



SRL TRIOCO
177, CHAUSSEE DE LA HULPE
1170 WATERMAEL
TÉL. 02/747.04.41
info@trioco.be

Vos références : Demande des documents concernant le bien situé Avenue Château de Walzin 10 - 1180 - Uccle (11ème étage)	AGENT :
Nos références : Code dossier 0094	
(A rappeler lors de toutes correspondances)	

14/07/2026

Maître,

Concerne : Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :

IMMEUBLE SIS A : 0094 - ACP BEARN Avenue Château de Walzin, 10-10A 1180 Uccle	COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : C0683 - Madame THYS Anne-Sophie	NUMÉROS DES LOTS : F10 - P79 210,00 / 10000,00
---	---	---

Nous accusons bonne réception de votre lettre recommandée du 14/07/2026 et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

Conformément à l'article 3.94, §1

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3 :

	Quotité copropriétaire	Quotité totale	Quote-part copropriétaire	Copropriété
Fonds de roulement	210,00	10000,00	1 155,00 €	55 000,00 €
Fonds de réserve général	210,00	10000,00	5 056,71 €	240 795,68 €

En cas de fonds multiple, ces derniers sont globalisés (voir bilan ci-joint).

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 :

Voir point 3.94 §2, 5° ci dessous

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :

Voir les points fonds de réserve, fonds de roulement et budget du dernier PV de l'AG

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu :

- ☒ Néant à ce jour
☐ Oui, voir le point « procédures judiciaires encours » du dernier PV de l'AG
☐ Se référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années :

Voir annexes ci-jointes

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

Voir annexe ci-jointe

Information complémentaire :

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure (en abrégé D.I.U.)

- ☐ Aucun dossier n'est en possession du syndic
☒ Il existe un dossier D.I.U.

rénovation et isolation toiture

Nous proposons aux futurs acquéreurs, dans la mesure où cela l'intéresse et dans la mesure où ce D.I.U. existe, d'en prendre connaissance, en nos bureaux, moyennant rendez-vous préalable.

Cuve à mazout

- ☒ Il n'y a pas de cuve
☐ Il y a une cuve

Emprunt collectif

- ☐ Il n'y a pas d'emprunt collectif
☒ Il y a un emprunt collectif

Conformément à l'article 3.94, §2

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

Voir annexes ci-jointes, dernier PV de l'AG

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Appel au fonds de roulement :	55 000,00 €	☒ Appel déjà effectué
		☐ Appel en 12 échéances mensuelles
		☐ Appel en 4 échéances trimestrielles
		☐ Appel en 2 échéances semestrielles
Appel au fonds de réserve :	45 000,00 €	☐ Appel déjà effectué
		☐ Appel en 12 échéances mensuelles
		☒ Appel en 4 échéances trimestrielles

Budget annuel : 136 500,00 €

- ☐ Appelé en 2 échéances semestrielles
- ☐ Appelé en 2 échéances semestrielles
- ☐ Appelé en 4 échéances trimestrielles
- ☐ Appelé en 12 échéances mensuelles
- ☒ Pas d'appel, décompte trimestriel à frais réel

Nous vous invitons à consulter le procès verbal de la dernière assemblée générale ordinaire afin de connaître les modalités de ces appels et leurs échéances.

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

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

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

5° le montant des arriérés éventuels dû par le cédant

- ☒ Non, il n'y a pas d'arriéré dû à ce jour, cependant, merci de vous référer au tableau ci-dessous
- ☐ Oui, ce dossier fait actuellement l'objet d'un contentieux, nous interrogeons le conseil de la copropriété qui vous communiquera rapidement le montant exact des arriérés.
- ☐ Oui, il y a des arriérés

Arriéré dû	0,00 €
A retenir	0,00 €
Provisions complémentaires	1 500,00 €
Phase 1 & 2	300,00 €
Total	1 800,00 €

Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.

*Les provisions complémentaires sont réclamées au nom et pour compte de la copropriété en vue de s'assurer ne pas devoir réclamer un éventuel décompte de régularisation trop important au profit de la copropriété, celui-ci est calculé sur une moyenne de 3 mois de charges. Il n'y a aucune obligation de retenue sur cette somme.

**Ces frais seront facturés dans le prochain décompte de charges du par le cédant.

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours.

Tout paiement est à effectuer sur le compte de l'ACP 0094 - ACP BEARN suivant : GKCCBEBB - BE32 0689 0648 1902 avec la référence +++000/0018/82103+++

Conformément à l'article 3.94, §3

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2.

Nous nous prions de bien vouloir nous notifier ces changements dans les meilleurs délais, par courrier ou par mail à l'adresse info@trioco.be

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire de l'expression de notre parfaite considération.

Romain Peeters

Service comptabilité

Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »

Sise Avenue Château Walzin 10/10A

A 1180 Uccle

N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 MARS 2026

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

Le 26/03/2026, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du Complexe Brugmann Gardens sise 14 Av. Bourgmestre Jean Herinckx à 1180 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 11/03/2026.

La séance est ouverte à 18H19. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui en assure le secrétariat.

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

Les 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 45 forment 6.700/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

1. Constitution du bureau de séance ;

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

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme secrétaire de séance Mr Romain Peeters.

2. Rapport du Conseil de Copropriété (reçu au début de l'année par Mr Oudaert)

18H21 Arrivée de COHEN – SOLAL et JACOVY représenté par COHEN - SOLAL portant le double quorum à 31 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 45 forment 7.270/10.000èmes.

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

3. Information à donner au sujet du changement de structure du syndic par la cession d'une partie du portefeuille d'immeubles de « La Gestion d'Immeubles » vers « Trioco », société représentée principalement par Romain Peeters. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer le nouveau contrat de syndic Trioco.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide, de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat de syndic TRIOCO SRL avec une prise d'effet au 1^{er} avril 2026.

4. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 31/12/2025 ;

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2025.

5. Décharges à donner

- 5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux Commissaires aux Comptes pour leur mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic LGI pour sa gestion arrêtée au 26/03/2026.

6. Nominations statutaires et mandats

6.1. Conseil de Copropriété

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

- Assesseur 1 : Mr OUDAERT.
- Assesseur 2 : Mr THEBAULT.
- Assesseur 3 : Mme ISBENDJIAN.
- Assesseur 4 : M CARRE-LOMBRAIL.

6.2. Commissaire(s) aux comptes

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

Messieurs KATZ et MUNSTER.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

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

- 7.1. L'introduction de la demande de prime relative à la rénovation et à l'isolation de la toiture a été effectuée auprès de l'organisme Renolution à la fin de l'année 2024 et nous sommes en attente d'un versement de leur part pour un montant estimatif de 129.926,16€. Il en est de même pour la mise en conformité électrique des parties communes pour un montant estimatif de 2.623,50€.

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

- 7.2. Informations à donner concernant l'acceptation de prolongation du permis d'environnement introduite auprès de Bruxelles Environnement à dater du 04/02/2026 et ce pour une durée de validité de 15ans. Le renouvellement du permis devra être introduit 1an avant la date d'expiration. Les travaux imposés par l'administration et notamment au sujet du rapport établi par les pompiers (SIAMU) seront entrepris par la firme Ceppi pour un montant approximatif de +/- 23.430,24€, ceux-ci devront être finalisés avant le 1^{er} août 2026. La quote-part du Bearn dans ces travaux est de +/- 15.182,38€ et celle du Charente est de +/- 8.247,86€. A ces travaux, il faut également ajouter les frais relatifs au remplacement de la porte de garage pour un montant approximatif de 12.523,90€. La quote-part du Bearn et du Charente dans ces travaux est de +/- 6.261,95€. Le montant total pour le Bearn est de +/- 21.444,33€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour choisir la firme qui exécutera les travaux.

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

- 7.3. Informations à donner au sujet de la modernisation des compteurs électriques et la suppression des compteurs « exclusif nuit »

1. Contexte technique

L'installation électrique actuelle de la copropriété est composée de compteurs « standards » (jour/nuit) situés en partie haute et de compteurs « exclusif nuit » situés en partie basse. Dans le cadre de la modernisation du réseau, Sibelga prévoit le démontage de toute la partie inférieure des tableaux électriques (exclusif nuit).

2. Travaux prévus par Sibelga

Les 13 et 14 avril, les anciens compteurs standards seront remplacés par des compteurs communicants (« Smart »).

Les compteurs « exclusif nuit » ainsi que leurs câblages associés seront retirés.

Sur votre palier, un nouveau coffret de dérivation avec disjoncteur/différentiel sera immédiatement installé par l'électricien du bâtiment pour centraliser les raccordements. On évitera ainsi d'entrer dans les appartements.

Une réunion de chantier aura lieu le 19 mars et une note explicative des travaux vous sera envoyée avant notre AG.

Les frais de ces travaux sont pris en charge par Sibelga

Décision à prendre quant à confier ces travaux à l'électricien du bâtiment.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de confier ces travaux à l'électricien du bâtiment Easyconnect.

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

- 7.4.** Rappel quant à la mise en place du partage d'énergie avec définition du prix entre le tarif social et le prix du marché. La conciergerie sera également intégrée dans le partage d'énergie au sein du bâtiment. Les propriétaires qui sont intéressés d'adhérer au partage sont priés de se signaler auprès du syndic.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la mise en place du partage avec définition des modalités contractuelles par le Conseil de Copropriété. Dans le cadre de la répartition de l'électricité issue du partage, l'ACP privilégie une répartition équivalente aux quotes-parts possédées par les différents copropriétaires dans les parties communes. Les copropriétaires, souhaitant adhérer à ce partage d'énergie, sont priés de se signaler auprès du syndic afin qu'une convention de partage puissent être signée entre parties.

- 7.5.** Informations à donner au sujet de l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques au niveau du parking extérieur suite aux continues évolutions pratiques dans ce domaine. Décision à prendre quant à continuer/arrêter le projet en fonction des coûts et restrictions quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu en juin 2026.

- 7.6.** Décision à prendre quant à revoir l'implantation du parking extérieur en y ajoutant des emplacements de parking traditionnels supplémentaires (3 voitures et 2 motos). Décision à prendre quant à mandater l'expert, Mr Aerts, pour dessiner les nouveaux plans et soumettre cette modification à Bruxelles Environnement dans le cadre de l'obtention du permis d'environnement. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu en juin 2026.

- 7.7.** Décision à prendre quant à procéder à la rénovation des parkings en Asphalte. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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

- 8. A la demande de Mme BODART :** *« Nous demandons l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG du Bearn la régularisation urbanistique de l'ensemble de l'immeuble. En effet, l'appartement R3 n'est pas le seul impacté par les modifications par rapport aux plans cachetés. Tous les étages supérieurs ont la même configuration. Et il existe peut-être d'autres différences. Une régularisation globale évitera à tous les copropriétaires d'avoir de mauvaises surprises lors de la vente de leur bien ... D'autant que l'urbanisme est à présent au courant que les plans ne sont pas conformes. Notons par ailleurs que l'irrégularité au niveau de la façade latérale portant sur la structure de l'immeuble, elle est du ressort de la copropriété et non des copropriétaires directement concernés. »*

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder à la régularisation urbanistique ainsi que la production du document PEB par l'entreprise Medori conformément à son devis 3426 du 10/02/2026 pour un montant total ne devant pas excéder 2.420,00€ TVA comprise.

- 9. Rappel sur l'ossature juridique des Statuts.** L'analyse juridique des statuts de 1973 révèle une non-conformité avec les dispositions impératives de la loi du 1er septembre 2010. Actuellement, le Complexe manque d'une entité juridique globale pour administrer légalement les parties communes générales. Pour sécuriser les décisions et éviter tout risque d'annulation judiciaire, il est impératif de créer une Association Principale (entité plénière). Cette structure chapeautera les trois résidences (Aquitaine, Béarn, Charente), lesquelles conserveront leur autonomie en tant qu'Associations Partielles pour la gestion de leurs propres bâtiments.

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

10. Information à donner au sujet de l'acte établi par le notaire Marcelis pour l'Association particulière Bearn tout en tenant compte des nouvelles lois en vigueur pour la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Les copropriétaires sont priés de faire part de leurs remarques éventuelles d'ici la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. Les copropriétaires sont priés de faire part de leurs remarques éventuelles au syndic en vue d'envisager une approbation de l'acte lors d'une prochaine Assemblée Générale.

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

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

12. Présentation du budget de l'exercice 2026 ;

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 136.500,00€.

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

13.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 55.000,00€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 55.000,00€.

13.2. Informations à donner quant à l'alimentation du fonds de réserve par le revenu des certificats verts issu de la production des panneaux photovoltaïques. Une vente de 62,20 certificats verts a été opérée auprès de Luminus à un prix unitaire de 79€/CV, soit un revenu total de 4.913,80€.

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

13.3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 104.186,60€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 45.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 11.250,00€ à lancer au 1T2026.

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

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

14. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AXA – Assurance accident du travail
Willink - Courtier
ELITIS - Assurance incendie
ARAG – Protection juridique
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur
KANALIS – Entretien égouts
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
VIVAQUA - Eau
ENGIE - électricité.
BXL PROPRETE – Location conteneurs
L'ARBRE ENCHANTEUR - Jardin
CEPPI – Entretien extincteurs
ACERTA – Secrétariat social
BR ELECTRIMEK - Ascenseurs
WILO – Hydraulique
VIPER – Porte garage
Mme CALCACHAO – Concierge

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

15. Informations à donner au sujet du service de conciergerie suite aux problèmes réguliers de santé que Mme Calcachao doit malheureusement subir ces derniers temps. Consultation et avis de l'Assemblée Générale à ce sujet.

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

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

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et approuve le budget de 5.000,00€.

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

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

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

La séance est levée à 21H01.

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

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

Bruxelles, le 26/03/2026.



Romain PEETERS
Gestionnaire



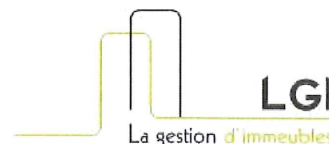
Laurent LEGROS
Administrateur

Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »

Sise 10/10A Avenue Château de Walzin à 1180 Uccle

N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 MARS 2025

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

Le 25 Mars 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle du Complexe Brugmann Gardens sise 14 Avenue Bourgmestre Jean Herinckx à 1180 Uccle.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 10/03/2025.

La séance est ouverte à 18H14. Monsieur Romain PEETERS représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui assure le secrétariat de séance.

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

Les 28 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 44 forment 6.610/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

1. Constitution du bureau de séance ;

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

2. Informations à donner au sujet de la rénovation et l'isolation de la toiture effectuée par KX Construct sous la supervision technique du bureau d'architecture Medori. Le budget des travaux décidé en Assemblée Générale était de 265.315,13€. Nous avons finalement souscrit le marché pour 202.552,63€ et le montant tout compris se situe aux alentours de 220.000,00€ (honoraires architectes, coordinateur sécurité santé, imprévus,...). La réception des travaux a été actée le 28 novembre 2024 confirmant la bonne exécution des travaux et confortant le choix opéré pour KX Construct suite à des vérifications préalables, par le Conseil de Copropriété et le syndic, de leurs références et des ressources de leur entreprise.

Pour financer ces travaux, l'Assemblée Générale de 2024 avait validé un emprunt de 220.000€ sur une période de 5 ans pour un taux de 4,28%. Finalement, nous avons négocié avec BNP Paribas et nous avons obtenu 3,78%. Le 1er prélèvement aura lieu en décembre 2024 et s'achèvera en novembre 2029. L'introduction de la demande de prime a été effectuée auprès de l'organisme Renolution à la fin de l'année 2024 et nous sommes en attente d'une acceptation de leur part pour un montant estimatif de 75.000,00€.

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

3. Rapport du Conseil de Copropriété.

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

4. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 31 décembre ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2024.

18H30 Arrivé de W.P.I.S portant le double quorum à 6.980/10.000ème des quotités et 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 44.

5. Décharges à donner

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

6. Nominations statutaires et mandats

6.1. Conseil de Copropriété

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

- Assesseur 1 : Mr OUDAERT.
- Assesseur 2 : Mme ISBENDJIAN.
- Assesseur 3 : Mr THEBAULT.
- Assesseur 4 : Mr CARRE.

6.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction Messieurs MUNSTER et KATZ.

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

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

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

7. Travaux, entretiens à prévoir et financement

- 7.1.** Informations à donner au sujet des documents qu'il y a lieu de transmettre avant le 12/05/2025 à Bruxelles Environnement dans le cadre de l'obtention du permis d'environnement. Afin de compléter le dossier, décision à prendre quant à effectuer une étude d'incidence décrivant l'impact des installations classées sur l'environnement et les moyens mis en œuvre pour réduire ces impacts. En fonction du résultat de ce rapport, une étude de qualité de l'air pourrait être imposée. Ces travaux seront partagés avec l'ACP Charente. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné l'annexe jointe à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour entreprendre les mesures nécessaires pour l'obtention du permis d'environnement dont la durée de validité est de 15 ans.

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

- 7.2.** Décision à prendre quant à procéder au remplacement de la porte de garage en incluant des amenées d'air suffisantes dans les éléments constitutifs de la porte. Ces travaux seront partagés avec l'ACP Charente. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné l'annexe jointe à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour remplacer la porte de garage tenant compte des exigences de Bruxelles Environnement et ce en concertation avec l'ACP Charente.

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

- 7.3.** Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété afin de procéder à la levée des remarques éventuelles dans le cadre de l'obtention du permis d'environnement et notamment au sujet du rapport SIAMU (pompiers) non reçu à ce jour. Ces travaux seront partagés avec l'ACP Charente. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété afin de procéder à la levée des remarques éventuelles du SIAMU dans le cadre de l'obtention du permis d'environnement.

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

- 7.4. A la demande de Mr WENRIC :** « Ce qu'il serait intéressant de faire avant la prochaine AG et de mettre à l'ordre du jour :

1. Vérifier l'usage du réseau actuel et estimer combien de voitures pourraient charger avec ou sans wallbox.
2. Rappeler aux propriétaires de garage les dispositions de sécurité au niveau d'une wallbox et en déconseiller l'installation jusqu'à établissement d'une législation stable.
3. Demander à ceux qui envisagent d'acheter une voiture électrique dans l'année de se signaler afin de prévoir quand le réseau sera saturé.
4. Chiffrer les conséquences d'un renforcement du réseau électrique.
5. Réfléchir à installer une ou deux bornes de recharges communes sur le parking extérieur.

Vu le changement de fiscalité favorisant largement les véhicules électriques, il est plus que probable qu'un nombre significatif de véhicules électriques seront aux mains des propriétaires dans les prochaines années et en tout cas bien avant 2035 et l'interdiction des véhicules thermiques.

Empêcher de recharger dans son propre garage box va constituer un problème majeur. Cela va aussi occasionner une moins-value des garages. J'ai moi-même spécifiquement opté pour un appartement avec un garage box afin de pouvoir un jour y charger ma voiture.

Encore une fois je ne parle pas (pour l'instant) d'installer de wall box, mais juste d'utiliser la prise existante, ce qui n'est pas différent de personnes qui brancheraient un frigo dans leur garage ou leur cave. »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'étudier les demandes de Monsieur WENRIC en les mettant en parallèle avec les exigences du permis d'environnement. L'analyse de risques, basée sur les objectifs du code des bonnes pratiques édité par le Fireforum, sera également mise en œuvre.

7.5. Décision à prendre quant à procéder à l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques au niveau du parking extérieur. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné l'annexe jointe à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'installer 3 bornes de recharges pour véhicules électriques sur le parking extérieur. Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix du prestataire ainsi que l'emplacement de ces dernières. Le tout pour un montant ne pouvant pas excéder 30.000,00€. Le prix unitaire des kWh revendus pour l'utilisation de l'électricité produite par les bornes sera établi de telle manière à ce que l'installation des bornes soit rentabilisée dans un délai raisonnable.

5930 / 6980 quotités pour,
1050 / 6980 quotités contre, THEBAULT (250 Quotités) ; ROCHETTE (210 Quotités) ; LEROY (270 Quotités) ; HERRANZ SANZ (320 Quotités)

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

7.6. En cas de vote favorable au point 7.5, décision à prendre quant à revoir l'implantation du parking extérieur en y ajoutant des emplacements de parking traditionnels supplémentaires (voitures et motos). Décision à prendre quant à mandater l'expert, Mr Aerts, pour dessiner les nouveaux plans et soumettre cette modification à Bruxelles Environnement dans le cadre de l'obtention du permis d'environnement. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir débattu le point précédent et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de donner un mandat à Mr AERTS sous le contrôle du Conseil de Copropriété pour introduire la demande de modification des plans du parking incluant des emplacements supplémentaires pour voitures/voitures électriques et motos.

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

7.7. Décision à prendre quant à procéder à l'abattage d'un peuplier d'Italie situé trop proche de la façade. En remplacement de cet arbre, il est proposé de replanter un sujet de développement moyen en procédant au rognage de la souche du peuplier au préalable. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné l'annexe jointe à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de réaliser ce travail par l'entreprise ARBOREAL conformément à son devis 24-239 et ce pour un montant ne pouvant pas excéder 1350,00€ HTVA. Un mandat est donné au syndic pour l'introduction de la demande de permis d'abattage auprès des services verts de la commune d'Uccle.

