de provisions ou de fonds
7. Remboursement de provisions ou de fonds

[1] A titre purement indicatif suivant l'usage et sans préjudice du contrat de bail conclu entre les parties. Le propriétaire demeure seul responsable du paiement de la totalité des charges. En aucun cas, le syndic n'interviendra en cas de différend entre le propriétaire et son locataire.

DELHAYE
Square Félix Delhaye
1210 BRUXELLES
N° BCE : **0893.740.182**

c/o Lamy Belgium S.A.
Agence Woluwe
Av. Jacques Brel,36
B-1200 BRUXELLES
N° BCE : **BE 0430.800.556**

Bilan au 31-12-22

Actif

300000	STOCK CLES	400.34
410000	CENTRALISATION PROPRIETAIRES RESERVE	-3 251.13
410100	CENTRALISATION PROPRIETAIRES ROULEMENT	4 034.81
414500	DECOMPTE A ETABLIR	16 461.86
490000	ARRONDIS	-9 337.74
491000	CHARGES A REPORTER	-7 456.70
499998	ARRONDIS	0.36
550000	EPARGNE BE25 0882 5428 4582	67 880.06
551001	BELFIUS C.C BE14 0688 9393 8283	22 702.55
		91 434.41

Passif

440000	FOURNISSEURS	6 424.15
489000	FONDS DE RESERVE	33 318.67
489100	FONDS DE RESERVE ASCENSEUR A	7 000.00
489200	FONDS DE RESERVE ASCENSEUR B	7 000.00
489300	FONDS DE RESERVE ASCENSEUR C	8 845.00
489400	FONDS DE RESERVE ASCENSEUR D	7 000.00
489600	FONDS DE ROULEMENT	20 000.00
495001	SINISTRE 608-147 FUITE AC51-AC41	269.47
495004	SINISTRE 610-149 DE ZUTTER	269.47
495006	SINISTRE 652-192 D32 - D22 - D12	1 307.65
		91 434.41

La présente version simplifiée du bilan a été spécialement mise en page à destination des copropriétaires. La présentation suivant modèle de la banque nationale, accompagnée du compte de résultats, à destination du commissaire aux comptes, peut être obtenue sur simple demande auprès du comptable de votre copropriété

DELHAYE
Square Félix Delhaye
1210 BRUXELLES
N° BCE : **0893.740.182**

c/o Lamy Belgium S.A.
Agence Woluwe
Av. Jacques Brel,36
B-1200 BRUXELLES
N° BCE : **BE 0430.800.556**

Situation du fonds de réserve au 31-12-22

COMPTES DE RESULTAT

Apports de l'exercice			**-20 000.00**
700000	APPEL FONDS DE RESERVE GENERALE	-20 000.00	
		Résultat de l'exercice	**-20 000.00**
Affectation au fonds de réserve			**37 682.52**
			-25 481.15
700001	FONDS DE RESERVE GENERALE EX. PREC.	-25 481.15	
			63 163.67
693000	REPORT FONDS DE RESERVE	63 163.67	

BILAN **-40 318.67**

Dettes valeurs reportées			**-40 318.67**
489000	FONDS DE RESERVE	-33 318.67	
489200	FONDS DE RESERVE ASCENSEUR B	-7 000.00	

TRESORERIE NETTE **67 880.06**

Valeurs disponibles			**67 880.06**
550000	EPARGNE BE25 0882 5428 4582	67 880.06	

DELHAYE
Square Félix Delhaye
1210 BRUXELLES
N° BCE : **0893.740.182**

c/o Lamy Belgium S.A.
Agence Woluwe
Av. Jacques Brel,36
B-1200 BRUXELLES
N° BCE : **BE 0430.800.556**