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

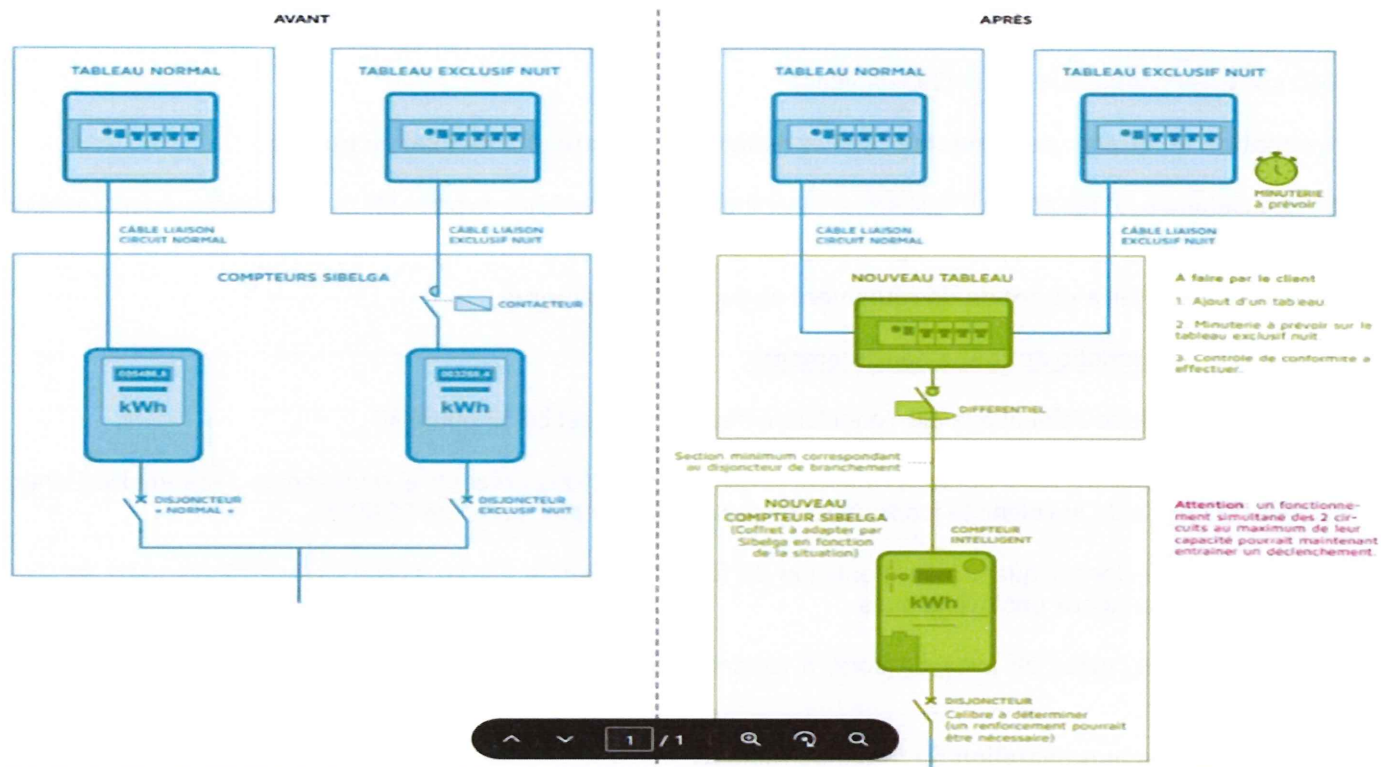
7.8. Décision à prendre quant à remplacer les compteurs d'eau existants par la nouvelle technologie à relever à distance en formule location. Dans le cadre de ce remplacement, décision à prendre quant à placer des clapets anti-retours afin d'éviter les perturbations sur la distribution d'eau. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné l'annexe jointe à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ne pas effectuer le remplacement des compteurs.

7.9. Informations à donner au sujet du remplacement futur des compteurs électriques de l'immeuble par la nouvelle technologie Sibelga de type compteur intelligent. Ceci aurait pour conséquence la suppression des compteurs actuels et donc la suppression des compteurs exclusifs nuit. Sibelga étudie notre dossier ainsi que celui de l'immeuble voisin Aquitaine. Des informations plus précises seront communiquées aux copropriétaires dès que le plan d'action aura été confirmé par Sibelga.

2B. Adaptation du circuit intérieur : ajout d'un petit coffret

Situation : 1 disjoncteur par circuit



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ratifier les travaux de mise en conformité électrique.

Un mandat est donné au syndic pour introduire les demandes de primes auxquelles la copropriété aurait droit. Le montant de la prime sera payé sur le compte de l'ACP BE32068906481902.

8. **A la demande de BEMT médical :** « - Avez vous bien mis à l'ordre du jour de la prochaine AG la question des tabliers bruns/non conformes de plusieurs appartements du 10A de la résidence Bearn - 5ème et 9ème étage- (tel que demandé en juin par mail)? Nous souhaitons que leur modification vers des tabliers de couleur blanche soit soumise au vote, comme cela a été le cas pour nous.
- Nous souhaitons aussi demander s'il est possible de rediscuter du timing de la modification de la couleur des volets de notre cabinet. Nous souhaitons demander à la copropriété si il est possible de le faire au moment où nous devons remplacer les volets pour dysfonctionnement ou autre. Si la copropriété refuse, nous modifierons la couleur des tabliers dans le respect du règlement d'ordre intérieur (en blanc), mais nous tenons à prévenir que , faute de budget, nous opterons pour la solution la moins couteuses (peinture ou films adhésifs blancs par exemple). »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'accepter un remplacement ultérieur des volets, lors d'un dysfonctionnement ou autres... Toutefois, l'Assemblée Générale souhaite dénoncer cette irrégularité et rappelle que l'harmonie et l'esthétique des façades doivent être scrupuleusement respectés et ce conformément au Règlement d'Ordre Intérieur de l'immeuble. Il est également rappelé que toute demande de modification de ces dispositions doit faire l'objet d'une autorisation de l'Assemblée Générale.

- 9. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour charger le notaire François Marcelis d'établir la refonte des Statuts suivant la création d'un acte pour l'ACP principale (2.000,00€ représentant la quote-part de 40% de 5.000,00€ pour Bearn) ainsi qu'un acte séparé pour l'Association particulière Bearn (2.500,00€) tout en tenant compte des nouvelles lois en vigueur pour la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.**

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition et de répartir les frais qui en découlent dans les charges courantes.

6.690/6.980 quotités pour,
290/6.980 quotités contre, MUNSTER (290 quotités)

10. Présentation du budget de l'exercice 2025 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 165.600,00€.

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

11.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 55.000,00€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 55.000€.

11.2. Informations à donner quant à l'alimentation du fonds de réserve par le revenu des certificats verts issu de la production des panneaux photovoltaïques.

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

11.3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 132.500,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 45.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 11.250,00€.

6.290/6.500 quotités pour,
210/6.500 quotités contre, CARRE (210 quotités)
480/6.980 quotités abstention, ISBENDJIAN (210 quotités), NASIELSKI (270 quotités)

11.4. La situation du fonds de réserve « frais annexes terrasses » à la date de clôture des comptes est de – 1.815,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

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

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

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

12. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AXA – Assurance accident du travail
Willink - Courtier
ELITIS - Assurance incendie
ARAG – Protection juridique
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur
KANALIS – Entretien égouts
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
VIVAQUA - Eau
ENGIE - électricité.
BXL PROPLETE – Location conteneurs
LAMBOTTE - Jardin
SICLI – Entretien extincteurs
ACERTA – Secrétariat social
BR ELECTRIMEK - Ascenseurs
WILO – Hydraulique
Mme CALCACHAO – Concierge

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée des contrats actifs dans la copropriété.

13. Décision à prendre quant à approuver le Règlement d'Ordre Intérieur suivant la proposition faite par le Groupe de travail. Nous invitons les copropriétaires qui ont des remarques au sujet de ce Règlement à les formuler avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition. Il est rappelé que les codes RAL devant obligatoirement être utilisées pour les tentes solaires sont le 8002 ligné brun et le 9016 ligné blanc.

14. Décision à prendre quant à approuver l'ajout de la clause suivante au Règlement d'Ordre Intérieur : « En cas de non-respect des dispositions du présent règlement, le syndic imputera à tout contrevenant une pénalité administrative de 100,00€ dans les frais privatifs de celui-ci. » Ce montant sera versé au fonds de réserve.

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

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée des rappels concernant les Statuts.

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

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'approuver le montant de 5.000,00€.

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

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

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

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

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

La séance est levée à 21H36.

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

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

Bruxelles, le 25/05/2025.



Romaine PEETERS
Gestionnaire

P/O


Laurent LEGROS
Administrateur

Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »
Sise Avenue Château Walzin 10/10A
A 1180 Uccle
N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 06 FEVRIER 2024

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

Le 06/02/2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion du Leopold Club.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 22/01/2024.

La séance est ouverte à 18H45. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 30 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 43 forment 7.470/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

1. Constitution du bureau de séance ;

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

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

2. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

2.1. Comme décidé lors de l'Assemblée Générale du 22 Mars 2023, présentation de l'étude réalisée par le bureau d'architecture Medori concernant la réfection et l'isolation de la toiture. Présence de Messieurs Pottier et Honore.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'exposé fait en séance. Le contenu de l'exposé est envoyé par mail à tous les copropriétaires et disponible sur demande.

2.2. Information à donner au sujet de l'étude réalisée par le bureau d'architecture Medori concernant la réfection des terrasses/façades. Présence de Messieurs Pottier et Honore.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'exposé fait en séance. Le contenu de l'exposé est envoyé par mail à tous les copropriétaires et disponible sur demande.

- 2.3.** Décision à prendre quant à choisir la firme qui effectuera la réfection et l'isolation de la toiture incluant la souscription d'une assurance Tous Risque Chantier, le suivi et la réception de chantier par l'architecte Medori, la mission de coordination sécurité-santé par l'architecte Medori et des imprévus de chantier de l'ordre de 5%.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser les travaux suivant la version « maintien du complexe existant » telle qu'étudiée par le Bureau Medori et ce pour un budget maximal de 265.315,13€. Les firmes Kx Construct ; Rooftech et Vimar sont retenues. Un mandat est donné au Conseil de Copropriété en concertation avec le syndic pour le choix final de l'entreprise. Des précisions et informations seront demandées au sujet des ressources des entreprises et des références pour des chantiers similaires.

Un mandat est donné au syndic pour introduire la demande de primes relative à ces travaux ainsi que tout autres travaux qui seraient sujets à primes. Le montant de la prime sera payé sur le compte de l'ACP BE32 0689 0648 1902.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.4.** Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. Plusieurs possibilités existent.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par la souscription d'un emprunt bancaire au nom de l'ACP pour un montant de 220.000,00€ sur une durée de 5 ans, au taux indicatif de 4,28%.

Mandat est donné au syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tous documents relatifs au contrat de crédit auprès de la banque qui proposera les meilleures conditions. Une assurance « charges d'emprunt » sera également souscrite. Le solde sera puisé sur le fonds de réserve.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.5.** Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 21 mars 2024.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.6.** Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

SANS OBJET.

- 2.7.** Décision à prendre quant à accepter la mise en place du partage d'énergie au sein du bâtiment.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 21 mars 2024.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.8.** Décision à prendre quant à accepter les honoraires exceptionnels de La Gestion d'Immeubles S.A. pour le suivi de chantier au taux horaire de 75,00€ à concurrence de +/- 2H/semaine. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter les honoraires exceptionnels de La Gestion d'Immeubles S.A.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

3. Information à donner au sujet du rapport des commissaires aux comptes.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée quant au rapport des commissaires aux comptes. Le rapport est joint avec le Procès-verbal.

7.180 / 7.180 quotités pour,
290 / 7.470 quotités abstention, (M PLAT 290 Quotités)

4. Adaptation éventuelle du fonds de réserve.

4.1. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 134.415,71€.

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

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

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

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

La séance est levée à 22H01.

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

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

Bruxelles, le 06/02/2024.



Romain PEETERS
Gestionnaire



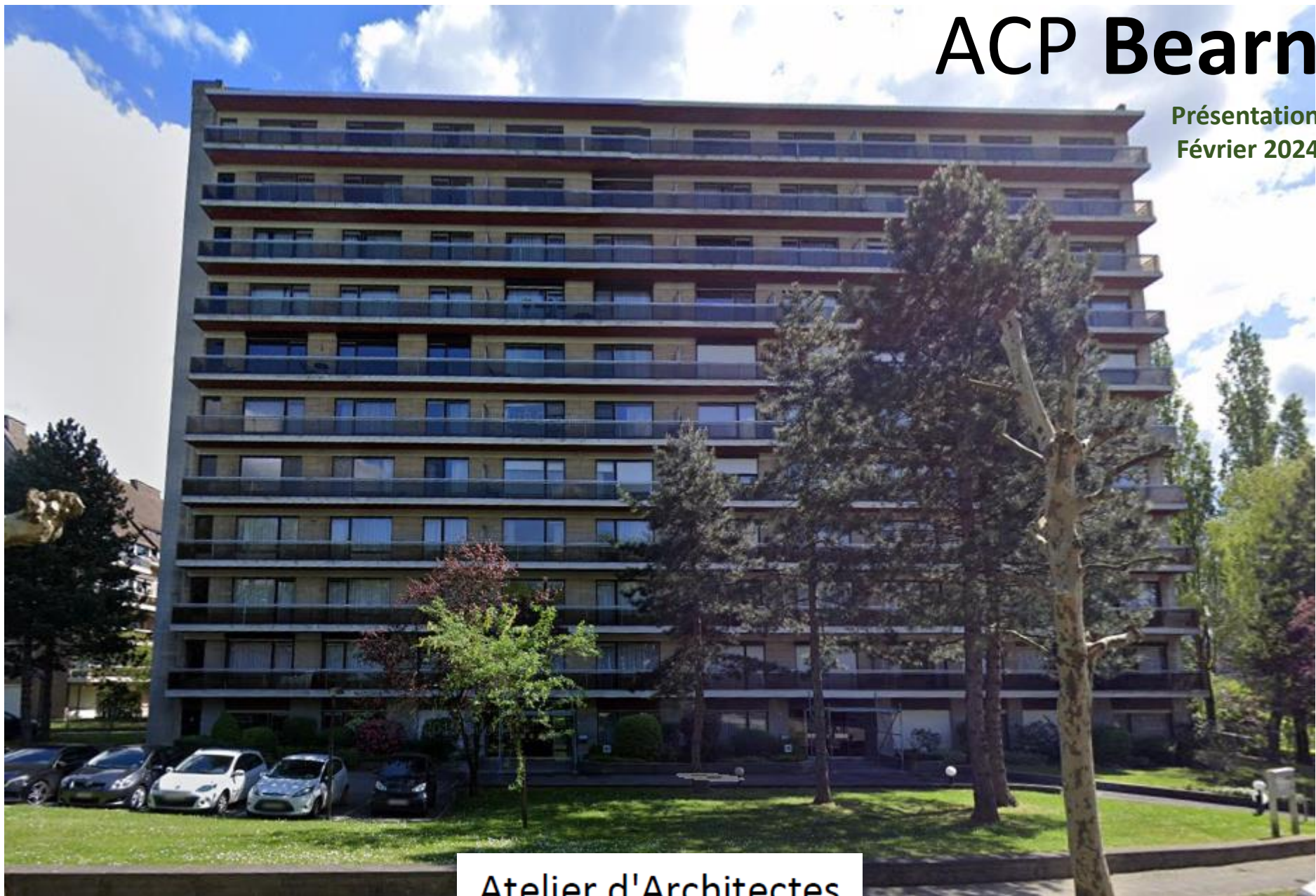
Laurent LEGROS
Administrateur



Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPT-BIV 505001

ACP Bearn

Présentation
Février 2024



Atelier d'Architectes
MEDORI

ETUDE TOITURE



ETUDE TOITURE



Toiture en roofing en relativement bon état

ETUDE TOITURE



Point faible au niveau des casquettes des terrasses

NB : en raison de l'installation de chantier nécessaire (échafaudage), la réparation béton du nez des casquettes est prévue dans le volet terrasses

ETUDE TOITURE



Maçonnerie cheminées – usure partielle de la peinture + quelques fissures très locales

ETUDE TOITURE



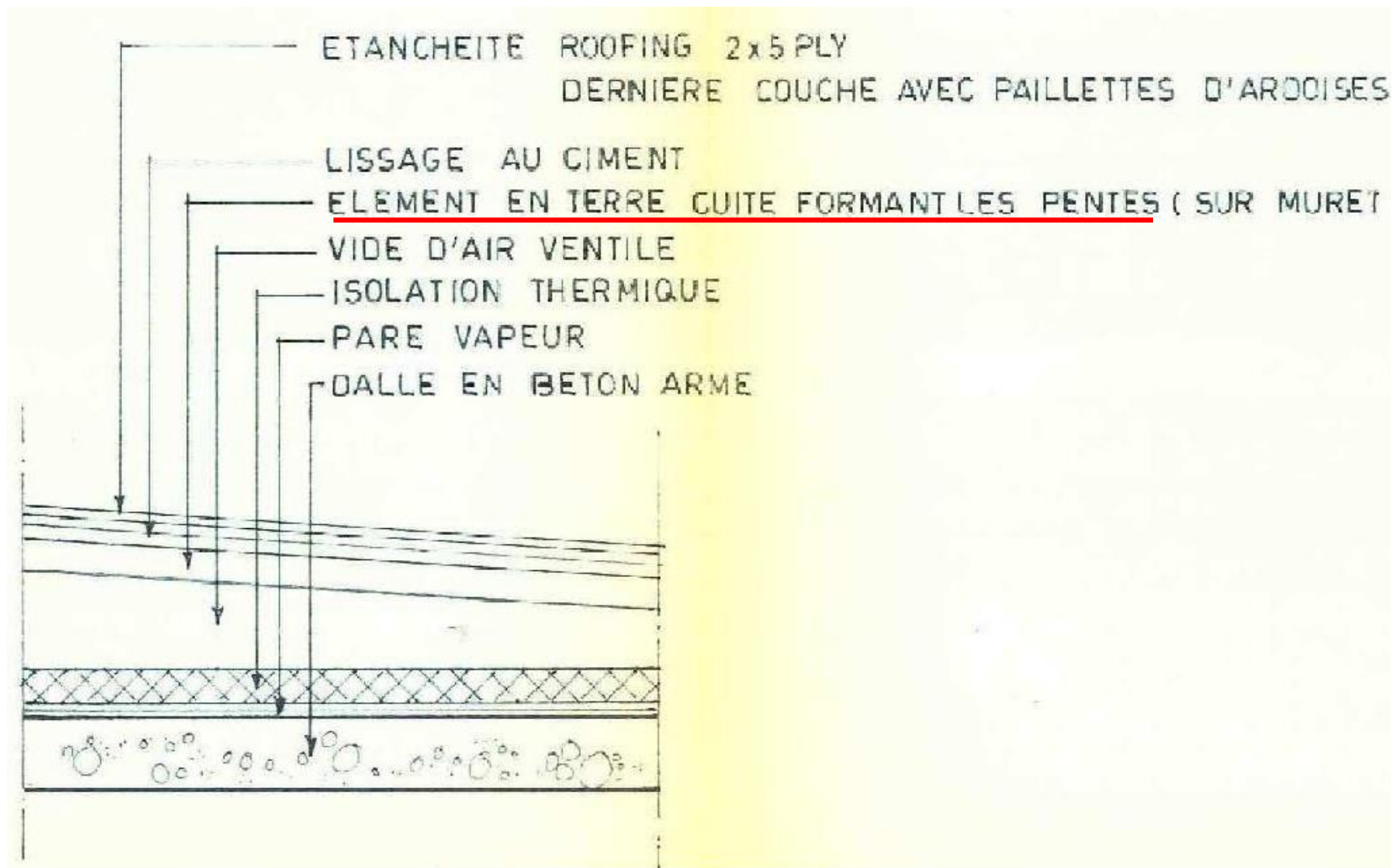
Casquette cabanon – usure du béton

ETUDE TOITURE



Casquette cabanon – éclatement du béton et rouille des armatures

ETUDE TOITURE – SITUATION DE DROIT



coupe de détail situation de droit - nature des couches à vérifier par un sondage

Voir avec ingénieur si ce support peut accueillir des panneaux solaires

ETUDE TOITURE – SONDAGES



Etanchéité bitumineuse multicouche

Chape de pente

Couche polyuréthane 6cm

Dalle de béton

ETUDE TOITURE – SONDAGES



Type d'armature dalle de béton – armatures principales et de répartitions de type crénelées

[illegible]

REPLACÉS PAR
CHAPE DE PENTE $\pm 300 \text{ Dwg/m}^2$
AU LIEU DE $\pm 60 \text{ Dwg/m}^2$

AXES PORTEURS

EN L'ÉTAT : PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES NON LESTÉS

CHARGE COMPLÉMENTAIRE ADMISSIBLE $< 50 \text{ kg/m}^2$

1. Si maintien complexe existant, le poids des panneaux photovoltaïques ainsi que des nouvelles couches ne doivent pas dépasser 50Kg/m² – pas de lestage possible
2. Si lestage des panneaux, il faut enlever la chape de pente pour la remplacer par un isolant en pente

1. Si maintien complexe existant, le poids des panneaux photovoltaïques ainsi que des nouvelles couches ne doivent pas dépasser 50Kg/m² – pas de lestage possible
2. Si lestage des panneaux, il faut enlever la chape de pente pour la remplacer par un isolant en pente

ETUDE TOITURE – Exemple panneaux solaires lestés



ETUDE TOITURE

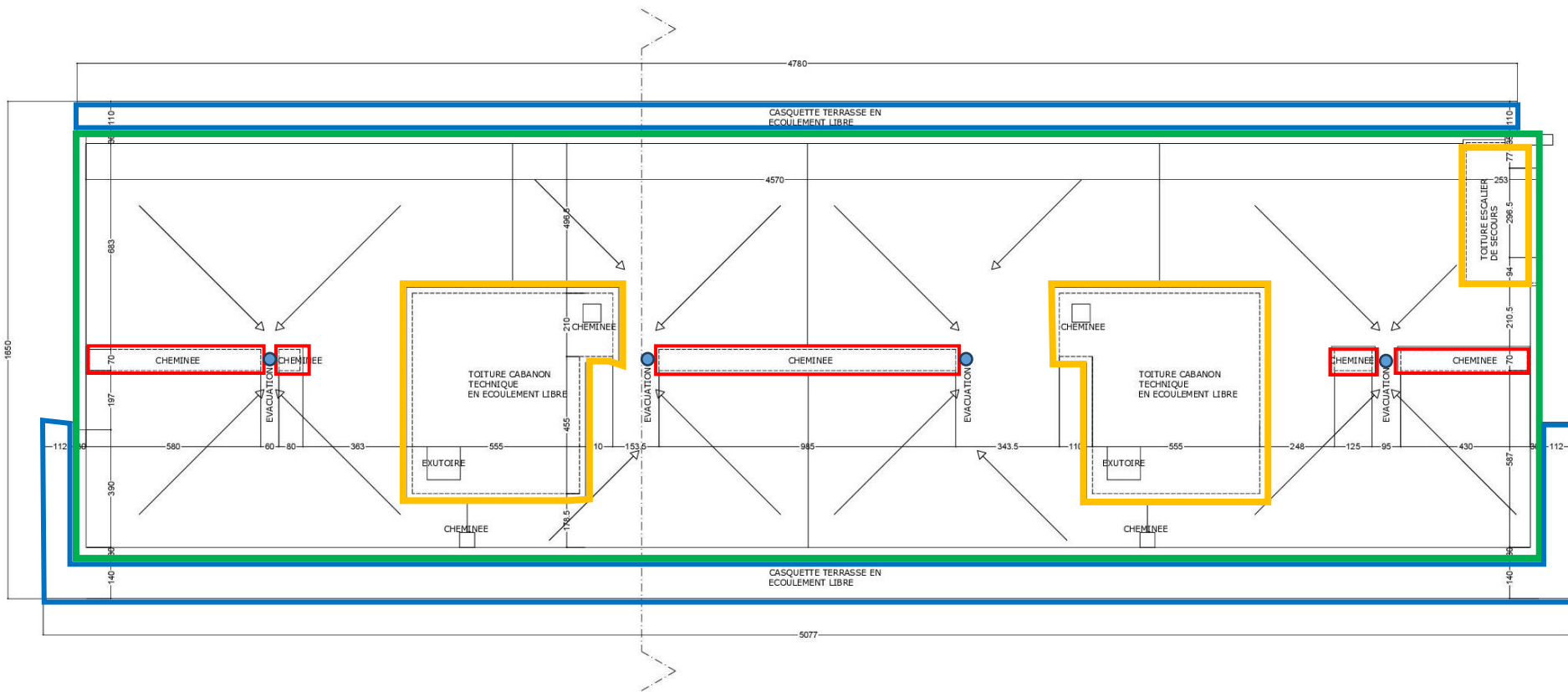
Objectif : améliorer la performance énergétique de l'enveloppe en renouvelant l'étanchéité avant d'être un support pour l'installation de panneaux solaires.