Balance propriétaires avec solde ouvert au 23/6/2023

Propriétaires Actifs

Compte	Nom	Date Achat	Jusqu'au 31-12-22			Du 01-01-23 au 31-12-23			Après le 31-12-23			
			Débit	Crédit	Solde	Débit	Crédit	Solde	Débit	Crédit	Solde	
0003251065	***PALMERS Wim	01-01-50	3 730.07	3 658.98	**71.09**	949.92	1 965.86	**-944.85**	0.00	0.00	**-944.85**	
0003251003	AKBOKA APENGU Boniface	01-01-50	3 017.45	3 298.77	**-281.32**	1 900.97	1 820.64	**-200.99**	0.00	0.00	**-200.99**	
0003251031	BEN AYAD Laila	01-01-50	4 044.73	3 740.73	**304.00**	2 205.21	1 685.02	**824.19**	0.00	0.00	**824.19**	plan apurement
0003251008	BERCK Joelle	01-01-50	3 093.52	3 093.52	**0.00**	1 691.05	1 179.70	**511.35**	0.00	0.00	**511.35**	
0003251009	BLANPAIN Christine c/o G. FRANCART	01-01-50	3 227.60	3 227.60	**0.00**	1 811.78	1 557.48	**254.30**	0.00	0.00	**254.30**	
0003251011	BOMANS Thomas	01-01-50	2 949.21	2 949.21	**0.00**	1 285.83	515.52	**770.31**	0.00	0.00	**770.31**	
0003251012	BOUDART Frédéric	01-01-50	2 636.92	2 617.78	**19.14**	1 524.39	1 704.65	**-161.12**	0.00	0.00	**-161.12**	
0003251013	BOUTARA Younès	01-01-50	3 555.48	4 165.46	**-609.98**	1 845.21	1 925.46	**-690.23**	0.00	0.00	**-690.23**	
0003251014	BRANDT Georg	01-01-50	2 573.57	2 685.43	**-111.86**	1 522.89	1 509.55	**-98.52**	0.00	0.00	**-98.52**	
0003251018	CORDELLA Mauro	01-01-50	2 747.66	3 219.45	**-471.79**	2 597.25	2 235.80	**-110.34**	0.00	0.00	**-110.34**	
0003251019	CORVISIER Maxime	01-01-50	3 129.89	2 993.89	**136.00**	1 806.93	2 034.25	**-91.32**	0.00	0.00	**-91.32**	
0003251020	COUNET - TYLMAN	01-01-50	4 274.24	4 256.79	**17.45**	2 404.24	2 349.45	**72.24**	0.00	0.00	**72.24**	
0003251023	DE OLIVEIRA - CRESPO	01-01-50	5 122.27	3 420.96	**1 701.31**	2 602.99	2 754.48	**1 549.82**	0.00	0.00	**1 549.82**	plan apurement
0003251024	DE ZUTTER Stephan	01-01-50	3 763.93	3 811.93	**-48.00**	1 325.19	1 295.02	**-17.83**	0.00	0.00	**-17.83**	
0003251025	DELAERE Olivier	01-01-50	3 887.35	3 587.00	**300.35**	2 329.11	2 000.96	**628.50**	0.00	0.00	**628.50**	
0003251027	DESSERS	01-01-50	4 359.44	4 359.44	**0.00**	2 381.54	2 381.52	**0.02**	0.00	0.00	**0.02**	
0003251028	DUFAY Laurence	01-01-50	2 741.38	2 630.08	**111.30**	1 279.12	1 313.41	**77.01**	0.00	0.00	**77.01**	
0003251034	FIASSE Thérèse	01-01-50	2 997.98	2 997.98	**0.00**	1 522.89	1 355.67	**167.22**	0.00	0.00	**167.22**	
0003251036	FRESNE Gilles	21-11-20	3 452.72	3 373.64	**79.08**	1 163.58	1 010.67	**231.99**	0.00	0.00	**231.99**	
0003251037	GALLE - AGHEKIAN	01-01-50	2 420.30	2 385.17	**35.13**	1 651.39	1 614.52	**72.00**	0.00	0.00	**72.00**	
0003251040	GOETHALS Fons	01-01-50	2 333.00	2 334.41	**-1.41**	1 149.75	1 389.47	**-241.13**	0.00	0.00	**-241.13**	
0003251042	GROSSO - DELORME	01-01-50	3 559.02	3 559.02	**0.00**	1 861.28	1 537.50	**323.78**	0.00	0.00	**323.78**	
0003251045	HOLEMANS Didier	01-01-50	2 580.85	2 677.53	**-96.68**	1 522.89	1 633.61	**-207.40**	0.00	0.00	**-207.40**	
0003251049	JANNE d'OTHEE François	01-01-50	2 220.75	2 129.61	**91.14**	1 131.15	1 150.80	**71.49**	0.00	0.00	**71.49**	
0003251050	KANOUN Wassim & Raida	01-01-50	5 498.78	5 401.58	**97.20**	3 028.39	2 975.44	**150.15**	0.00	0.00	**150.15**	
0003251055	LENAIN Jean-Paul	01-01-50	3 456.89	3 433.72	**23.17**	1 146.14	1 069.50	**99.81**	0.00	0.00	**99.81**	
0003251056	LEYSSENS - DELREZ	01-01-50	4 106.49	4 106.41	**0.08**	1 965.93	1 965.95	**0.06**	0.00	0.00	**0.06**	
0003251058	LOVELL J. - MARCONI S.	17-03-20	3 770.12	3 867.62	**-97.50**	1 612.61	1 197.94	**317.17**	0.00	0.00	**317.17**	