Base prévue par l'étude :

- Maintien et préparation étanchéité existante comme pare-vapeur
- Isolation PIR Alu 12cm + nouvelle étanchéité bitumineuse bi-couche ardoisé de couleur blanche + raccords détails
- Nouvelles rives en aluminium
- Traitement des cheminées via cimentage gitex + peinture
- Traitement cabanons via réparation casquettes et crépi sur isolant au niveau des murs + isolation et étanchéité toiture

En variante : démolition et renouvellement du complexe existant par un isolant en pente

ETUDE TOITURE – 800m² de surface horizontale



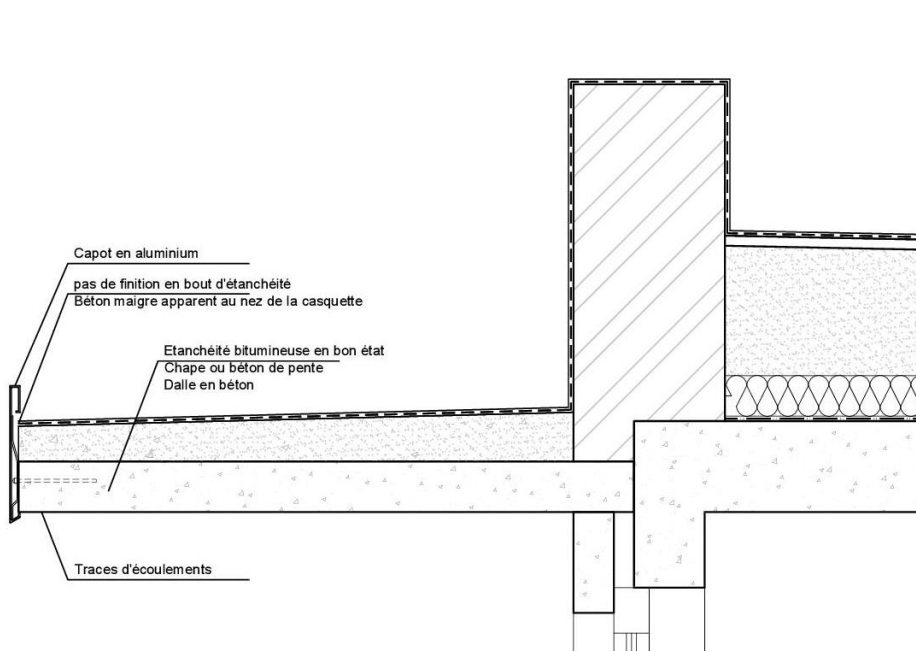
Toiture principale : isolation + nouvelle étanchéité

Toitures casquettes : nouvelle étanchéité uniquement

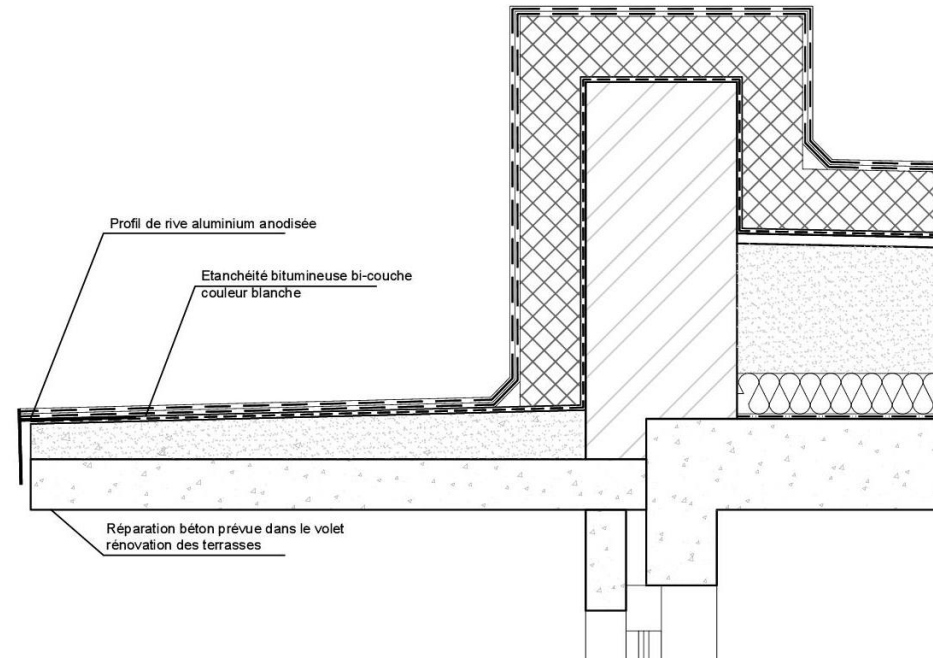
Cheminées : cimentage avec gitex + peinture + traitement des dalles avec étanchéité liquide

Cabanon : Réparation des bétons + crépi sur isolant au niveau des murs + isolation & étanchéité au niveau des toitures

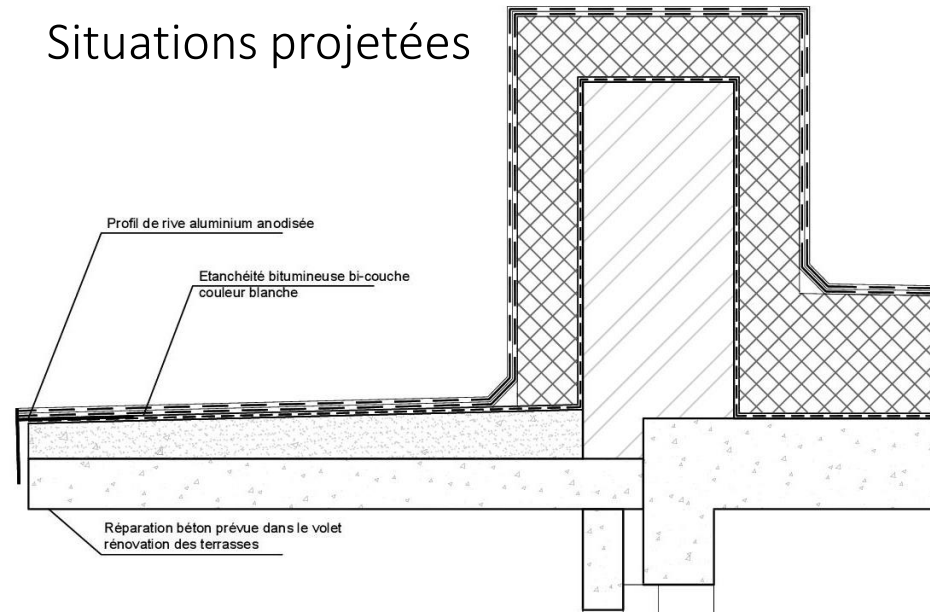
ETUDE TOITURE



Situation existante



Situations projetées



Exemples chantier démolition et renouvellement



Exemples chantier maintien complexe



Exemples chantier maintien complexe



ETUDE TERRASSES



ETUDE TERRASSES



Etat ciel des terrasses

ETUDE TERRASSES



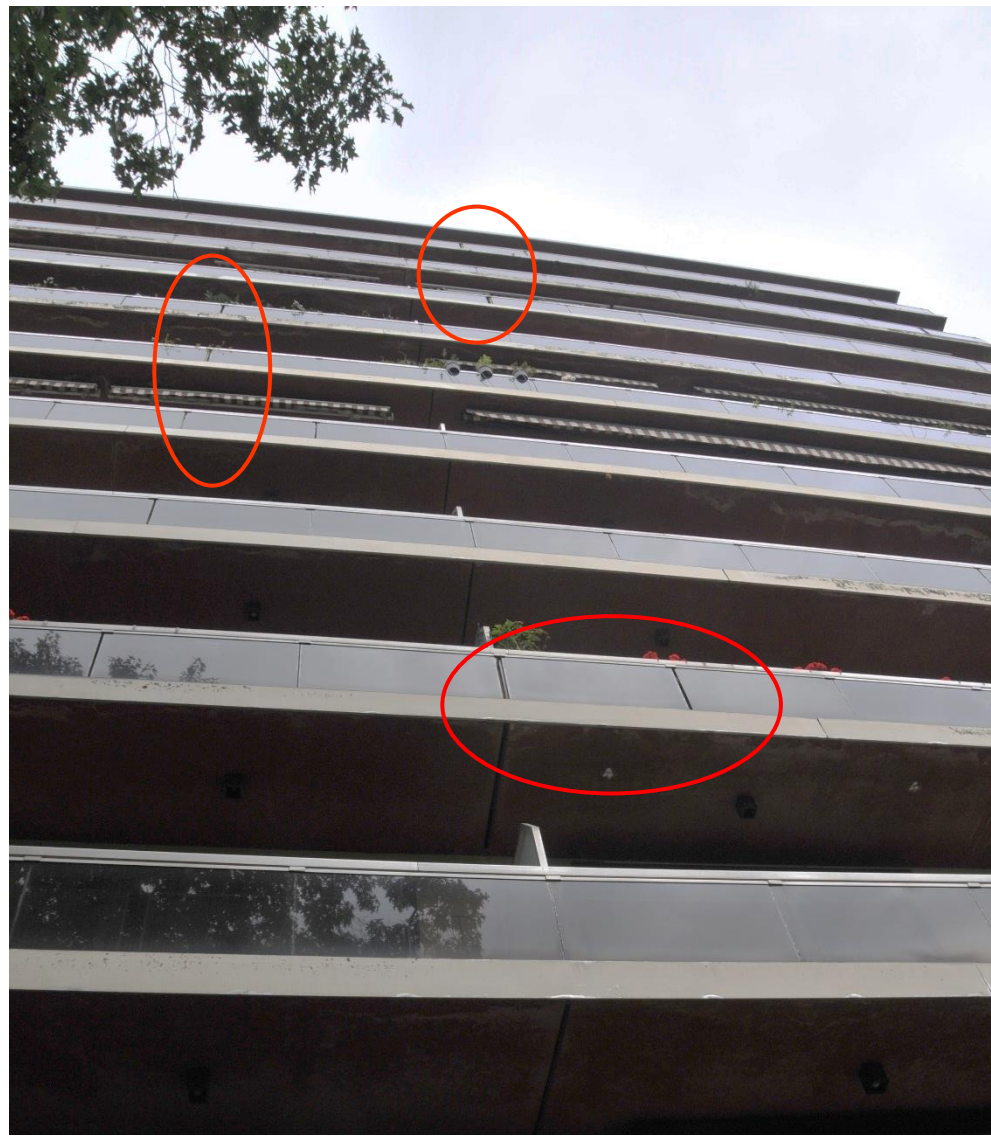
Etat ciel des terrasses et bandeaux - sélections

ETUDE TERRASSES



Décollement des peintures, végétations derrière capot, carbonatation des bétons

ETUDE TERRASSES



E spacements éléments garde-corps - sélections

ETUDE TERRASSES



Espacements éléments garde-corps

ETUDE TERRASSES



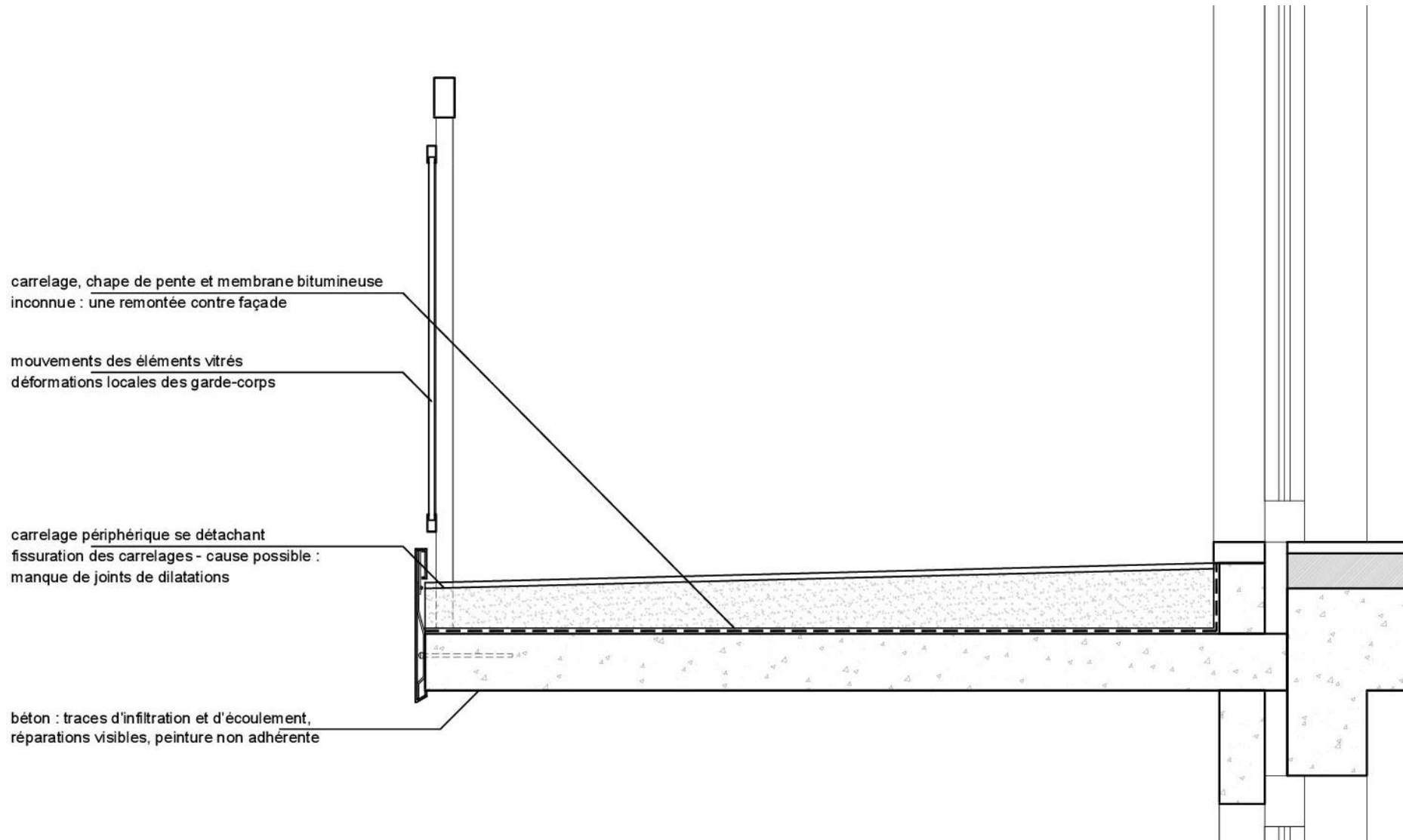
Fissurations du revêtement en divers endroits

ETUDE TERRASSES



Carrelage non adhérent au nez de dalle
Désagrégation chape en bout de dalle

ETUDE TERRASSES – Situation existante



ETUDE TERRASSES – Rappel antécédents

Rapport Vinçotte d'octobre 2019 - extrait :

7 CONCLUSIONS

Sur base de nos inspections en 2018 et 2019 nous avons constaté que certaines tôles des bandeaux n'étaient pas bien fixées. Il s'agit principalement de tôles qui ont été manipulées lors de travaux.

Les fixations des tôles qui ont été démontées lors de notre inspection en 2019 étaient en bon état.

Les essais sur les dalles en béton ont montré que le béton est en bon état.

Vu la conception des terrasses et des bandeaux, les dégradations constatées et l'âge de l'immeuble nous vous recommandons de prévoir une rénovation globale des terrasses à moyen terme. Il convient de sécuriser en attendant les éléments qui montrent des dégâts importants ou qui semblent être mal fixés.

ETUDE TERRASSES – Rappel antécédents

Rapport de l'architecte Mr Maillard de janvier 2020 - extrait :

Les problèmes déjà dénoncés dans notre rapport du 7/11/2018 restent tous d'actualité et peuvent être étendus à l'ensemble des terrasses de l'immeuble. Qui plus est, nous avons relevé une nette évolution des dégradations de l'état des ouvrages entre nos visites de novembre 2018 et celles d'octobre 2019.

Cela confirme que la dégradation de l'ensemble se poursuit et ne s'arrêtera pas si rien n'est fait.

Nous considérons que des travaux de rénovation de l'ensemble des terrasses comprenant la mise en oeuvre d'une nouvelle étanchéité des terrasses, le remplacement complet des revêtements en carrelage et le remplacement complet du garde-corps, s'imposent.

ETUDE TERRASSES

Objectif : Rénovation complète de l'ensemble des terrasses

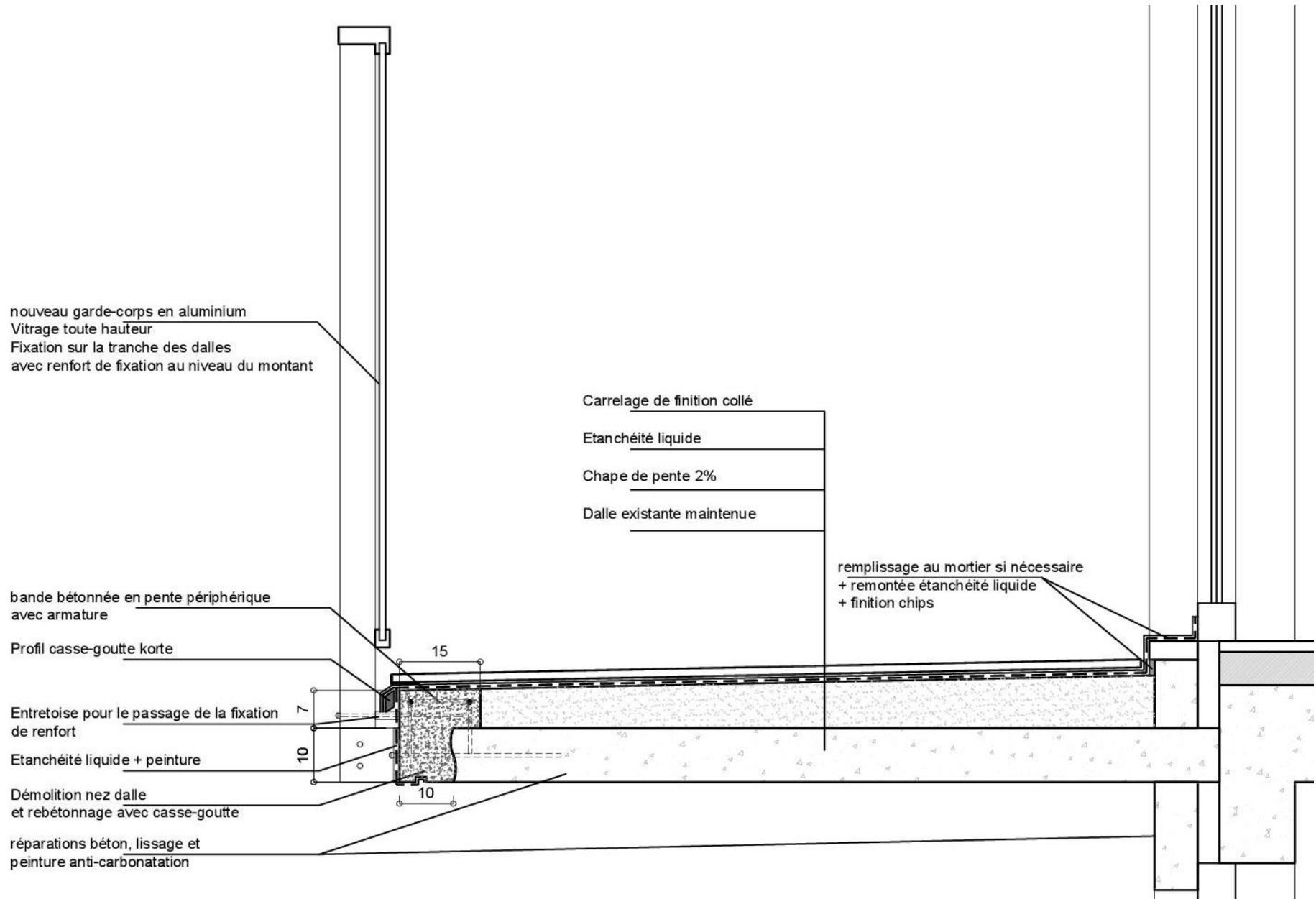
Base prévue par l'étude :

- Dépose du complexe existant jusqu'à la dalle de béton, y compris garde-corps et capots métalliques + préparation des supports
- Réparation des bétons : bandeaux, ciels de terrasses et linteaux de fenêtres
- Lissage + peinture anticarbonatation
- Nouvelle chape de pente, étanchéité liquide et finition carrelage pour les terrasses arrières + chips au niveau des plinthes et terrasses avant
- Profils casse-goutte Korte A15 au niveau des bandeaux
- Nouveau garde-corps en aluminium avec verre fumé gris clair, hauteur 1m20

Variante : dalle sur plots sur étanchéité PMMA

NB : requiert une demande de permis d'urbanisme

ETUDE TERRASSE – Situation projetée

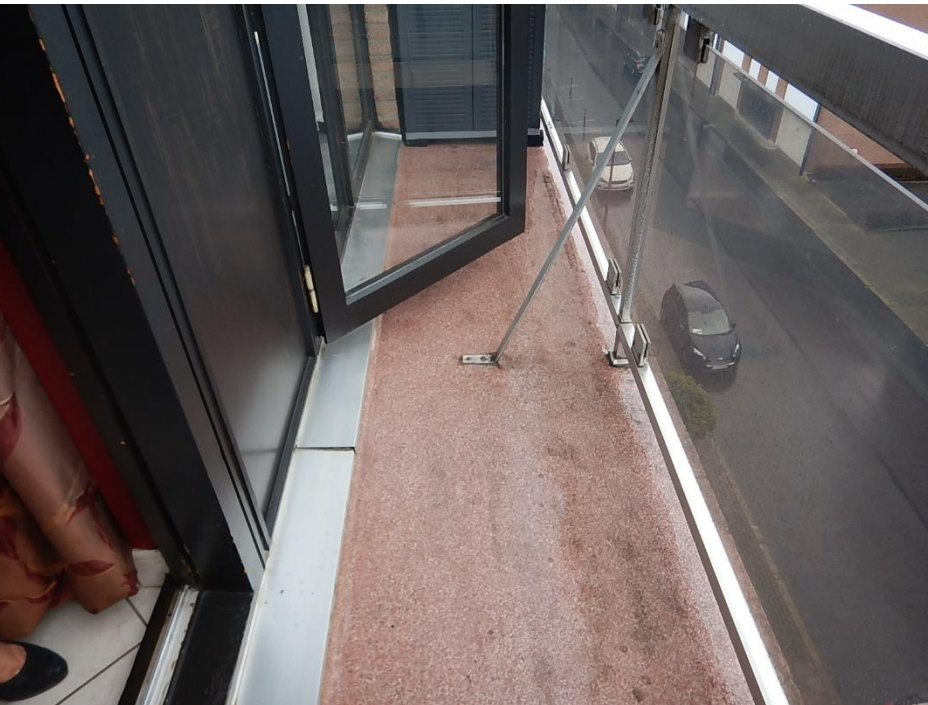


ETUDE TERRASSE – Situation projetée



Exemple réalisation – avant/après

En écoulement libre



Exemple réalisation En écoulement libre



EXEMPLE - AVANT



EXEMPLE - APRES



ETAPES CHANTIER

Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : installation de chantier et protections



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : démolition des supports et nettoyages



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : démolition des supports et nettoyages



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : réparation des bétons



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : réparation des bétons



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : préparation des supports / nouvelles chapes de pente



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : préparation des supports / nouvelles chapes de pente



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finition de sol : carrelage au choix/bloc



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finitions



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finitions



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finitions



ETUDE FACADES PIGNONS



ETUDE PIGNON – à l'identique

Base prévue par l'étude :

- Hydrogommage
- Réparation des pierres et des bétons + dogage de 10% des pierres
- Remplacement de tous les joints souples entre éléments et au niveau des châssis
- Hydrofuge
- Anti-graffiti au rez-de-chaussée
- Profil casse-goutte + étanchéité acrotère des pignons

Exemple réalisation – avant/après



Exemple réalisation – avant/après



ETUDE PIGNON – version isolé

Objectif : Améliorer la performance énergétique de l'enveloppe de l'immeuble

Base prévue par l'étude :

- Dépose du revêtement de façade pour accéder au porteur
- Réparation des bétons
- Bardage Eternit sur isolant – couleur similaire à l'existant
- Seuils en aluminium
- Hydrogommage et hydrofuge pour la partie escalier de secours

NB : requiert une demande de permis d'urbanisme

Exemple réalisation – avant/après



BUDGETS

BEARN

Offres valides pour 2024

BEARN : volet toiture – complexe maintenu

	MF Contractors	ARB	Antoniou	Rooftech	KX Construct	Vimar
Installation de chantier						
Préparation support maintenu						
Isolation PIR Alu 12cm						
Etanchéité bitumineuse blanche						
Traitement et crépi sur isolant cabanons						
Traitement cheminées						
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	291.500€	286.900€	274.000€	258.200€	228.300€	265.400€
Nouvelles coupoles exutoires de fumées	+5.600€	+9.900€	+7.200€	+7.300€	+8.300€	+9.200€

Primes escomptées (isolation + étanchéité) : 75.000€

BEARN : volet toiture – complexe démoli

	MF Contractors	ARB	Antoniou	Rooftech	KX Construct	Vimar
Installation de chantier						
Démolition jusqu'à la dalle						
Préparation dalle + pare- vapeur						
Isolation PIR Alu minimum 12cm en pente						
Etanchéité bitumineuse blanche						
Traitement et crépi sur isolant cabanons						
Traitement cheminées						
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	430.300€	380.700€	418.500€	397.300€	348.500€	361.300€
Nouvelles coupoles exutoires de fumées	+5.600€	+9.900€	+7.200€	+7.300€	+8.300€	+9.200€

Primes escomptées (isolation + étanchéité) : 75.000€

BEARN : volet terrasses – carrelages collés

	MF Contractors	ARB	Vimar
Installation de chantier			
Démolition et préparation			
Réparation des bétons			
Etanchéité			
Garde-corps			
Peintures			
Finitions sols			
Traitement façades terrasses			
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	2.353.400€	2.008.600€	2.067.700€
Variante carrelage sur plots sur PMMA	+18.600€	+140.900€	+61.000€

BEARN : volet pignons – rénovation à l’identique

	MF Contractors	ARB	Vimar
Installation de chantier			
Nettoyage et préparation			
Réparation des bétons et pierres de façades			
Hydrofuge			
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	171.300€	133.800€	128.800€

BEARN : volet pignons – bardage isolé

	MF Contractors	ARB	Vimar
Installation de chantier			
Préparation, dépose du parement			
Réparation des bétons			
Bardage isolé – murs protégeant volume chauffé			
Nettoyage et hydrofuge mur escalier de secours			
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	294.200€	304.200€	278.200€

Primes escomptées (isolation + bardage) : 70.000€

BEARN : volet escalier de secours

	MF Contractors	ARB	KX Construct	Vimar
Dépose panneaux Heraklith				
Préparation support				
Enduit sur isolant laine de roche 5cm				
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	68.900€	50.400€	52.100€	60.400€

Installation de chantier non compris – à combiner avec un des volets précédents

Atelier d'Architectes

- M E D O R I -

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

(Ce rapport devra obligatoirement être joint au PV de la prochaine AG statutaire)

À l'attention des Copropriétaires de l' ACP BÉARN,

Monsieur Katz et moi sommes heureux de présenter le résultat de notre mission de vérification des comptes trimestriels de votre ACP jusqu'à l'exercice clos au 30 juin 2023, pour notre prochaine Assemblée Générale.

Nous avons mené notre mission conformément aux normes professionnelles applicables en matière de comptabilité et d'audit. Nous avons effectué des procédures d'audit appropriées pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels sont exempts d'anomalies significatives.

Nos travaux ont été réalisés avec diligence, intégrité et objectivité, en toute indépendance vis-à-vis de notre ACP.

Nous sommes satisfaits du travail effectué par LGI et nous avons constaté que les comptes trimestriels sont présentés de manière fidèle et honnête conformément aux principes comptables généralement admis.

De plus, nous avons examiné les procédures de contrôle interne que LGI a mis en place, et nous avons constaté qu'elles étaient adéquates pour minimiser le risque d'erreurs significatives dans les états financiers.

Enfin, nous n'avons noté aucune faiblesse significative dans les états financiers et les rapports financiers de notre ACP BEARN. En particulier, nous avons vérifié que les soldes comptables correspondent bien aux documents de Belfius.

Nous nous permettons d'ajouter les points particuliers suivants :

1. LGI nous confirme que les Fournisseurs de LGI ne pratiquent pas de politique de « back margin ». Cette pratique n'est pas autorisée. Elle consiste, pour les Fournisseurs, à fournir en fin d'année des rétro-commissions au Syndic sur le volume des ventes effectuées. C'est pour éviter toute tentation que Mr Münster a voté lors de la dernière AG contre la délégation au Syndic du choix des fournisseurs récurrents. Il a été mis en minorité.
2. Les remboursements d'assurance ont été déduits et seuls les soldes des frais correspondants ont été comptabilisés dans les charges à ventiler aux Copropriétaires. A ce titre, je préférerais que les charges reprennent la totalité des dépenses et que un compte 7 de recettes indique les remboursements de l'assurance. Il est bien entendu que seule la différence entre dépenses et recettes serait ventilée comme charges aux Copropriétaires.
3. Les documents présentés troublent parfois les Copropriétaires quand à leur situation de paiements. Prenons un exemple concret :

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

- La LGI a fourni en octobre 2023 la situation du 2d trimestre 2023, donc comptablement arrêtée au 30 juin 2023.
- L'état de paiement des Copropriétaires ne reprend donc pas leurs paiements effectués en juillet, août et septembre 2023.

La présentation des documents est sans doute imposée par l'application comptable et comptablement correct. Nous insistons cependant encore une fois pour trouver une solution car la présentation actuelle crée une méfiance chez certains Copropriétaires. (**Action LGI**).

4. Évolution des charges globales au BÉARN.

Analyse charges 10W		
Trimestre	Charges totales	
2021 1T	52 553,98 €	Octogone
2021 2T	42 179,33 €	Octogone
2021 3T	43 624,39 €	Octogone
2021 4T	45 973,93 €	Octogone
TOTAL	184 331,63 €	
2022 1T	42 190,00 €	LGI
2022 2T	25 680,33 €	LGI
2022 3T	33 075,73 €	LGI
2022 4T	31 405,15 €	LGI
TOTAL	132 351,21 €	
2023 1T	42 192,00 €	LGI
2023 2T	41 276,81 €	LGI
2023 3T		
2023 4T		
TOTAL	83 468,81 €	

Nous voyons donc que la charge totale des frais pour 2022 (la première année de LGI) est sensiblement inférieure à la dernière année de Octogone. Macroscopiquement, les frais 1T 2023 se trouvent en ligne avec les frais des 1T précédents. Il y a une augmentation sur le 2T.

5. Analyses de détails de certains postes

Nous avons analysé certains comptes de détail, abordé quelques anomalies et en avons tiré les conséquences avec Mr Peeters. Elles ne portent pas à conséquence.

Nous avons analysé certains comptes en détail , par sondage.

Voici nos remarques :

- Il nous faudrait copie du contrat d'électricité actuel avec Luminus pour les communs et les détails des derniers relevés annuels (**action LGI**)
- Nous ne comprenons pas comment les remboursements d'assurances viennent en déduction des charges.

Réponse LGI : *Sinistres : Nous fonctionnons effectivement avec des comptes bilantaires qui reprennent l'ensemble des dépenses relatives aux sinistres. Ces comptes sont soldés en fin de sinistre lorsque le PV d'expertise est contresigné par toutes les parties. Le solde éventuel est, quant à lui, porté en charges à la copropriété ou au propriétaire concerné. Si vous le préférez, nous pouvons fonctionner différemment mais cette pratique n'est pas courante car les copropriétaires ne comprennent pas pourquoi ils devraient payer des dépenses couvertes par l'assurance (même si c'est dans un 1er temps et que l'assurance rembourse par après). Qui plus est, la situation peut s'étendre sur plusieurs trimestres voir années. Les copropriétaires ne s'y retrouveront plus dans l'historique des différents sinistres au contraire d'un compte sinistre qui reprend la situation propre à chaque sinistre.*

Commentaires des Commissaires : Commissaires : Cela nous satisfait. Rien à changer.

Nous n'avons pas audité les comptes chez LGI mais avons reçu des copies des factures, parfois sans annexes, ce qui rend le contrôle plus difficile. A ce titre, nous voudrions vérifier la facture de l'Avocat Defraiteur.

Commentaires des Commissaires : Contrat reçu, il s'agit d'une provision. OK pour nous.

6. Contrats réguliers des Fournisseurs

Mr Münster avait déjà, lors d'un audit précédent, relevé le contrat d'entretien de Technilift. C'est un contrat de 10 ans renouvelable par périodes de 10 ans. C'est une clause abusive. Il semble que rien n'ait été fait pour réparer cette anomalie. Il semble que le Gouvernement belge veuille s'attaquer à ce genre de contrats. Il nous semble néanmoins important de prendre déjà action contre Technilift. **(Action LGI) (Action Conseil de Copropriété)**

Commentaires des Commissaires : Correction : le contrat est de 5 ans et non de 10 ans, mais il se renouvelle par périodes de 5 ans, ce qui est inacceptable. Après la période initiale, il devrait se renouveler par année. Le jour où nous devons changer les ascenseurs, la clause actuelle nous empêcherait de mettre Technilift en concurrence : car il faudrait, en cas de changement de fournisseur, payer plusieurs années de dédommagement à Technilift. Nous maintenons notre demande d'intervention contractuelle.

Copropriétaires : les clauses abusives dans le viseur

Le gouvernement veut davantage protéger les copropriétaires, notamment contre les situations abusives lors de la signature de contrats. Mais le régime qu'il prévoit n'est pas adapté à la réalité.

Le Soir

Article réservé aux abonnés



Le gouvernement veut davantage protéger les copropriétaires, notamment contre les situations abusives lors de la signature de contrats. - Pierre-Yves Thienpont.



Responsable du «Soir Immo»

Par **Paolo Leonardi**

Publié le 4/12/2023 à 21:27 | Temps de lecture: 3 min

Les Associations de copropriétaires (ACP) sont régulièrement confrontées à des difficultés majeures dans le cadre des contrats qu'elles sont amenées à conclure. L'une d'entre elles concerne les contrats de maintenance (ascenseurs, extincteurs) ou de réparation (toiture, travaux de construction). On parle ici de contrats de longue durée (parfois anormalement longue) qui contiennent dans certains cas une clause de reconduction du contrat pour la même durée, elle aussi forcément excessive.



La Une



Le fil info



Sauvegarder



Partager

7. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Pour rappel, les statuts de la vie en commun au BÉARN se composent de 3 documents :

- L'acte de base reprend la description de l'ensemble immobilier y compris la fixation de la quote-part des parties communes. Il ne peut être modifié que devant Notaire.
- Le règlement de copropriété comprend entre autres le mode de calcul de la répartition des charges. Il ne peut être modifié que devant Notaire.
- Le ROI contient toutes règles de bonne cohabitation dans l'immeuble. Il reprend les décisions de l'AG. C'est un document fondamental dans la bonne entente entre tous les résidents.

La mise à jour du ROI incombe formellement au Syndic qui doit :

- le mettre à jour en fonction des modifications décidées par l'AG
- l'adapter si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées. Pour celles-ci le Syndic doit agir d'initiative sans décision préalable de l'AG.

Cette tâche ne semblait pas trouver beaucoup d'écho chez Octogone malgré mes demandes, nous souhaitons qu'elle soit activée immédiatement par LGI. A titre d'exemple, les précisions apportées en AG sur les balcons et la répartition commun/privé devraient y être formalisées. **(Action LGI)**.

Commentaires des Commissaires : Un projet établi par Mr Münster est en cours d'analyse par quelques volontaires. La version finale sera présentée par LGI avant l'AG.

8. Nous avons des réserves sur certaines gestions des quotités pour la ventilation des charges :

Au Béarn, il y a 10.000 quotités. Chaque Copropriétaire possède dans son acte d'achat un nombre défini de quotités. Celles-ci servent à effectuer en proportion la ventilation de toutes les charges communes. Il n'y a pas de dérogation à cette méthode reprise dans l'acte de base. Or, nous trouvons des anomalies qui posent question :

- La ventilation des frais pour les garages ne tient pas compte de la consommation d'eau. Cela oblige ainsi à faire des décomptes séparés pour les appartements et pour les garages. Cela me semble incorrect et contraire à l'acte de base. **(action LGI)**. La gestion des garages était correcte chez Octogone.
- Certaines décisions de l'AG se font sur 9.000 quotités au lieu de 10.000. Cela me semble incorrect et contraire à l'acte de base, et je demande donc une analyse. **(Action LGI)**.
- Concernant la convention avec WPIS et la ventilation de frais des terrasses, nous ne trouvons rien à redire puisque elles ne portent que sur les parties privatives qui par définition sont attribuées individuellement à chaque Copropriétaire. Les frais portant sur les parties communes respectent bien la ventilation par quotités prévue au règlement de copropriété.

Commentaires des Commissaires : Réponse reçue de LGI, en cours d'analyse.

9. Optimisation électrique au BEAN

- La législation Bruxelloise permet maintenant facilement le partage d'énergie entre Copropriétaires d'un même immeuble
- La constitution inhabituelle du Béarn rend une solution photovoltaïque particulièrement simple et bénéfique pour les charges communes et pour les charges de chauffage individuel

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

des Copropriétaires qui souhaiterons participer. A ce titre, nous souhaitons obtenir le détail des décomptes annuels d'électricité sur 2022 et 2023 (**Action LGI**).

Il nous semble donc urgent d'en débattre en Conseil puis en AG. (**Action Conseil de Copropriété**)

10. Publication de notre Rapport de Commissaires

Les Commissaires sont mandatés par l'AG des Copropriétaires et doivent donc lui rapporter. Ils demandent donc que leur rapport soit communiqué aux Copropriétaires dès que disponible et soit ajouté systématiquement au PV correspondant de l'AG Il faudrait également joindre le rapport portant sur l'AG du 22 mars 2023 qui n'a pas été diffusé avec le PV. (**action LGI**).

Commentaires des Commissaires : Le présent rapport étant assez détaillé, nous ne croyons plus nécessaire de diffuser le précédent.

11. Conclusion

Nous insistons pour que les actions demandées à LGI et reprises dans présent notre rapport soient prises en charge par LGI comme demandé.

Nous recommanderons ensuite aux Copropriétaires d'approuver les comptes trimestriels se terminant au 30 juin 2023 et d'en donner décharge à LGI.

En tant que Commissaire aux Comptes, nous sommes heureux d'avoir pu apporter notre dévouement à l'ACP BEARN et nous serons disponibles afin de continuer à travailler pour lui à l'avenir.

Cordialement,



Samuel Katz

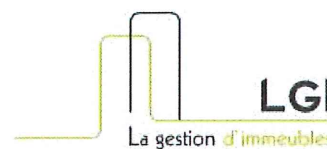
Jean Claude Münster

Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »

Sise 10/10A Avenue Château de Walzin à 1180 Uccle

N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21 MARS 2024

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

Le 21 mars 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du Leopold Club.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 6 mars 2024.

La séance est ouverte à 18H49. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 43 forment 7.080/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

1. Constitution du bureau de séance ;

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

2. Rapport du Conseil de Copropriété.

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

3. Examen des comptes arrêtés au 30 juin 2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30 juin 2023. Le rapport sera joint en annexe du Procès-Verbal. Le prochain exercice comptable sera clôturé au 31/12/2024.

4. Décharges à donner

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

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

- 4.2.** Décision à prendre quant à donner décharge aux commissaires aux comptes pour leur mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

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

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

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

5. Nominations statutaires et mandats

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

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

- Assesseur 1 : Mr OUDAERT
- Assesseur 2 : Mr THEBAULT
- Assesseur 3 : Mme ISBENDJIAN

18H58 Arrivé de M COHEN SOLAL portant le double quorum à 7.330/10.000ème des quotités et 30 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 43.

- 5.2.** Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation des commissaires aux comptes.

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

Messieurs MUNSTER et KATZ.

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

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

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

6. Travaux, entretiens à prévoir et financement

- 6.1.** Informations à donner concernant le rapport établi par Mr Despierres au sujet de la problématique d'extraction d'air collective. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier. Décision à prendre quant aux modalités de financement de l'étude pour un montant de 1.321,93€.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par Mr DESPIERRES. Ses honoraires seront financés par les charges courantes.