Propriétaires Actifs

Compte	Nom	Date Achat	Jusqu'au 31-12-22 Débit	Jusqu'au 31-12-22 Crédit	Jusqu'au 31-12-22 Solde	Du 01-01-23 au 31-12-23 Débit	Du 01-01-23 au 31-12-23 Crédit	Du 01-01-23 au 31-12-23 Solde	Après le 31-12-23 Débit	Après le 31-12-23 Crédit	Après le 31-12-23 Solde	
0003251059	MARCEL Alain - BARTHELERY	01-01-50	3 539.23	3 539.23	**0.00**	1 143.13	1 069.50	**73.63**	0.00	0.00	**73.63**	
0003251062	MIGUEL SIERRA Maria	01-01-50	2 829.08	2 815.90	**13.18**	1 582.94	1 596.60	**-0.48**	0.00	0.00	**-0.48**	
0003251063	MILOJKOWIC - JACQUEMYN	01-01-50	4 816.86	4 816.86	**0.00**	2 630.43	2 760.86	**-130.43**	0.00	0.00	**-130.43**	
0003251085	MITROVIC Sandra	29-03-23	0.00	0.00	**0.00**	1 073.51	0.00	**1 073.51**	0.00	0.00	**1 073.51**	nouvelle propriétaire fera le paiement sans délai
0003251064	MPUNGA Jean-Claude	01-01-50	4 559.20	4 559.20	**0.00**	1 102.23	1 235.14	**-132.91**	0.00	0.00	**-132.91**	
0003251069	SCHOUTEN - PONTICORVO	01-01-50	3 730.84	4 585.70	**-854.86**	2 125.94	1 537.50	**-266.42**	0.00	0.00	**-266.42**	
0003251072	STROOBANTS Anja	01-01-50	2 202.16	2 563.53	**-361.37**	1 131.15	1 349.38	**-579.60**	0.00	0.00	**-579.60**	
0003251074	VAN HECKE Alexis	29-07-20	2 860.29	2 860.89	**-0.60**	1 505.38	1 255.02	**249.76**	0.00	0.00	**249.76**	
0003251078	VANTHEMSCHE Griet	01-01-50	2 856.28	2 660.28	**196.00**	1 532.43	1 358.95	**369.48**	0.00	0.00	**369.48**	
0003251077	VAVADIO NZAU AKUNDA	01-01-50	3 015.28	2 960.12	**55.16**	1 231.23	1 151.46	**134.93**	0.00	0.00	**134.93**	
0003251079	WARIN Antoine	01-01-50	2 241.89	2 376.44	**-134.55**	1 149.75	1 283.18	**-267.98**	0.00	0.00	**-267.98**	
0003251080	WAUTERS - HARDY	01-01-50	3 365.20	3 240.52	**124.68**	1 678.89	1 710.06	**93.51**	0.00	0.00	**93.51**	
0003251082	ZEMMOURI Kamal - HADDADM'SAOURI	01-01-50	3 510.84	2 400.00	**1 110.84**	2 405.35	1 110.84	**2 405.35**	0.00	0.00	**2 405.35**	dernier rappel avant procédure- deadline 10-7-23 pour dossier à l'avocat
0003251084	ZHANG Yu	01-01-50	3 201.63	3 201.63	**0.00**	1 678.89	1 932.05	**-253.16**	0.00	0.00	**-253.16**	
		Solde	**137 980.39**	**136 564.01**	**1 416.38**	**71 190.87**	**66 480.38**	**6 126.87**	**0.00**	**0.00**	**6 126.87**	
				Solde débiteur	**4 486.30**		**Solde débiteur**	**10 521.58**		**Solde total débiteur**	**10 521.58**	
				Solde crébiteur	**-3 069.92**		**Solde crébiteur**	**-4 394.71**		**Solde total crébiteur**	**-4 394.71**	
		Solde Total	**137 980.39**	**136 564.01**	**1 416.38**	**71 190.87**	**66 480.38**	**6 126.87**	**0.00**	**0.00**	**6 126.87**	
				Solde total débiteur	**4 486.30**		**Solde total débiteur**	**10 521.58**		**Solde total débiteur**	**10 521.58**	
				Solde total crébiteur	**-3 069.92**		**Solde total crébiteur**	**-4 394.71**		**Solde total crébiteur**	**-4 394.71**	