- 6.2.** Informations à donner au sujet de l'état d'avancement des pourparlers avec les différentes entreprises dans le cadre de la nomination de la firme qui effectuera les travaux de rénovation et d'isolation de la toiture de l'immeuble tel que décidé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 février 2024.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que suite au mandat donné au Conseil de Copropriété, les travaux seront réalisés suivant l'offre de la société Kx Construct qui propose également de réparer les murets périphériques à titre de geste commercial supplémentaire.

7.060 / 7.060 quotités pour,
270 / 7.330 quotités abstention, LACHAPELLE (270 quotités)

- 6.3.** Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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

3.440 / 6.800 quotités pour,
3.360 / 6.800 quotités pour,
530 / 7.330 quotités abstention, (Voir tableau de vote en annexe)

Suite au pourcentage non atteint pour l'installation d'optimiseurs, L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser le placement des panneaux solaires sans optimiseurs par la société WeGreen conformément à son devis du 21/03/2024 pour un montant ne devant pas excéder 31.849,82€ TVAC. Conformément au point 3.3 du devis de We Green, un suivi en direct est effectué par leurs techniciens grâce à leur onduleur HUAWEI connecté. Au moindre problème, ils sont avertis en ligne et peuvent intervenir dans les plus brefs délais.

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

- 6.4.** Décision à prendre quant à accepter la mise en place du partage d'énergie au sein du bâtiment et ce principalement concernant la conciergerie.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la mise en place du partage d'énergie avec définition du prix entre le tarif social et le prix du marché. La conciergerie sera intégrée dans le partage d'énergie au sein du bâtiment.

- 6.5.** Décision à prendre quant à procéder à l'installation de détecteurs incendie au sein des communs de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour procéder à l'installation de détecteurs au sein des communs de l'immeuble.

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

- 6.6.** Informations à donner concernant les voitures électriques et leurs prises de recharge. Information quant à la notice rédigée par Bruxelles Environnement au sujet des conditions d'installation ainsi que les exigences en matière de conformité électrique et SIAMU (pompiers). Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, sous le contrôle du Conseil de Copropriété, pour réaliser l'analyse de risques qui sera imposée.

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

- 6.7.** Rappel quant à l'interdiction de stationner sur les aires de manœuvre. Ce stationnement non autorisé implique de lourdes conséquences en matière de sécurité incendie. Les aires de manœuvre ainsi que les sorties de secours doivent rester continuellement accessibles et dégagées de tout obstacle. Décision à prendre quant à placer des signes distinctifs rappelant cette interdiction. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser le placement.

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

- 6.8.** Information à donner sur la demande de prolongement du permis d'environnement. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété afin de procéder à la levée des remarques éventuelles. Ces travaux seront partagés avec l'ACP Charente. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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

7. A la demande de Mme DE POURCQ :

« Voici les points que je voudrais ajouter pour l'AG.

Je demande donc officiellement l'autorisation de placer un airco sur ma terrasse donnant accès au parc, étage 6 au n° 10.

Je pense qu'il faut établir certaines règles pour les airco qui seront de plus en plus nombreux vu l'économie d'énergie que cela apporte et l'optimisation de l'infrastructure de la propriété individuelle des propriétaires.

Voici quelques propositions de règles :

-Pas visible de la rue ou caché (par exemple par un cache clim feuillage ou autre)

-Silencieux , et ne pas le faire fonctionner la nuit pour ne pas importuner les voisins

-Récupérer l'eau (vu le non écoulement de nos terrasses) via un bac et vider ce bac si nécessaire, ou l'évacuation de l'eau se fait via un bac à plantes situé en dessous par ex donc pas de tuyau qui rejette l'eau sur le jardin ou le parking

-Côté rue, étant de plus une sortie de secours, y a-t-il une distance minimum de passage à respecter en cas d'évacuation ?

Il faudrait rester cohérent avec d'autres accessoires sur les terrasses. »

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire un renvoi au Règlement d'Ordre Intérieur concernant ce point.

- 8. Rappel concernant l'engagement pris par BEMT médical au sujet du respect de la couleur blanche au niveau des volets du cabinet médical du rez-de-chaussée. Les volets actuels sont en contradiction avec l'uniformité générale car ils sont bruns actuellement.**

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et demande à ce que cela soit suivi d'effet dans les plus brefs délais.

- 9. Suite à la demande formulée par Mr MIHAILESCU lors de l'Assemblée Générale Statutaire 2023, décision à prendre quant à accepter la proposition de convention amiable au sujet de la répartition des frais relatifs à la rénovation des terrasses.**

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

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

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

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

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentée, accepte la création d'une ACP générale couvrant l'ensemble du Complexe et 3 associations partielles propres à chacun des immeubles bâtis (AQUITAINE – BEARN – CHARENTE).

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

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

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 135.350,00€.

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

- 14.1. Suite à la souscription d'un emprunt bancaire de 220.000,00€ sur 5 ans, décision à prendre quant à alimenter le montant du fonds de roulement afin de supporter le remboursement des mensualités.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de financer l'emprunt via une reprise sur le fonds de réserve.

- 14.2. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 55.000,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 55.000,00€.

- 14.3. La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 119.227,30€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 45.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 11.250,00€ à lancer au 2T 2024.

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

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

- 14.4. La situation du fonds de réserve « frais annexes terrasses » à la date de clôture des comptes est de – 1.815,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

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

15. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AXA – Assurance accident du travail
Willink - Courtier
ELITIS - Assurance incendie
ARAG – Protection juridique
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur
KANALIS – Entretien égouts
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
VIVAQUA - Eau
LUMINUS - électricité.
BXL PROPRETE – Location conteneurs
LAMBOTTE - Jardin
SICLI – Entretien extincteurs
ACERTA – Secrétariat social
TECHNILIFT - Ascenseurs
PROXIMUS - Téléphone
WILO – Hydraulique
Mme CALCACHAO – Concierge

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

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

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition sans l'imputation d'une indemnité forfaitaire.

6.580/6.870 quotités pour,
290/6.870 quotités contre, MUNSTER (290 quotités)
460/7.330 quotités abstention, THEBAULT (250 quotités) ; ISBENDJIAN (210 quotités)

17. Décision à prendre quant à approuver le Règlement d'Ordre Intérieur suivant la proposition faite en annexe 8. Nous invitons les copropriétaires qui ont des remarques au sujet de ce Règlement à les formuler avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au Conseil de Copropriété étendu à Mr MUNSTER, Mr CARRE et Mme DE POURCQ pour l'élaboration du nouveau Règlement d'Ordre Intérieur. Celui-ci sera soumis pour approbation lors d'une prochaine Assemblée Générale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

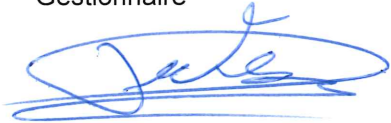
La séance est levée à 22 h 29.

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

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

Bruxelles, le 21 mars 2024.

Romaine PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur




Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

1. $\frac{1}{x^2} = x^{-2}$
2. $\frac{d}{dx} x^{-2} = -2x^{-3}$
3. $= -\frac{2}{x^3}$

Date : 1 Août 2024
Référence : Crédit d'investissement 245-9431711-09

Tableau d'amortissement

Taux d'intérêt 3,78 %

Ce tableau est donné à titre indicatif et n'engage pas BNP Paribas Fortis. Les intérêts mentionnés dans ce tableau ont été calculés en supposant que les amortissements en capital seront effectués ponctuellement à leur date d'échéance.

Date d'échéance	Solde après l'échéance	Capital à payer	Intérêts à payer	A payer (en EUR)
2024-11-30	216.667,60	3.332,40	702,63	4.035,03
2024-12-30	213.324,55	3.343,05	691,98	4.035,03
2025-01-30	209.970,83	3.353,72	681,31	4.035,03
2025-02-28	206.606,40	3.364,43	670,60	4.035,03
2025-03-30	203.231,22	3.375,18	659,85	4.035,03
2025-04-30	199.845,27	3.385,95	649,08	4.035,03
2025-05-30	196.448,50	3.396,77	638,26	4.035,03
2025-06-30	193.040,88	3.407,62	627,41	4.035,03
2025-07-30	189.622,37	3.418,51	616,52	4.035,03
2025-08-30	186.192,95	3.429,42	605,61	4.035,03
2025-09-30	182.752,58	3.440,37	594,66	4.035,03
2025-10-30	179.301,22	3.451,36	583,67	4.035,03
2025-11-30	175.838,84	3.462,38	572,65	4.035,03
2025-12-30	172.365,40	3.473,44	561,59	4.035,03
2026-01-30	168.880,86	3.484,54	550,49	4.035,03
2026-02-28	165.385,20	3.495,66	539,37	4.035,03
2026-03-30	161.878,37	3.506,83	528,20	4.035,03
2026-04-30	158.360,34	3.518,03	517,00	4.035,03
2026-05-30	154.831,08	3.529,26	505,77	4.035,03
2026-06-30	151.290,54	3.540,54	494,49	4.035,03
2026-07-30	147.738,70	3.551,84	483,19	4.035,03
2026-08-30	144.175,52	3.563,18	471,85	4.035,03
2026-09-30	140.600,95	3.574,57	460,46	4.035,03
2026-10-30	137.014,97	3.585,98	449,05	4.035,03
2026-11-30	133.417,53	3.597,44	437,59	4.035,03
2026-12-30	129.808,61	3.608,92	426,11	4.035,03
2027-01-30	126.188,16	3.620,45	414,58	4.035,03
2027-02-28	122.556,14	3.632,02	403,01	4.035,03
2027-03-30	118.912,53	3.643,61	391,42	4.035,03
2027-04-30	115.257,28	3.655,25	379,78	4.035,03
2027-05-30	111.590,36	3.666,92	368,11	4.035,03
2027-06-30	107.911,72	3.678,64	356,39	4.035,03
2027-07-30	104.221,34	3.690,38	344,65	4.035,03
2027-08-30	100.519,17	3.702,17	332,86	4.035,03
2027-09-30	96.805,18	3.713,99	321,04	4.035,03
2027-10-30	93.079,32	3.725,86	309,17	4.035,03
2027-11-30	89.341,57	3.737,75	297,28	4.035,03
2027-12-30	85.591,88	3.749,69	285,34	4.035,03
2028-01-30	81.830,21	3.761,67	273,36	4.035,03
2028-02-29	78.056,53	3.773,68	261,35	4.035,03
2028-03-30	74.270,79	3.785,74	249,29	4.035,03
2028-04-30	70.472,97	3.797,82	237,21	4.035,03
2028-05-30	66.663,01	3.809,96	225,07	4.035,03
2028-06-30	62.840,89	3.822,12	212,91	4.035,03
2028-07-30	59.006,56	3.834,33	200,70	4.035,03
2028-08-30	55.159,99	3.846,57	188,46	4.035,03
2028-09-30	51.301,13	3.858,86	176,17	4.035,03
2028-10-30	47.429,95	3.871,18	163,85	4.035,03
2028-11-30	43.546,40	3.883,55	151,48	4.035,03
2028-12-30	39.650,45	3.895,95	139,08	4.035,03
2029-01-30	35.742,06	3.908,39	126,64	4.035,03
2029-02-28	31.821,18	3.920,88	114,15	4.035,03
2029-03-30	27.887,78	3.933,40	101,63	4.035,03
2029-04-30	23.941,82	3.945,96	89,07	4.035,03

Date d'échéance	Solde après l'échéance	Capital à payer	Intérêts à payer	A payer (en EUR)
2029-05-30	19.983,26	3.958,56	76,47	4.035,03
2029-06-30	16.012,06	3.971,20	63,83	4.035,03
2029-07-30	12.028,17	3.983,89	51,14	4.035,03
2029-08-30	8.031,56	3.996,61	38,42	4.035,03
2029-09-30	4.022,18	4.009,38	25,65	4.035,03
2029-10-30	0,00	4.022,18	12,85	4.035,03

Cumul par année calendrier

Année	Amort. Total	Capital	Intérêt
2024	8.070,06	6.675,45	1.394,61
2025	48.420,36	40.959,15	7.461,21
2026	48.420,36	42.556,79	5.863,57
2027	48.420,36	44.216,73	4.203,63
2028	48.420,36	45.941,43	2.478,93
2029	40.350,30	39.650,45	699,85

Totaux

Amortissements	:	242.101,80 Euros
Capital	:	220.000,00 Euros
Intérêts	:	22.101,80 Euros

IKO enertherm ALU

Description du produit:

IKO enertherm ALU est un panneau d'isolation avec une âme en mousse rigide de polyisocyanurate 100 % sans CFC, HCFC ou HFC, revêtu sur les deux faces d'un complexe multicouche d'aluminium étanche au gaz.

Domaines d'application:

Rooftop: isolation pour toitures plates en bois, béton et acier.

Sarking: isolation pour toitures inclinées (type NF avec feuille neutre).

Floor: isolation de sols (chauffage par le sol et sols en béton).

Wall: isolation pour murs creux des bâtiments d'une hauteur ≤ 10 mètres.

Comfort: isolation de combles.



Finition de bord:

 Droite  Système à rainure bouveté (TG)

Performances thermiques:

Coefficient de conductivité thermique: (EN 13165) λ_p : **0,022 W/(m.K)**

Données techniques:

- Densité: $\pm 32 \text{ kg/m}^3$
- Résistance à la compression avec une déformation de 10%: $\geq 175 \text{ kPa}$ (**17,5 tonnes/m²**)
- Comportement sous charge répartie: classe **C** (≤ 5 % de déformation à 80 °C avec charge de 40 kPa)
- Classe de sollicitation (conformément la note de l'UBAtc): **P3**
- Cellules fermées: **plus de 95%**
- Résistance à la diffusion de vapeur: mousse PIR: $\mu = 60$ - parement ALU: $\mu > 100.000$

Propriétés de réaction au feu

Réaction au feu selon EN 13501-1: F

Réaction au feu 'end use' selon 13501-1: B-s2,d0 (acier)

Réaction au feu selon A.R. normes de base: B-s2, d0 (maçonnerie de façade K₂10 selon EN 13501-2)

Agréments techniques:

Europe: CE - EN 13165: T2-DS(70,90)3-DS(-20,-)1-DLT(2)5-TR80 (≤ 140 mm) TR40 (> 140 mm)-CS(10Y)175-WL(T)1

Belgique: AT G 2726 - AT G 2727 - AT G H867

France: Certificat Acermi N° 06/103/434 DTA 5/13-2350 V1 DTA 5/15-2468

Pays-Bas: Komo Attest met Productiecertificaat CTG 485 Komo CTG 544

Royaume-Uni: BBA 15/5283

USA: FM Factory Mutual

Valeurs R_p:

Epaisseur(mm) Rd (m ² .K/W)		30	40	50	60	70	75	80	82	85	90	100	110	120	130	132	140	150	160	180	200
		1,35	1,80	2,25	2,70	3,15	3,40	3,60	3,70	3,85	4,05	4,50	5,00	5,45	5,90	6,00	6,35	6,80	7,25	8,15	9,05
1 200 x 600	m2/paq	11,52	8,64	7,20	5,76	5,04	-	4,32	-	-	2,88	3,60	-	2,88	-	-	2,16	-	1,44	1,44	1,44
	m2/pal	115,20	86,40	72,00	57,60	50,40	-	43,20	-	-	40,32	36,00	-	28,80	-	-	25,92	-	23,04	20,76	17,28
1200 x 600 TG	m2/paq	-	8,64	7,2	5,76	5,04	-	4,32	-	-	2,88	3,60	2,88	2,88	-	2,16	2,16	1,44	1,44	-	-
	m2/pal	-	86,40	72,00	57,60	50,40	-	43,20	-	-	40,32	36,00	34,56	28,80	-	25,92	25,92	23,04	23,04	-	-
1 200 x 1 000	m2/paq	-	-	-	9,60	8,40	-	7,20	-	-	-	6,00	-	4,80	-	-	3,60	-	-	-	-
	m2/pal	-	-	-	48,00	42,00	-	36,00	-	-	-	30,00	-	24,00	-	-	21,60	-	-	-	-
2 400 x 1 200	m2/paq	46,08	34,56	28,80	23,04	20,16	-	17,28	-	14,40	11,52	14,40	11,52	11,52	-	-	8,64	5,76	5,76	-	-
	m2/pal	230,40	172,80	144,00	115,20	100,80	-	86,40	-	86,40	70,64	72,00	57,60	57,60	-	-	57,60	46,08	46,08	-	-

Veuillez vous référer à l'agrément technique et à la brochure d'application pour le domaine d'application et la disponibilité dans votre pays.

Soudafoam Gun Low Expansion

Version: 20/10/2023

Page 1 sur 2

Caractéristiques techniques

Base	Polyuréthane
Consistance	Mousse stable
Système de durcissement	Polymérisation par l'humidité de l'air
Temps de pelliculation (EN 17333-3)	6 min
Temps de coupe (EN 17333-3)	20 min
Densité	Ca. 20 kg/m ³
Isolation acoustique (EN ISO 717-1)	58 dB
Conductivité thermique (EN 17333-5)	0,036 W/m.K
Rendement en boîte (EN 17333-1)	750 ml donne env. 42 l de mousse
Rendement en joint (EN 17333-1)	750 ml donne env. 31 m de mousse
Retrait après durcissement (EN 17333-2)	< 3 %
Expansion après durcissement (EN 17333-2)	Aucun
Expansion pendant le durcissement (EN 17333-2)	Ca. 15 %
Résistance à la compression (EN 17333-4)	Ca. 32 kPa
Force de cisaillement (EN 17333-4)	Ca. 49 kPa
Résistance à la traction (EN 17333-4)	Ca. 101 kPa
Allongement à Fmax (EN 17333-4)	Ca. 18,7 %
Résistance à la température**	-40°C jusqu' à +90°C (durcie)

** L'information concerne le produit complètement durci.

Description de produit

Soudafoam Gun Low Expansion est une mousse polyuréthane monocomposante, low-expansive, à utilisation au pistolet. La mousse contient des gaz (sans CFC et HCFC), qui n'attaquent pas la couche d'ozone. A cause du Duravalve, le rendement reste optimal sur toute la durée de conservation, même lorsqu'il est stocké ou transporté horizontal.

Caractéristiques

- Grande stabilité de forme (pas de retrait ou de post-expansion)
- Grand rendement de remplissage
- Excellente adhérence sur tous supports, sauf PE/PP
- Très bonne isolation thermique et acoustique
- Excellentes caractéristiques pour le montage
- Sans fréon (inoffensif pour la couche d'ozone et l'effet de serre)
- Ne résiste pas aux rayons UV
- Basse expansion
- Qualité professionnelle

- facile à appliquer, grâce à l'utilisation du pistolet (dosage précis)

Applications

- Installation de fenêtres et des portes.
- Remplissage de cavités
- Installation et réparation des tuiles faîtières
- Application d'une couche silencieuse
- Optimiser l'isolation dans le domaine de la réfrigération.

Conditionnement

Couleur: champagne

Emballage: 750 ml aérosol (net)

Durée de stockage

24 mois dans son emballage fermé en un endroit sec et frais (Entre 5 et 25 °C), Toujours stocker en position debout.

Cette fiche remplace tous documents précédents. Ces renseignements sont donnés en toute bonne foi et sont le fruit de nos recherches et de notre expérience. Cependant comme les conditions d'utilisation sont hors de notre contrôle, aucune responsabilité ne peut être acceptée de notre part en cas de pertes ou de dommages provenant de l'utilisation de notre produit. Puisque la conception, l'état du substrat et les conditions d'utilisation sont en dehors de notre contrôle, aucune responsabilité sur la base de cette publication est acceptée. Il est donc recommandé de toujours effectuer un essai préalable aux conditions locales spécifiques. Soudal se réserve le droit d'apporter toutes modifications à ses produits sans avis préalable.

Soudafoam Gun Low Expansion

Version: 20/10/2023

Page 2 sur 2

Mode d'emploi

Secouer l'aérosol pendant au moins 30 secondes, ou au moins secouer 20 fois la bombe fortement. Met l'aérosol sur le pistolet. Humidifier légèrement le support propre et dégraissé, pour un durcissement plus rapide de la mousse. Ne remplir que partiellement les vides (env. 3/4), car la mousse continue à gonfler. Secouez régulièrement la bombe pendant l'utilisation. En cas d'application de plusieurs couches, humidifier le support entre chaque couche. Le mousse non durcie peut être enlevée à l'aide de Soudal Foamcleaner ou acétone. Avant d'utiliser le cleaner, vérifiez si les surfaces sont affectées. Les plastiques et les couches de laque ou de peinture peuvent être particulièrement sensibles à cela.

Température de l'aérosol: +5 °C - 30 °C
Température ambiante: +5 °C - 35 °C
Température de la surface: +5 °C - 35 °C

Recommandations de sécurité

Observer l'hygiène de travail usuelle. Porter des gants et des lunettes de sécurité. Enlever la mousse mécaniquement, ne jamais la brûler. Voir l'étiquette du produit et la fiche de sécurité. Lors de la vaporisation (par exemple avec un compresseur), des mesures de sécurité supplémentaires seront nécessaires. Suffisamment aérer les pièces fermées.

Remarques

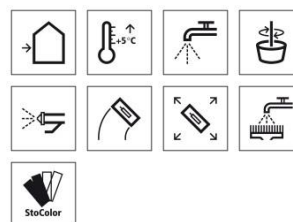
- Une légère humidification du support optimise l'adhérence, accroît le rendement et accélère le durcissement. Pour remplir de grands volumes: appliquer la mousse par couches et humidifier entre chaque couche. Pour les supports inhabituels, un test d'adhérence préalable est recommandé.

Cette fiche remplace tous documents précédents. Ces renseignements sont donnés en toute bonne foi et sont le fruit de nos recherches et de notre expérience. Cependant comme les conditions d'utilisation sont hors de notre contrôle, aucune responsabilité ne peut être acceptée de notre part en cas de pertes ou de dommages provenant de l'utilisation de notre produit. Puisque la conception, l'état du substrat et les conditions d'utilisation sont en dehors de notre contrôle, aucune responsabilité sur la base de cette publication est acceptée. Il est donc recommandé de toujours effectuer un essai préalable aux conditions locales spécifiques. Soudal se réserve le droit d'apporter toutes modifications à ses produits sans avis préalable.

Fiche technique

StoLotusan® K

Enduit de finition avec Lotus-Effect® technologie, aspect taloché



Caractéristique

- Application**
- pour l'extérieur
 - sur maçonnerie, façades isolées, façades ventilée avec sous-enduit et façades cimentées
 - sur supports hydrauliques et organiques
 - ne convient pas aux surfaces horizontales ou inclinées exposées aux intempéries

- Propriétés**
- conforme à la norme EN 15824
 - technologie Lotus-Effect® : la saleté perle sous l'action de la pluie
 - forte capacité d'autonettoyage sous l'action de la pluie
 - ininflammable, A2-s1, d0 selon EN 13501-1
 - grande facilité de mise en œuvre
 - très perméable au CO₂ et à la vapeur d'eau
 - excellente résistance aux intempéries
 - avec protection de film encapsulée
 - avec un grain de marbre de haute qualité provenant de gisements naturels

- Aspect**
- structure d'aspect grattée

Caractéristiques techniques

Critère	Nom / Prescription de contrôle	Valeur/ Unité	Indications
Densité	EN ISO 2811	1,7 - 1,9 g/cm ³	
Équivalent de diffusion de l'épaisseur de couche d'air	EN ISO 7783-2	0,05 - 0,08 m	V1 élevé
Taux de perméabilité à l'eau w	EN 1062 -3	< 0,05 kg/(m ² *h ^{0,5})	W3 faible
Coefficient μ de résistance à la diffusion de la vapeur d'eau	EN ISO 7783-2	25 - 40	V1 élevé
Comportement au feu (classe)	DIN 13501-1	A2-s1, d0	ininflammable
Conductivité thermique	DIN 4108	0,7 W/(m*K)	

Les valeurs types indiquées sont des valeurs moyennes et indicatives. En raison de l'utilisation de matières premières naturelles dans nos produits, les valeurs indiquées pour une livraison donnée sont susceptibles de varier légèrement sans entraver l'aptitude du produit.

Support

- Exigences**
- Le support doit être stable, sec, propre, cohésif et dépourvu de farinage, d'efflorescences et d'agents détachants. L'humidité ou les supports qui ne sont

Fiche technique

StoLotusan® K

pas complètement secs peuvent causer des dégâts (formation de cloques et de fissures dans les couches suivantes, etc.).

Préparations	Contrôler la cohésion des couches existantes. Supprimer les couches non cohésives.
---------------------	--

Mise en œuvre

Conditions de mise en œuvre	Ne pas appliquer le produit avec une exposition directe et intensive aux rayons du soleil ou sur des supports chauffés. Éviter des mouvements d'air importants pendant l'application et durant la première phase de séchage, car il existe un risque accru de formation de fissures et de pores dans la couche.
------------------------------------	--

Température de mise en œuvre	Température minimum du support et de l'air : +5 °C Température maximum du support et de l'air : +30 °C
-------------------------------------	---

Préparation du matériau	Régler la consistance d'application en ajoutant le moins d'eau possible. Remuer énergiquement avant la mise en œuvre. En cas d'application mécanique, adapter l'ajout d'eau en fonction de la machine/pompe. Les teintes soutenues nécessitent généralement moins d'eau pour l'optimisation de la consistance du matériau. Si le matériau est trop dilué, la mise en œuvre sera plus difficile et les propriétés dégradées (par ex. pouvoir couvrant, teinte, etc.).
--------------------------------	--

Consommation	Exécution	Consommation appr.	
	K 1,0	1,90	kg/m²
	K 1,5	2,40	kg/m²
	K 2,0	3,20	kg/m²
	K 3,0	4,30	kg/m²
La quantité de matériau à utiliser dépend entre autres de la mise en œuvre, du support et de la consistance. Les valeurs de consommation indiquées ne pourront servir qu'à titre indicatif. Les valeurs de consommation exactes doivent le cas échéant être déterminées sur la construction.			

Constitution des couches	Couche d'impression: Selon le type et l'état du support, des couches d'impression régulant l'absorption des fonds et à effet consolidateur peuvent être nécessaires. Couche intermédiaire sur d'anciens revêtements cohésifs minéraux: Sur un support minéral, il est en général nécessaire d'utiliser une couche intermédiaire facilitant l'adhérence et égalisant le pouvoir d'absorption. produits : StoPrep Miral ou Sto-Putzgrund. Couche intermédiaire sur d'anciens revêtements cohésifs organiques: Sur les supports organiques, des couches intermédiaires semblables à la teinte sont recommandées si la teinte de l'enduit de finition est très différente de la teinte du support. Si un aspect ribbé est employé, d'une manière générale, une couche intermédiaire semblable à la teinte est recommandée.
---------------------------------	--

Fiche technique

StoLotusan® K

	produits : Sto-Putzgrund.
Application	Application manuelle, mécanique. L'enduit de finition peut être appliqué manuellement ou mécaniquement. En règle générale, une finition manuelle de l'enduit de finition fraîchement posé est nécessaire afin d'obtenir la structure et la fonctionnalité souhaitées. Le produit s'applique uniformément à taille du grain avec une taloche en acier inoxydable. Structurer l'aspect taloché avec une taloche en acier, une taloche en plastique dur ou une taloche en polyuréthane. Le produit est projetable avec un pistolet à entonnoir ou avec des machines à projeter les enduits fins courantes La technique de travail, l'outillage de mise en œuvre et les supports influent énormément sur le rendu final. L'outillage recommandé est indicatif.
Séchage, durcissement, temps de mise en œuvre	Le produit sèche physiquement par évaporation de l'eau. Le séchage complet est atteint après environ 14 jours. Un taux d'humidité de l'air élevé, des températures basses et de faibles échanges d'air prolongent le temps de durcissement et de séchage. En principe, en cas de conditions atmosphériques défavorables, adopter les mesures de protection adaptées (par ex., contre la pluie) sur la surface de façade à travailler ou fraîchement réalisée. Eviter les conditions qui prolongent le séchage. Protéger les vitrages d'un film de protection transparent auto-adhésif jusqu'au séchage complet de l'enduit de finition StoLotusan. Avec une température de l'air et du support de +20 °C et une humidité relative de 65 % : reprise possible des travaux au plus tôt après environ 24 heures.
Nettoyage des outils	Nettoyer à l'eau immédiatement après utilisation.
Indications, recommandations, informations spéciales, divers	La pleine fonctionnalité de l'effet de perlage est tributaire des conditions atmosphériques et est atteinte, en règle générale, après 3 mois. Pour les teintes, le plein effet de perlage peut survenir plus tard. En raison d'une mélangeabilité à l'eau réduite, les dépôts de salissure huileux / graisseux ne sont emportés que de manière limitée par l'effet de perlage.
Livrer	
Teinte	Blanc, teintable dans le nuancier StoColor System restreint. Si le produit est utilisé en tant que revêtement appliqué sur les systèmes ETICS StoTherm Vario et StoTherm Wood, la teinte ne doit pas présenter de valeur de luminosité générale inférieure à 20 %. Pour StoTherm Classic®, la valeur minimale de luminosité peut atteindre 15 %. Les teintes d'une valeur de luminosité inférieure dans le système correspondant

Fiche technique

StoLotusan® K

ou une valeur de luminosité dans autres systèmes doivent faire l'objet d'une évaluation spéciale en fonction des caractéristiques de la construction, réalisée par le fabricant du système.

Stabilité chromatique :

Les intempéries, l'intensité des rayons UV et l'influence de l'humidité modifient l'aspect au fil du temps. Des différences visibles de teinte peuvent apparaître. Ce processus de modification est influencé par les conditions d'application du produit sur chantier. Recommandation: Améliorer la stabilité des teintes soutenues et/ou très sombres en appliquant des couches supplémentaires.

Grain de structure:

Les grains de structure sont des marbres en couleur blanc naturel. Le veinage naturel du marbre peut être visible en quelques endroits dans l'enduit de finition comme des grains de structure plus foncés. La teinte du grain de structure peut apparaître sur la surface de l'enduit de finition, spécialement chez des teintes claires, surtout pour les teintes de jaune clair. Le grain de marbre peut être, dans des cas exceptionnelles, provoquer des marquages sélectifs dans l'enduit de finition, dû à des ingrédients naturels comme par exemple la pyrite. Ces deux effets reflètent le caractère naturel d'un enduit de finition garni de marbre et prouvent des propriétés naturelles des matières premières utilisées. Il s'agit d'une propriété intrinsèque.

Précision chromatique :

En raison des processus de prise chimique et/ou physique, l'homogénéité de la précision chromatique et l'absence de taches ne peuvent être garantis à cause des conditions atmosphériques et de chantier variables, notamment en cas de :

- a) absorption non homogène du support
- b) différence d'humidité du support remontant en surface
- c) grande diversité d'alcalinité / composants dans le support
- d) exposition directe aux rayons du soleil avec une zone d'ombre nettement délimitée sur le revêtement fraîchement appliqué.

Lavages avec émulsions :

En raison de conditions freinant le séchage, dans le premier temps après les perturbations de rosée, brouillard, projections d'eau ou pluie, il peut se former en surface des revêtements partiellement secs, des réactions dus aux composants solubles à l'eau (traces d'écoulement). Selon l'intensité de la teinte, ces effets peuvent être plus ou moins marqués. Ils ne réduisent toutefois pas la qualité du produit. Ces effets se résorbent d'eux-mêmes lors des perturbations suivantes.

Teintable	Le produit ne peut être teinté qu'en usine.
Réglage spécial possible	Aucun réglage particulier n'est prévu pour ce produit.
Emballage	Seau
Stockage	
Conditions de stockage	Stocker à l'abri du gel en emballage bien fermé. Protéger de la chaleur et des rayons directs du soleil.
Durée de stockage	La qualité maximale du produit est garantie dans son conditionnement originel non ouvert jusqu'à la date limite de stockage si les conditions de stockage sont

Fiche technique

StoLotusan® K

respectées. Celle-ci peut être déduite du numéro de lot inscrit sur le contenant de conditionnement.

Explication du n° de lot :

Chiffre 1 = chiffre final de l'année, chiffres 2 + 3 = semaine calendaire

Exemple : 6450013223 – durée de stockage jusqu'à la fin de la 45e semaine de 2026.

À utiliser rapidement après ouverture. Toute contamination par des impuretés peut réduire la durée de conservation, par exemple par l'utilisation d'un outil sale.

Expertise / avis technique

ATG 2191	StoTherm Classic
ATG 2839	StoTherm Vario
ATG 2739	StoTherm Mineral
ETA-08/0303	StoTherm Wood 1 (construction bois - HWF et StoLevell Uni / StoLevell FT / StoLevell Novo, fixation : chevillée)
ETA-09/0304	StoTherm Wood 2 (construction bois - HWF et StoLevell Uni / StoLevell FT, cheville / colle)
ETA-09/0267	StoTherm Resol
ETA-17/0406	StoVentec R
Test report P 13760	StoLotusan K 1,5 – Détermination de la densité du flux de diffusion du gaz carbonique Contrôle de la perméabilité au CO2

Marquage

Groupe de produits

Enduit de façade

Composition

Selon la directive VdL pour les revêtements usuels du bâtiment, dispersion de polymères, dioxyde de titane, charges minérales, hydroxyde d'aluminium, charges silicates, charges organiques, eau, étherglycol, alcools, hydrofuges, agent dispersant, agent antimoissant, épaississant, agent de protection pour le revêtement à base de terbutryne / OIT / ZPT

Sécurité

Ce produit doit être étiqueté conformément à la directive CE applicable.
Respecter la fiche de données de sécurité !
Les consignes de sécurité se rapportent au produit prêt à l'emploi et non mis en œuvre.
Nocif pour les organismes aquatiques, entraîne des effets néfastes à long terme.
Éviter le rejet dans l'environnement. Rapporter le contenu/le contenant à une entreprise d'élimination de déchets agréée ou à un point de collecte communal.

EUH208

Contient 2-octyl-2H-isothiazole-3-one, masse de réaction de:5-chloro-2-méthyl-4-isothiazolin-3-one[no CE 247-500-7]et 2-méthyl-2H-isothiazol-3-one[no CE 220-239-6] (3:1). Peut produire une réaction allergique.
Il s'agit de conservateurs.
Éviter le contact avec la peau et les yeux.

EUH211

Attention! Des gouttelettes respirables dangereuses peuvent se former lors de la pulvérisation. Ne pas respirer les aérosols ni les brouillards.

Fiche technique

StoLotusan[®] K

Indications spéciales

Les informations ou les données fournies dans cette fiche technique servent à garantir l'usage habituel ou des utilisations convenues habituelles et se fondent sur nos connaissances et nos expériences. Toutefois, elles ne dispensent pas l'applicateur de contrôler sous sa propre responsabilité si le produit est adapté et peut être utilisé.

Les utilisations qui ne sont pas mentionnées expressément dans cette fiche technique ne peuvent être réalisées qu'après obtention de notre accord. Sans validation préalable, elles sont exécutées à vos propres risques. Ceci vaut particulièrement pour les combinaisons avec d'autres produits.

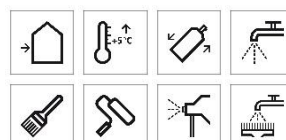
La publication d'une nouvelle fiche technique annule la validité de toutes les fiches techniques antérieures. La version la plus récente peut être consultée sur Internet.

Sto nv/sa
Z.5 Mollem 43
B-1730 Asse
T: +32 2 568 09 49
tsc.be@sto.com
www.sto.be

Fiche technique

Stoplex W

Couche d'impression universelle en phase aqueuse à base d'acrylate, renforcée en résine siloxane



Caractéristique

Application	• pour l'extérieur • sur supports hydrauliques et organiques • sur d'anciens revêtements cohésifs, altérés par les intempéries • pour la consolidation d'anciennes couches de peinture farinantes, mais cohésives et d'enduits sableux • pour réduire le pouvoir d'absorption des enduits extérieurs neufs ou précédemment exposés aux intempéries et des matériaux de construction similaires
--------------------	--

Propriétés	• consolide les supports • renforcé en siloxane • très résistant à l'eau • fort pouvoir de pénétration • régule l'absorption des fonds • crée un pont d'adhérence • diluable à l'eau
-------------------	--

Aspect	• transparent, légèrement jaune
---------------	---

Particularités / Indications	• diluer la couche d'impression à l'eau si nécessaire pour éviter la formation d'un film brillant au séchage
-------------------------------------	--

Caractéristiques techniques

Critère	Nom / Prescription de contrôle	Valeur/ Unité	Indications
Densité	EN ISO 2811	1,0 g/cm ³	
Les valeurs types indiquées sont des valeurs moyennes et approximatives. En raison de l'utilisation de matières premières naturelles dans nos produits, les valeurs indiquées pour une livraison donnée sont susceptibles de varier légèrement sans entraver l'aptitude du produit.			

Support

Exigences	Le support doit être sain, sec, propre, cohésif et dépourvu de farinage, d'efflorescences et d'agents antiadhésifs.
------------------	---

Préparations	Contrôler la cohésion des couches existantes. Supprimer les couches non cohésives.
---------------------	--

Fiche technique

Stoplex W

Mise en œuvre

Température de mise en œuvre	Température minimum du support et de l'air : +5 °C Température maximale du support et de l'air : +30 °C
-------------------------------------	--

Préparation du matériau	Agiter soigneusement le produit dans son contenant d'origine avant la mise en œuvre. Selon le pouvoir d'absorption du support, diluer le produit avec de l'eau jusqu'à un rapport de mélange de 1:1.
--------------------------------	---

Consommation	Type d'application	Consommation appr.	
	par couche	0,10 - 0,40	l/m ²
La consommation du produit dépend entre autres de la mise en œuvre, du support et de la consistance. Les valeurs de consommation indiquées ne pourront servir qu'à titre indicatif. Les valeurs de consommation exactes doivent le cas échéant être déterminées sur la construction.			

Application	Application au pinceau, application au rouleau Appliquer le matériau et le travailler en utilisant par ex. une brosse à plafond ou le pulvériser à l'aide d'un pulvérisateur airless, par ex. un appareil Inospray. Prendre des mesures adéquates pour assurer la protection contre le brouillard de pulvérisation. Les couches d'impression ne doivent pas former de couche brillante.
--------------------	--

Séchage, durcissement, temps de mise en œuvre	Le produit sèche physiquement par évaporation de l'eau. Une humidité de l'air élevée, un faible taux d'échange d'air et une température basse rallongent le temps de séchage. Avec une température ambiante et du support de +20 °C ainsi qu'une humidité relative de l'air de 65 % : recouvrable après environ 12 heures.
--	--

Nettoyage des outils	Nettoyer à l'eau immédiatement après utilisation.
-----------------------------	---

Indications, recommandations, informations spéciales, divers	Porter un équipement ou des vêtements de protection adaptés lors de la projection ou de la pulvérisation.
---	---

Livrer

Teinte	légèrement jaunâtre
---------------	---------------------

Stockage

Conditions de stockage	Stocker dans le contenant d'origine bien scellé à l'abri de la chaleur et du gel. Protéger des rayons directs du soleil.
-------------------------------	--

Durée de stockage	La qualité maximale du produit est garantie dans son conditionnement originel non ouvert jusqu'à la date limite de stockage si les conditions de stockage sont respectées. Celle-ci peut être déduite du numéro de lot inscrit sur le contenant de conditionnement. Explication du numéro de lot :
--------------------------	---

Fiche technique

Stoplex W

Chiffre 1 = chiffre final de l'année, chiffres 2 + 3 = semaine.

Exemple : 6450013223 – durée de stockage jusqu'à la fin de la 45^e semaine de 2026

A utiliser rapidement après ouverture. Toute contamination par des impuretés peut réduire la durée de conservation, par exemple par l'utilisation d'un outil sale.

Marquage

Groupe de produits Couche d'impression

Composition

Selon la directive VdL pour les revêtements usuels du bâtiment, dispersion de polymères, eau, étherglycol, hydrofuges, épaississant, agent antimoussant, agents de protection pour le stockage à base de CIT/MIT 3:1, agents de protection pour le stockage à base de BIT/ZPT

Sécurité

Respecter la fiche de données de sécurité !
Les consignes de sécurité se rapportent au produit prêt à l'emploi et non mis en œuvre.

EUH210

Fiche de données de sécurité disponible sur demande.

EUH208

Contient 1,2-benzisothiazol-3(2H)-one, masse de réaction de:5-chloro-2-méthyl-4-isothiazolin-3-one[no CE 247-500-7]et 2-méthyl-2H-isothiazol-3-one[no CE 220-239-6] (3:1).Peut produire une réaction allergique.

Il s'agit de conservateurs.
Éviter le contact avec la peau et les yeux.

Indications spéciales

Les informations ou les données fournies dans cette fiche technique servent à garantir l'usage habituel ou des utilisations convenues habituelles et se fondent sur nos connaissances et nos expériences. Toutefois, elles ne dispensent pas l'applicateur de contrôler sous sa propre responsabilité si le produit est adapté et peut être utilisé.

Les utilisations qui ne sont pas mentionnées expressément dans cette fiche technique ne peuvent être réalisées qu'après obtention de notre accord. Sans validation préalable, elles sont exécutées à vos propres risques. Ceci vaut particulièrement pour les combinaisons avec d'autres produits.

La publication d'une nouvelle fiche technique annule la validité de toutes les fiches techniques antérieures. La version la plus récente peut être consultée sur Internet.