Propriétaire	5.1	5.2	6.1.1	6.1.3	6.3	6.4.1	7.1.2	7.2	7.2.1	7.2.2	7.2.3	7.3	7.4.1	7.4.2	7.4.3	7.4.4	7.5	7.5	7.5	7.6	7.7.1	7.7.2	7.7.3	7.8.1	7.9.1	7.9.2	7.10.3	7.11.1	7.11.2	9.1.1B	9.1.1C	9.1.2A	9.1.2B	9.1.2D	9.1.2F	9.1.2G	9.1.2H
ABRAM Marie-Thérèse									C	C													A				A										
AKBOKA APENGU Boniface							C	C	C	C		A		C	C	C					A								A	A			C				
BERCK Joelle																	C						C	C		C										A	A
BLANPAIN Christine c/o G. FF																										C		C	C		A						
BOLAND - ROSE								C	C	C	C	A	C	C	C	C						C	A	C	A	A											
BOUDART Frédéric													C	C	C	C			C	C			C	C		C											
BOUTARA Younès									C	C			C	C	C	C								A		C		C	C								
BRANDT Georg									C	C			C	C	C	C										C											
CORDELLA Mauro									C	C		A	C	C	C	C		C					C	C						C	C		C			
COUNET - TYLMAN									C	C		A	C	C	C	C					A	C	C	C						C	C			C		
DE ZUTTER Stephan									C	C			C	C	C	C										C										
DELAERE Olivier																		C								C										
DEO LOUPOHI - THYS																										C										
DESSERS								C	C	C	C		C	C	C	C		C						C													
DUFAY Laurence								A					C	C	C	C							A	A		C		C	C		C		C			
DUMON Wim									C	C											C					C										
FIASSE Thérèse																										C										
GOETHALS Fons								C	C	C	C	A	C	C	C	C			C	C			A	C		A					C					C
GOVAERT Michael																								A				C	C							
GUREVITCH Robin									A	A		C	C	C	C	C								C	C						C					
HOLEMANS Didier																	C									C		C	C		A	A	A			
JANNE d'OTHEE François									C	C			C	C	C	C										C										
KANOUN Wassim & Raida									C	C	C								C	C						C		C	C							
KESTEMONT Thierry	C	C	C	C	C			C	C	C	C											A		A				C	C							
LE RUE Sophie									C	C							C				C			C		C										
LEYSSENS - DELREZ						A		A	A	A														A		C					C	C				C
LOVELL J. - MARCONI S.									C	C		A	C	C	C	C			C	C			C	C												
MARCEL Alain - BARTHELEF				C													C							C		C										
MILOJKOWIC - JACQUEMYN									A	A																C		A	A							A
MITROVIC Sandra													C	C	C	C			C	C			C	C		C										
MPUNGA Jean-Claude																		C			C			C		C										
RASSOS Polyxeni									A	A							C						C	A	C	A		C	C							
VANDELANOTTE - OFILI																	C						C	A	A	A					C					
VANDENBUSSCHE Isabelle																		C					C	C	A	A							C			
VAVADIO NZAU AKUNDA																										C		C	C		A				A	A
WARIN Antoine																										C		C	C							
WAUTERS - HARDY																																				

G Brandt