Sto nv/sa
Z.5 Mollem 43
B - 1730 Asse
T: +32 2 568 09 49
tsc.be@sto.com
www.sto.be



BON DE LIVRAISON

Bon de Livraison: 139427

Date de Livr.: 05/06/2024
Livrée par: TEC EU B.V.
N° Commande: 2453/1
No. de Magasin: 120200

à Livrer à
Marcel David srl CHANTIER
10 AV DU CHATEAU DE WALZIN
0491/18 45 90
1180 UCCLE
Belgium

Nom du Client & Adresse		Instructions		Détails					
Marcel David srl Avenue Reine Astrid 20 1310 La Hulpe Belgium		Load Nr: 11030258 Liste de Colisage no: 139427 / Volume		Numéro du client: 548269					
				Bon de Commande: 22132382 SO					
				Date Commande: 30/05/2024					
				Demandé: 06/06/2024					
				Réf: BEANDMOR					
Instructions spéciales: EU Portable Fork Lift Delivery between 08:00 & 10:00									
Applied Eq: EU Portable Fork Lift									
N° art	Description	Article du Client	Code UN	Qty Commandée		Qty Livrée			Qty encore à livrer
				Unité de com	Unité de stock	Unités	Pallets	Détaché	

Bon de Livraison: 2412691

31023120	Enertherm ALU 1.2x0.6 TG 120mm	22.951.247,00	426,24 M2	426,24	14	8,00 PK	22.950.820,7
----------	--------------------------------	---------------	-----------	--------	----	---------	--------------

Tampon Société	N° Véhicule	Signature Chauffeur	Print Nom en Majuscules	Date/Temps Départure
Toute marchandise en bon état				05/06/2024 16:45
	Volume totale théorique	Signature Réceptionnaire	Print Nom en Majuscules	Date/Temps d'Arrivée
	1.833 KG			
CONTROLE VISUELLE DES DEGATS DE LA MARCHANDISE A LA RECEPTION		RECLAMATIONS LIVRAISON NON-COMLETE OU AUTRES ENDOMMAGES ENDEANS LES 48 HEURES APRES LIVRAISON		
		Pallettes retour		

Les conditions de vente et de livraison générales telles que mentionnées dans les offres de prix et confirmation de livraison sont acceptée et d'application. Les présentes conditions de vente générales sont disponibles sur notre site Internet www.enertherm.eu

ROOFING | WATERPROOFING | INSULATION

IKO nv | d'Herbouvillekaai 80 | B-2020 Antwerpen | Belgium | Tel.: +32 3 248 30 00 | Fax: +32 3 248 37 77 | website: be.iko.com
Afd. Verkoop/depart. Sales: iko.orders.be@iko.com | Afd. Export/depart. Export: iko.orders.exp@iko.com | RPR Antwerpen, Afdeling Antwerpen
BTW/TVA BE 0406.317.459 | BTW NL 826518953B01 | TVA FR 62422833525 | Mwst DE 236274348
BNP Paribas Fortis NV | BIC GEBABEBB | IBAN BE05 0013 6178 0875

2

Exemplaire pour destinataire LETTRE DE VOITURE - DOCUMENT DE TRANSPORT
Exemplaar voor geadresseerde VRACHTBRIEF - VERVOERDOCUMENT
Exemplar für Empfänger FRACHTBRIEF - TRANSPORTDOKUMENT



25 Code transporteur Vervoerscode Code Frachtführer No Nr 3112511

LN 11030258

NL

Les parties encadrées de lignes grasses doivent être remplies par le transporteur / De dik omlijnde vakken moeten ingevuld worden door de vervoerder / Die mit fett gedruckten Linien eingerahmten Rubriken müssen vom Frachtführer ausgefüllt werden

To be completed on the sender's responsibility / In te vullen onder verantwoordelijkheid van de afzender / Auszufüllen unter der Verantwortung des Absenders

Nabestellen: www.logistiekconcurrent.nl Tel. 085 - 27 34 999

version 7.0 28/01/19 model IRU

logistiek concurrent.nl de totaalverantwoordelijkheid voor de logistiek

1 Expéditeur (nom, adresse, pays) / Afzender (naam, adres, land)
Absender (Name, Anschrift, Land)
Wielewaalweg 3
Industrieterrein Moerdijk
4791 PD Klundert
Netherlands

2 Destinataire (nom, adresse, pays) / Geadresseerde (naam, adres, land)
Empléaire (Name, Anschrift, Land)
Marcel David St. CHANTIER
AV DU CHATEAU DE WALZIN
0491/18 45 90
1180 UCCLE
Belgium

3 Lieu prévu pour la livraison de la marchandise (lieu, pays) / Plaats (bestemd) voor de aflevering der goederen (plaats, land) / Auslieferungsort des Gutes (Ort, Land)
1180 UCCLE, BE

4 Lieu et date de la prise en charge de la marchandise (lieu, pays, date) / Plaats en dat. v. inontvangstneming der goederen (plaats, land, datum) / Ort und Tag de Übernahme des Gutes (Ort, Land, Datum)
05/06/2024 16:45

5 Documents annexés / Bijgevoegde documenten
Beizahlzettel

Indien de overeengekomen plaats van inontvangstneming en van aflevering van de zaken zijn gelegen in twee verschillende landen is het CMR-Verdrag alsmede in het belang der partijen de Algemene Vervoercondities 2002, laatste versie, van toepassing.

16 Titulaire (nom, adresse, pays) / Vervoerder (naam, adres, land)
Provincialeweg 30
4909 AK Oostende
Netherlands
0031- 851302689

17 Transporteurs successifs (nom, adresse, pays) / Opvolgende vervoerders (naam, adres, land)
Nachfolgende Frachtführer (Name, Anschrift, Land)
TEC EUROPA
KILWAARDEN 192
1711, 53
Netherlands

18 Réserves et observations du transporteur / Voorbehoud en opmerkingen van de vervoerder
Vorbefalte und Bemerkungen des Frachtführers
53-3x0-0

6 Marques et numéros / Merken en nummers
Kenmerken und Nummern
15 PALLETS
Inhoud / Contents / Contenu / Inhalt
1.833 GW
Dakbedekkingsmaterialen / Roofing systems / Systèmes d'étanchéité / Dachabdichtungssysteme
31023120 Enertherm ALU 1.2x0.6 TG 120mm SN2412691 1.833 51,149

7 Nombre de colis / Aantal coli
Anzahl der Packstücke

8 Mode d'emballage / Wijze van verpakking
Art der Verpackung

9 Nature de la marchandise / Aard der goederen
Bezeichnung des Gutes

10 No statistique / Statistisch nummer / Statistiknummer

11 Poids brut, kg / Bruto gewicht in kg / Bruttogewicht in kg

12 Cubage m3 / Volume in m3
Umfang in m3

Total ADR Points: 0
Pickslip #: 139427

13 Instructions de l'expéditeur / Instructies afzender
Anweisungen des Absenders
Seal No:
EU Portable Fork Lift Delivery between 08:00 & 10:00

14 Prescriptions d'affranchissement / Frankeringsvoorschrift
Frachtzahlungsanweisungen
☐ Franco / Frei
☐ Non franco / Niet franco / Unfrei
05/06/2024 16:45

21 Etablissement / Oorsprong
Ausgangsort
4791 PD Klundert, Netherlands

19 Conventions particulières / Speciale overeenkomsten
Besondere Vereinbarungen

20	Arrivée heure / Aankomsttijd Ankunftszeit	Depart heure / Vertrektijd Abfahrtszeit	Total heure / Totaaltijd Gesamtzeit
Adresse de chargement: Laadadres: Ladadresse:			
Adresse de déchargement: Losadres: Enladadresse:			

15 Remboursement / Remboursement / Rückerstattung

22 IKO Insulations B.V.
Wielewaalweg 3
Industrieterrein Moerdijk
4791 PD Klundert
Netherlands

23 TEC EU B.V.
Provincialeweg 30
4909 AK Oostende
Netherlands
851302689

24 Marchandises reçues / Goederen ontvangen
Gut empfangen
Lieu / Plaats
Ort

Signature et timbre de l'expéditeur / Handtekening en stempel van de afzender / Unterschrift und Stempel des Absenders

Signature et timbre du transporteur / Handtekening en stempel van de vervoerder / Unterschrift und Stempel des Frachtführers

Signature et timbre du destinataire / Handtekening en stempel van de geadresseerde / Unterschrift und Stempel des Empfängers

IKO base Quadra T/SA 10 m

01570710

Productbeschrijving:

Onderlaag samengesteld uit polymeer bitumen en een polyester-glas combinatie inlage. De bovenzijde van deze onderlaag is afgewerkt met zand en de dampdrukverdelende onderzijde is zelfklevend.

Plaatsing

Plaatsing partieel zelfklevend (bij voorbeeld op IKO enertherm ALU of MG) en thermisch activeerbaar bij het lassen van de toplaag met de vlam.

Samenstelling

Type Bitumen	Polymeer
Bovenafwerking	Zand
Inlage	Polyester-glascombinatie 180 g/m ²
Onderafwerking	Zelfklevende QUADRA profiel met antikleef folie

Technische eigenschappen:

Trek L (EN 12311-1 MDV N/50 mm +/- 20%)	700
Trek B (EN 12311-1 MDV N/50 mm +/- 20%)	450
Rek L (EN 12311-1 MDV % +/- 15% abs.)	30
Rek B (EN 12311-1 MDV % +/- 15% abs.)	40
Nagelscheurweerstand (EN 12310-1 MDV N Only MF)	NPD
Koude buig (EN 1109 MLV °C Surface/Bottom)	≤-5/-25
Vloeitemperatuur (EN 1110)	≥100
Afschuifweerstand (EN 12317-1 MDV N/50 mm)	NPD
Dimensionele stabiliteit (EN 1107-1 MLV)	≤ 0.5
Brandwerendheid	Froof
Dampdiffusieweerstand (μd)	≥ 125 m
Wortelwerend (EN 13948)	-

Afmetingen en palletisatie:

Nominale dikte (mm)	+/- 2,5
Tolerantie op dikte (mm)	-
Lengte (m)	10
Breedte (m)	1
Breedte overlap (cm)	9,0
Rolgewicht (kg)	+/- 35
Aantal rollen / pallet	25
Type pallet	1 X 1,2 m single use

Bij verticaal transport altijd een geschikte pallet hefhaak gebruiken.

Certificaten:

- Productie ISO 9001 & 14001

IKO bevestigt hiermee officieel dat dit bouwproduct overeenkomt met de voorzieningen van volgende Europese Richtlijn(en) als men de installatie ervan uitvoert volgens de systeemrichtlijnen en plaatsingsregels in de documentatie:

- 89/106/EEC Bouwproductenrichtlijn
- EN 13707

FPC certificaat bekomen van SGS Notified Body, geregistreerd onder registratie nummer 0958.

Certificaatnummer: 0958-CPR-2009/1.



IKO carrara 7.5 m

01562600

Productbeschrijving:

Gewapende dakbaan op basis van elastomeer (SBS) bitumen met optimale brandvertragende eigenschappen en een polyester-glas combinatie inlage. De bovenzijde is afgewerkt met wit granulaat (SRI 82) met titaniumdioxide en de onderzijde is voorzien van wegbrandfolie. Toepasbaar als toplaag in één- of meerlaags mechanisch bevestigde of losliggend en geballaste dakbedekkingssystemen. Deze toplaag bevat ≥ 10 % secundaire grondstoffen per gewicht rol. Deze dakbaan is 100 % recycleerbaar.

Plaatsing

Verwerking volgens de brandmethode.

Samenstelling

Type Bitumen Elastomeer
Bovenafwerking Witte granulaat
Inlage Polyester-glascombinatie 250 g/m² (Trilaminaat)
Onderafwerking Wegbrandfolie

Technische eigenschappen:

Trek L (EN 12311-1 MDV N/50 mm +/- 20%)	1000
Trek B (EN 12311-1 MDV N/50 mm +/- 20%)	900
Rek L (EN 12311-1 MDV % +/- 15% abs.)	50
Rek B (EN 12311-1 MDV % +/- 15% abs.)	55
Nagelscheurweerstand (EN 12310-1 MDV N Only MF) $\geq 200 / \geq 250$	
Koude buig (EN 1109 MLV °C Surface/Bottom)	≤ -25
Vloeitemperatuur (EN 1110)	≥ 110
Afschuifweerstand (EN 12317-1 MDV N/50 mm)	500
Dimensionele stabiliteit (EN 1107-1 MLV)	≤ 0.3
Brandwerendheid	Broof(t1-t4)
Dampdiffusieweerstand (μ d)	NPD
Wortelwerend (EN 13948)	-

Afmetingen en palletisatie:

Nominale dikte (mm)	4,3
Tolerantie op dikte (mm)	+/- 0,2
Lengte (m)	7,5
Breedte (m)	1
Breedte overlap (cm)	8,0
Rolgewicht (kg)	+/- 47
Aantal rollen / pallet	20
Type pallet	1 x 1,2 m waarborgpallet

Bij verticaal transport altijd een geschikte pallet hefhaak gebruiken.

Certificaten:

- ATG 2996
- CTG 500
- NL BSB certificaat BD-015
- IAB 08/0316
- Dubokeur
- Productie ISO 9001 & 14001

IKO bevestigt hiermee officieel dat dit bouwproduct overeenkomt met de voorzieningen van volgende Europese Richtlijn(en) als men de installatie ervan uitvoert volgens de systeemrichtlijnen en plaatsingsregels in de documentatie:

- 89/106/EEC Bouwproductenrichtlijn
- EN 13707

FPC certificaat bekomen van SGS Notified Body, geregistreerd onder registratie nummer 0958.

Certificaatnummer: 0958-CPR-2009/1.



0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 F10	N°Client	0000018821
Document N°		1858	
Date document		31/12/2024	
Date d'échéance		29/03/2025	

Madame THYS Anne-Sophie

Av du Château Walzin 10/14

1180 Bruxelles

Décompte du 01/10/2024 au 31/12/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	11 704.38	190 / 10000		222.38
004	CHAUFFAGE	72.60	190 / 10000		1.38
005	CONCIERGE	9 874.95	190 / 10000		187.62
006	EAU	3 983.00	190 / 9080		83.34
007	ENTRETIEN	1 805.67	190 / 10000		34.31
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	1 737.22	190 / 10000		33.01
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 397.04	190 / 10000		64.54
010	JARDIN	1 755.27	190 / 10000		33.35
					659.93
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 598.27	190 / 10000		68.37
020	FRAIS PROPRIETAIRES	442.05	190 / 10000		8.40
					76.77
Privatif					
001	FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS				423.20
002	FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES				25.00
					448.20
Arriérés :				0.00 €	
				A payer :	1 184.90 €

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

Solde à payer : 1 184.90 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 29/03/2025 1 184.90 €
ACP BEARN
IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
Communication : +++000/0018/82103+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 F10	N°Client	0000018821
Document N°		1690	
Date document		15/11/2024	
Date d'échéance		30/11/2024	

Madame THYS Anne-Sophie

Av du Château Walzin 10/14

1180 Bruxelles

Décompte du 01/07/2024 au 30/09/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 924.41	190 / 10000		36.56
004	CHAUFFAGE	1 086.10	190 / 10000		20.64
005	CONCIERGE	7 962.30	190 / 10000		151.28
006	EAU	4 830.00	190 / 9080		101.07
007	ENTRETIEN	7 050.49	190 / 10000		133.96
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	2 100.00	190 / 10000		39.90
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 397.04	190 / 10000		64.54
010	JARDIN	2 340.36	190 / 10000		44.47
					592.42
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	5 488.55	190 / 10000		104.28
020	FRAIS PROPRIETAIRES	13 996.13	190 / 10000		265.93
					370.21
Arriérés :				0.00 €	
				A payer :	962.63 €

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

Solde à payer : 962.63 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/11/2024 962.63 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/82103+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 F10	N°Client	0000018821
Document N°		1520	
Date document		24/07/2024	
Date d'échéance		08/08/2024	

Madame THYS Anne-Sophie

Av du Château Walzin 10/14

1180 Bruxelles

Décompte du 01/04/2024 au 30/06/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 750.28	190 / 10000		52.26
005	CONCIERGE	9 849.89	190 / 10000		187.15
006	EAU	5 746.78	190 / 9080		120.25
007	ENTRETIEN	2 893.97	190 / 10000		54.99
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 678.05	190 / 10000		107.88
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 442.44	190 / 10000		65.41
010	JARDIN	1 170.18	190 / 10000		22.23
					610.17
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 400.61	190 / 10000		64.61
020	FRAIS PROPRIETAIRES	934.14	190 / 10000		17.75
					82.36
Arriérés : 0.00 €				A payer :	692.53 €

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

Solde à payer : 692.53 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 08/08/2024 692.53 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/82103+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 F10	N°Client	0000018821
Document N°		1350	
Date document		26/04/2024	
Date d'échéance		11/05/2024	

Madame THYS Anne-Sophie

Av du Château Walzin 10/14

1180 Bruxelles

Décompte du 01/01/2024 au 31/03/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 841.84	190 / 10000		53.99
005	CONCIERGE	12 645.62	190 / 10000		240.27
006	EAU	5 229.23	190 / 9080		109.42
007	ENTRETIEN	1 957.12	190 / 10000		37.19
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 052.00	190 / 10000		95.99
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 351.64	190 / 10000		63.68
010	JARDIN	2 602.27	190 / 10000		49.44
					649.98
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	5 274.61	190 / 10000		100.22
020	FRAIS PROPRIETAIRES	11 486.83	190 / 10000		218.25
					318.47
Arriérés : 0.00 €				A payer :	968.45 €

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

Solde à payer : 968.45 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 11/05/2024 968.45 €
 ACP BEARN
 IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
 Communication : +++000/0018/82103+++

FAIT LE : 10/12/2025

PÉRIODE : du 01/07/2025 au 30/09/2025 (T3)

SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

Madame THYS Anne-Sophie
Avenue Château de Walzin, 10/14
1180 Uccle

0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : F10 APPARTEMENT (Prorata : 92 / 92 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	190 / 10000	22 772,73	131,31	301,34
610002 - Entretien protection incendie hors contrat	190 / 10000	2 198,12	0,00	41,76
610302 - Entretien chauffage hors contrat	190 / 10000	301,74	0,00	5,73
610443 - Réparation porte garage	190 / 10000	280,37	0,00	5,33
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	190 / 10000	7 323,72	0,00	139,14
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	190 / 10000	197,48	0,00	3,76
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	190 / 10000	1 931,16	0,00	36,69
610707 - Divers travaux entretien immeuble	190 / 10000	568,16	0,00	10,80
611000 - Frais d'études et surveillance	190 / 10000	121,00	2,30	0,00
612100 - Electricité parties communes	190 / 10000	-1 962,19	0,00	-37,30
612408 - Compteurs et relevé des compteurs	190 / 10000	1 140,40	0,00	21,67
613000 - Honoraires syndic	190 / 10000	3 504,37	0,00	66,58
613013 - Honoraires experts	190 / 10000	140,00	2,66	0,00
614000 - Assurance incendie	190 / 10000	3 701,57	70,33	0,00
614001 - Assurance responsabilité civile	190 / 10000	155,55	2,96	0,00
614006 - Protection juridique	190 / 10000	1 902,93	36,15	0,00
614008 - Sinistres	190 / 10000	431,00	8,19	0,00
616100 - Salle de réunion et consommations	190 / 10000	70,00	1,33	0,00
616609 - Autres frais gestion	190 / 10000	237,50	4,51	0,00
620000 - Rémunérations	190 / 10000	1,13	0,00	0,02
620001 - Cotisations sociales	190 / 10000	265,37	0,00	5,04
620003 - Autres frais de personnel	190 / 10000	111,70	0,00	2,12
650000 - Frais bancaires	190 / 10000	151,65	2,87	0,00
657000 - Remboursement emprunt	190 / 10000	0,00	0,01	0,00
0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]	190 / 10000	11 250,00	213,75	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	190 / 10000	11 250,00	213,75	0,00
Total Lot F10		34 022,73	345,06	301,34
Lot : P79 GARAGE (Prorata : 92 / 92 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	20 / 10000	22 772,73	13,82	31,73
610002 - Entretien protection incendie hors contrat	20 / 10000	2 198,12	0,00	4,40
610302 - Entretien chauffage hors contrat	20 / 10000	301,74	0,00	0,60
610443 - Réparation porte garage	20 / 10000	280,37	0,00	0,56
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	20 / 10000	7 323,72	0,00	14,64
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	20 / 10000	197,48	0,00	0,40
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	20 / 10000	1 931,16	0,00	3,87
610707 - Divers travaux entretien immeuble	20 / 10000	568,16	0,00	1,14

Total charges

Part totale	714,45
--------------------	---------------

Votre situation de compte au 30/09/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/07/2025			1 012,62	0,00
30/09/2025	VEN	Décompte de charges du 01/07/2025 au 30/09/2025 (T3 2025)	714,45	0,00
Totaux			1 727,07	0,00
Solde débiteur au 30/09/2025				1 727,07

Veuillez virer votre solde débiteur de **1 727,07 €** avant le **25/12/2025**
sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE32068906481902**
avec pour mention votre référence client **+++000/0018/82103+++**

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



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

BALANCE DES TIERS DU 01/01/2025 AU 10/12/2025

FAIT LE : 10/12/2025
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - CRÉANCES ET DETTES À UN AN AU PLUS	203 765,58	171 095,04	41 184,71	8 514,17
41011419 - Copropriétaires C11419 - JACOVY S.	714,46	0,00	714,46	0,00
41011951 - Copropriétaires C11951 - MARCHAND-COLETTE Marie-Sébastien	1 155,00	0,00	1 155,00	0,00
4106495 - Copropriétaires C6495 - SPRL GBALEX	1 375,00	0,00	1 375,00	0,00
4107986 - Copropriétaires C7986 - Monsieur ANNI Serge	4 445,50	3 731,04	714,46	0,00
4107987 - Copropriétaires C7987 - Madame BEFAYS - DERARD c/o Thomas Mertens	5 708,32	4 857,68	850,64	0,00
4107988 - Copropriétaires C7988 - BEMT MEDICAL	3 892,81	3 144,37	748,44	0,00
4107989 - Copropriétaires C7989 - Madame BERTAUX Martine	9 319,66	7 638,52	1 681,14	0,00
4107990 - Copropriétaires C7990 - Madame BOLTON June	0,00	136,21	0,00	136,21
4107991 - Copropriétaires C7991 - Monsieur et Madame BONNE Joseph	4 826,28	3 975,64	850,64	0,00
4107992 - Copropriétaires C7992 - Monsieur et Madame CALLIER - ISBENDJIAN	5 577,25	3 825,16	1 752,09	0,00
4107993 - Copropriétaires C7993 - Monsieur et Madame CARRE - LOMBRAIL	3 851,17	3 136,73	714,44	0,00
4107995 - Copropriétaires C7995 - Monsieur et Madame COHEN - SOLAL	6 272,99	2 649,12	3 623,87	0,00
4107996 - Copropriétaires C7996 - Monsieur COTTEM MILAN JACQUES ALISTAIR	4 298,78	3 448,14	850,64	0,00
4107997 - Copropriétaires C7997 - Monsieur CRISTEA Raphaël	3 728,09	3 013,62	714,47	0,00
4107998 - Copropriétaires C7998 - Madame DE POURCQ Monique	3 691,16	2 976,71	714,45	0,00
4107999 - Copropriétaires C7999 - Madame DE SCHRIJDER - OUDAERT	3 849,55	3 188,31	661,24	0,00
4108000 - Copropriétaires C8000 - Mr et Mme DEBRULLE - DE BOUVRE	3 697,66	3 051,25	646,41	0,00
4108001 - Copropriétaires C8001 - Monsieur et Madame DECAESTECKER - HARINCK	3 794,13	3 079,67	714,46	0,00
4108002 - Copropriétaires C8002 - Succession DI MURO Giovanni	0,00	2 849,90	0,00	2 849,90
4108003 - Copropriétaires C8003 - Monsieur et Madame FANARA Salvatore	4 018,70	5 759,24	0,00	1 740,54
4108004 - Copropriétaires C8004 - Monsieur et Madame GARFUNKEL - ZALESTEJN Ionel	4 880,25	3 961,65	918,60	0,00
4108005 - Copropriétaires C8005 - Monsieur et Madame HERRANZ CADAVID - SANZ ALVAREZ	6 048,47	4 897,26	1 151,21	0,00
4108006 - Copropriétaires C8006 - Monsieur JACOUD Ralph	2 850,98	2 464,15	386,83	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4108007 - Copropriétaires C8007 - Monsieur JACOVY Samuel	9 204,66	7 937,05	1 267,61	0,00
4108008 - Copropriétaires C8008 - Monsieur et Madame KATZ - UBERSFELD	4 458,84	3 608,20	850,64	0,00
4108009 - Copropriétaires C8009 - Madame KEYMOLEN Dominique	4 967,88	4 253,41	714,47	0,00
4108010 - Copropriétaires C8010 - Madame KORNREICH - TASIAUX Nicole	3 352,21	2 739,82	612,39	0,00
4108011 - Copropriétaires C8011 - Monsieur et Madame LACHAPELLE	6 458,62	5 540,05	918,57	0,00
4108012 - Copropriétaires C8012 - Monsieur et Madame LECOMTE	4 969,94	4 119,30	850,64	0,00
4108013 - Copropriétaires C8013 - Mr et Mme LEROY - DZIEKONSKI	5 783,22	4 864,60	918,62	0,00
4108014 - Copropriétaires C8014 - Monsieur et Madame MUNSTER - JORDENS	5 366,26	4 379,59	986,67	0,00
4108015 - Copropriétaires C8015 - Monsieur et Madame NASIELSKI Michel	5 154,66	4 236,02	918,64	0,00
4108016 - Copropriétaires C8016 - Madame NOZICE - FRAUMAN Cezia	0,00	174,49	0,00	174,49
4108017 - Copropriétaires C8017 - Monsieur et Madame PLAT Henri	5 312,08	4 325,47	986,61	0,00
4108018 - Copropriétaires C8018 - Madame PONCELET Christine	248,31	193,49	54,82	0,00
4108019 - Copropriétaires C8019 - Monsieur et Madame POPLEMON - THAUVOYE	4 791,93	4 014,94	776,99	0,00
4108020 - Copropriétaires C8020 - SPRL PRIMMOVOX	0,00	1 449,91	0,00	1 449,91
4108021 - Copropriétaires C8021 - Madame ROCHETTE Kamila	3 878,43	3 163,96	714,47	0,00
4108022 - Copropriétaires C8022 - Madame ROGOWSKI - WIEN	6 885,00	6 034,36	850,64	0,00
4108023 - Copropriétaires C8023 - Madame SACCASIJN Michelle	339,58	271,53	68,05	0,00
4108024 - Copropriétaires C8024 - Madame SHOHOUDI Ferdous	966,62	1 270,95	0,00	304,33
4108025 - Copropriétaires C8025 - Monsieur SIMON Philippe	4 474,90	3 624,26	850,64	0,00
4108026 - Copropriétaires C8026 - Monsieur SONNENBLUCK David	3 070,50	2 492,07	578,43	0,00
4108027 - Copropriétaires C8027 - Madame TEUCQ Nicole-Julie c/o Madame De Raedt	4 132,17	1 159,69	2 972,48	0,00
4108028 - Copropriétaires C8028 - Mr et Mme THEBAULT - ROMAN	5 019,32	4 168,68	850,64	0,00
4108029 - Copropriétaires C8029 - Madame THYS Anne-Sophie	5 237,49	4 523,04	714,45	0,00
4108030 - Copropriétaires C8030 - Madame TOUMA - HAROUN	6 148,97	5 298,42	850,55	0,00
4108031 - Copropriétaires C8031 - W.P.I.S Christine HOSTE	6 471,12	5 246,39	1 224,73	0,00
4108032 - Copropriétaires C8032 - Monsieur et Madame WASTIAU - DUBOIS	0,00	88,43	0,00	88,43
4108033 - Copropriétaires C8033 - WENRIC Raphael	3 496,83	2 850,41	646,42	0,00
4108034 - Copropriétaires C8034 - SRL WENTECH	770,58	702,53	68,05	0,00
4108035 - Copropriétaires C8035 - Monsieur et Madame WYCKMANS Anne - Andre	4 809,25	6 579,61	0,00	1 770,36
Totaux :	203 765,58	171 095,04	41 184,71	8 514,17



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

BILAN COMPTABLE AU 30/09/2025 (T3)

FAIT LE : 10/12/2025
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Actif		Passif	
3111 - Stock clés	457,54	100000 - Fonds de roulement	55 000,00
3112 - Stock télécommandes	33,82	160000 - Fonds de réserve	105 041,69
3120 - Stock badges	494,79	410 - Copropriétaires	5 003,27
410 - Copropriétaires	49 763,88	415 - Anciens copropriétaires	1 366,69
440 - Fournisseurs	6 141,55	423 - Etablissements de crédit	197 716,47
489005 - Remboursement Emprunt BNP	197 716,47	440 - Fournisseurs	6 588,49
499910 - Entretien escaliers- Qp Aquitaine	2 016,85	4990 - Compte d'attente	8 631,38
499911 - Entretien escaliers- Qp Charente	1 524,26	499600 - Sinistre en attente	1 165,45
499913 - A récupérer ACP Charente	1 836,71	499601 - Sinistre2024-40853	1 930,76
5501 - Compte épargne Belfius - BE24088280896938	1 176,97	499602 - Sinistre 024/40687/094	656,00
5511 - Compte courant Belfius - BE32068906481902	51 742,44		
5512 - Compte courant BNP - BE64001991764452	70 194,92		
Total actif	383 100,20	Total passif	383 100,20



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

LISTE DES DÉPENSES DU 01/07/2025 AU 30/09/2025 (T3)

FAIT LE : 10/12/2025
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Copropriété [Q. 10.000]					22 772,73	6 911,20	15 861,53
Nature : 61000 - PROTECTION ANTI-INCENDIE					2 198,12	0,00	2 198,12
Compte : 610002 - Entretien protection incendie hors contrat					2 198,12	0,00	2 198,12
01/09/2025	Entretien incendie	SICLI (NL 2769)	T3	0094-2025-0116	2 198,12	0,00	2 198,12
Nature : 61030 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE					301,74	0,00	301,74
Compte : 610302 - Entretien chauffage hors contrat					301,74	0,00	301,74
26/09/2025	Remplacement vanne avant compteur	BENJAMIN FOUCART (7967)	T3	0094-2025-0106	301,74	0,00	301,74
Nature : 61044 - PORTE DE GARAGE					280,37	0,00	280,37
Compte : 610443 - Réparation porte garage					280,37	0,00	280,37
14/07/2025	Diagnostic panne porte garage	ACP CHARENTE	T3	0094-2025-0083	195,04	0,00	195,04
26/09/2025	Refixation boulons porte garage	PORTOMATIC (8166)	T3	0094-2025-0115	170,66	0,00	170,66
30/09/2025	Refixation boulons porte garage 50% charente	-	T3	-	-85,33	0,00	-85,33
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES					7 521,20	0,00	7 521,20
Compte : 610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat					7 323,72	0,00	7 323,72
22/07/2025	Nettoyage 07/2025	BURKANT CLEANER (9616)	T3	0094-2025-0087	2 441,24	0,00	2 441,24
25/08/2025	Nettoyage 08/2025	BURKANT CLEANER (9616)	T3	0094-2025-0095	2 441,24	0,00	2 441,24
22/09/2025	Nettoyage 09/2025	BURKANT CLEANER (9616)	T3	0094-2025-0102	2 441,24	0,00	2 441,24
Compte : 610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat					197,48	0,00	197,48
23/07/2025	Location conteneurs	BRUXELLES PROPRETE (148...	T3	0094-2025-0086	98,74	0,00	98,74
11/09/2025	Location conteneurs	BRUXELLES PROPRETE (148...	T3	0094-2025-0099	98,74	0,00	98,74
Nature : 61060 - JARDINS ET ABORDS					1 931,16	0,00	1 931,16
Compte : 610600 - Entretien jardins et abords selon contrat					1 931,16	0,00	1 931,16
19/07/2025	Jardin 07/2025	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T3	0094-2025-0088	643,72	0,00	643,72
19/08/2025	Jardin 08/2025	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T3	0094-2025-0093	643,72	0,00	643,72

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
19/09/2025	Jardin 09/2025	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T3	0094-2025-0100	643,72	0,00	643,72
Nature : 61070 - DÉPANNAGES ET TRAVAUX ENTRETIEN BÂTIMENT					568,16	0,00	568,16
Compte : 610707 - Divers travaux entretien immeuble					568,16	0,00	568,16
08/09/2025	Curage périodique égoûts	KANALIS [9379]	T3	0094-2025-0097	568,16	0,00	568,16
Nature : 61100 - TRAVAUX ET FRAIS EXCEPTIONNELS					121,00	121,00	0,00
Compte : 611000 - Frais d'études et surveillance					121,00	121,00	0,00
01/09/2025	Dossier administratif enquête publique	COMMUNE UCCLE (0024)	T3	0094-2025-0103	242,00	242,00	0,00
30/09/2025	Dossier admin enquête publique 50% charente	-	T3	-	-121,00	-121,00	0,00
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ					-1 962,19	0,00	-1 962,19
Compte : 612100 - Electricité parties communes					-1 962,19	0,00	-1 962,19
14/07/2025	Provision 01-07-2025 au 31-07-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T3	0094-2025-0084	399,00	0,00	399,00
17/08/2025	Provision 01-08-2025 au 31-08-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T3	0094-2025-0094	399,00	0,00	399,00
14/09/2025	Provision 01-09-2025 au 30-09-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T3	0094-2025-0098	399,00	0,00	399,00
29/09/2025	Régul. 01-01-2025 au 31-01-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T3	0094-2025-0109	-816,85	0,00	-816,85
29/09/2025	Régul. 01-04-2025 au 30-04-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T3	0094-2025-0110	-434,52	0,00	-434,52
29/09/2025	Régul. 01-02-2025 au 28-02-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T3	0094-2025-0111	-640,32	0,00	-640,32
29/09/2025	Régul. 01-06-2025 au 30-06-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T3	0094-2025-0112	-366,62	0,00	-366,62
29/09/2025	Régul. 01-03-2025 au 31-03-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T3	0094-2025-0113	-536,16	0,00	-536,16
29/09/2025	Régul. 01-05-2025 au 31-05-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T3	0094-2025-0114	-364,72	0,00	-364,72
Nature : 61240 - COMPTEURS					1 140,40	0,00	1 140,40
Compte : 612408 - Compteurs et relevé des compteurs					1 140,40	0,00	1 140,40
16/09/2025	Relevé compteurs eau froide	TECHEM-CALORIBEL (6691)	T3	0094-2025-0101	1 140,40	0,00	1 140,40
Nature : 61300 - HONORAIRES SYNDIC					3 504,37	0,00	3 504,37
Compte : 613000 - Honoraires syndic					3 504,37	0,00	3 504,37
01/07/2025	Honoraires 3ième T 2025	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T3	0094-2025-0070	3 504,37	0,00	3 504,37
Nature : 61301 - HONORAIRES					140,00	140,00	0,00
Compte : 613013 - Honoraires experts					140,00	140,00	0,00
14/08/2025	Certification SOL panneaux solaires	PROCONTROL (6891)	T3	0094-2025-0092	140,00	140,00	0,00
Nature : 61400 - ASSURANCES					6 191,05	6 191,05	0,00
Compte : 614000 - Assurance incendie					3 701,57	3 701,57	0,00
07/07/2025	Assurance incendie	ELITIS (4206)	T3	0094-2025-0085	3 701,57	3 701,57	0,00
Compte : 614001 - Assurance responsabilité civile					155,55	155,55	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
15/09/2025	Assurance RC 2024	AXA BELGIUM (9470)	T3	0094-2025-0105	155,55	155,55	0,00
Compte : 614006 - Protection juridique					1 902,93	1 902,93	0,00
01/07/2025	PJ 2025-2026	ARAG SE (2129)	T3	0094-2025-0073	1 902,93	1 902,93	0,00
Compte : 614008 - Sinistres					431,00	431,00	0,00
09/07/2025	Sinistre sous franchise	-	T3	-	431,00	431,00	0,00
Nature : 61610 - FRAIS DE RÉUNION					70,00	70,00	0,00
Compte : 616100 - Salle de réunion et consommations					70,00	70,00	0,00
09/07/2025	Location salle AG	-	T3	-	70,00	70,00	0,00
Nature : 61660 - FRAIS DE GESTION					237,50	237,50	0,00
Compte : 616609 - Autres frais gestion					237,50	237,50	0,00
30/09/2025	Annulation Intérêts de retard Jacoud	-	T3	-	237,50	237,50	0,00
Nature : 62000 - CONCIERGE					378,20	0,00	378,20
Compte : 620000 - Rémunérations					1,13	0,00	1,13
22/07/2025	Salaire 07/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T3	0094-2025-0089	1,13	0,00	1,13
Compte : 620001 - Cotisations sociales					265,37	0,00	265,37
01/07/2025	ONSS 07/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T3	0094-2025-0077	1 142,04	0,00	1 142,04
01/08/2025	ONSS 08/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T3	0094-2025-0090	1 142,04	0,00	1 142,04
01/08/2025	PP 07/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T3	0094-2025-0091	11,95	0,00	11,95
01/09/2025	ONSS 09/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T3	0094-2025-0096	951,70	0,00	951,70
30/09/2025	NC ONSS 3T2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T3	0094-2025-0117	-2 982,36	0,00	-2 982,36
Compte : 620003 - Autres frais de personnel					111,70	0,00	111,70
21/08/2025	Assurance accident du travail	AXA BELGIUM (4886)	T3	0094-2025-0120	111,70	0,00	111,70
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES					151,65	151,65	0,00
Compte : 650000 - Frais bancaires					151,65	151,65	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	T3	-	15,00	15,00	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	T3	-	21,00	21,00	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	T3	-	3,86	3,86	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	T3	-	36,30	36,30	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	T3	-	11,25	11,25	0,00
03/07/2025	Frais bancaires	-	T3	-	4,84	4,84	0,00
01/08/2025	Frais bancaires	-	T3	-	21,00	21,00	0,00
01/08/2025	Frais bancaires	-	T3	-	3,86	3,86	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
05/08/2025	Frais bancaires	-	T3	-	4,84	4,84	0,00
01/09/2025	Frais bancaires	-	T3	-	21,00	21,00	0,00
01/09/2025	Frais bancaires	-	T3	-	3,86	3,86	0,00
03/09/2025	Frais bancaires	-	T3	-	4,84	4,84	0,00
Nature : 65700 - REMBOURSEMENT EMPRUNT					0,00	0,00	0,00
Compte : 657000 - Remboursement emprunt					0,00	0,00	0,00
30/07/2025	Emprunt 07/2025	-	T3	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/08/2025	Emprunt 08/2025	-	T3	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/09/2025	Emprunt 09/2025	-	T3	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/09/2025	Emprunt repris par FDRS	-	T3	-	-12 105,09	-12 105,09	0,00
Cle : 0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]					11 250,00	11 250,00	0,00
Nature : 68160 - FONDS DE RÉSERVE					11 250,00	11 250,00	0,00
Compte : 681600 - Appel fonds de réserve					11 250,00	11 250,00	0,00
30/09/2025	Appel FDRS 3T 2025	-	T3	-	11 250,00	11 250,00	0,00
Cle : Frais Privatifs					219,72	46,50	173,22
Dépenses sans nature					219,72	46,50	173,22
Compte : 643 - Frais privés					219,72	46,50	173,22
10/07/2025	Réponse courrier notaire F5 JACOUD Ralph	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T3	0094-2025-0082	80,00	80,00	0,00
29/07/2025	1 badge F1 BERTAUX Martine	-	T3	-	48,12	0,00	48,12
29/07/2025	Télécommande garage F9 POPLÉMON - THAUVOYE	-	T3	-	62,55	0,00	62,55
18/09/2025	Distribution télécommandes E7 HERRANZ CADAVID - SANZ...	-	T3	-	62,55	0,00	62,55
24/09/2025	Frais de mutation H9 WYCKMANS Anne - Andre	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T3	0094-2025-0104	204,00	204,00	0,00
30/09/2025	Annulation Intérêts de retard Jacoud F5 JACOUD Ralph	-	T3	-	-107,50	-107,50	0,00
30/09/2025	Annulation Intérêts de retard Jacoud F5 JACOUD Ralph	-	T3	-	-130,00	-130,00	0,00
Totaux généraux immeuble :					34 242,45	18 207,70	16 034,75

FAIT LE : 06/03/2026

PÉRIODE : du 01/10/2025 au 31/12/2025 (T4)

SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSEE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

Madame THYS Anne-Sophie
Avenue Château de Walzin, 10/14
1180 Uccle

0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : F10 APPARTEMENT (Prorata : 92 / 92 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	190 / 10000	25 727,15	114,41	374.39
610100 - Contrôle ascenseurs	190 / 10000	864,18	0,00	16,42
610304 - Entretien adoucisseur d'eau	190 / 10000	169,08	0,00	3,21
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	190 / 10000	4 394,27	0,00	83,49
610501 - Nettoyage bâtiment hors contrat	190 / 10000	58,66	0,00	1,11
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	190 / 10000	98,74	0,00	1,88
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	190 / 10000	1 931,16	0,00	36,69
610707 - Divers travaux entretien immeuble	190 / 10000	911,80	0,00	17,33
611001 - Rénovation	190 / 10000	2 168,00	41,20	0,00
612100 - Electricité parties communes	190 / 10000	3 866,43	0,00	73,45
612408 - Compteurs et relevé des compteurs	190 / 10000	-1 156,91	0,00	-21,99
613000 - Honoraires syndic	190 / 10000	3 504,37	0,00	66,58
614000 - Assurance incendie	190 / 10000	3 701,57	70,33	0,00
620000 - Rémunérations	190 / 10000	3 230,78	0,00	61,38
620001 - Cotisations sociales	190 / 10000	1 833,37	0,00	34,84
650000 - Frais bancaires	190 / 10000	151,65	2,87	0,00
657000 - Remboursement emprunt	190 / 10000	0,00	0,01	0,00
0003 - Eau [Q. 9.060]	190 / 9060	-15 938,54	0,00	-334.25
612000 - Redevance fixe et consommation eau	190 / 9060	-15 938,54	0,00	-334,25
0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]	190 / 10000	11 250,00	213,75	0.00
681600 - Appel fonds de réserve	190 / 10000	11 250,00	213,75	0,00
Total Lot F10		21 038,61	328,16	40,14
Lot : P79 GARAGE (Prorata : 92 / 92 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	20 / 10000	25 727,15	12,03	39.45
610100 - Contrôle ascenseurs	20 / 10000	864,18	0,00	1,73
610304 - Entretien adoucisseur d'eau	20 / 10000	169,08	0,00	0,34
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	20 / 10000	4 394,27	0,00	8,79
610501 - Nettoyage bâtiment hors contrat	20 / 10000	58,66	0,00	0,12
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	20 / 10000	98,74	0,00	0,20
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	20 / 10000	1 931,16	0,00	3,87
610707 - Divers travaux entretien immeuble	20 / 10000	911,80	0,00	1,83
611001 - Rénovation	20 / 10000	2 168,00	4,33	0,00
612100 - Electricité parties communes	20 / 10000	3 866,43	0,00	7,74
612408 - Compteurs et relevé des compteurs	20 / 10000	-1 156,91	0,00	-2,31
613000 - Honoraires syndic	20 / 10000	3 504,37	0,00	7,01
614000 - Assurance incendie	20 / 10000	3 701,57	7,40	0,00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
620000 - Rémunérations	20 / 10000	3 230,78	0,00	6,46
620001 - Cotisations sociales	20 / 10000	1 833,37	0,00	3,67
650000 - Frais bancaires	20 / 10000	151,65	0,30	0,00
657000 - Remboursement emprunt	20 / 10000	0,00	0,00	0,00
0003 - Eau [Q. 9.060]		-15 938,54	0,00	0.00
612000 - Redevance fixe et consommation eau		-15 938,54	0,00	0,00
0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]	20 / 10000	11 250,00	22,50	0.00
681600 - Appel fonds de réserve	20 / 10000	11 250,00	22,50	0,00
Total Lot P79		21 038,61	34,53	39,45
Totaux généraux		21 038,61	362,69	79,59

Frais privés

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : F10 APPARTEMENT			
31/12/2025 - Dcpte eau 2024-2025	-	0,00	832,44
Total Lot F10	-	0,00	832,44
Totaux généraux	18 092,39	0,00	832,44

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		21 038,61	362,69	79,59
Charges privatives		18 092,39	0,00	832,44
Totaux généraux		39 131,00	362,69	912,03
			Part totale	1 274,72

Votre situation de compte au 06/03/2026

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/10/2025			1 727,07	0,00
02/10/2025	FIN	000001882103	0,00	1 012,62
31/12/2025	VEN	Décompte de charges du 01/10/2025 au 31/12/2025 (T4 2025)	1 274,72	0,00
02/03/2026	FIN	000001882103	0,00	714,45
Totaux			3 001,79	1 727,07
Solde débiteur au 06/03/2026				1 274,72

Veuillez virer votre solde débiteur de **1 274,72 €** avant le **21/03/2026**
sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE32068906481902**
avec pour mention votre référence client **+++000/0018/82103+++**

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



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

BALANCE DES TIERS DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

FAIT LE : 06/03/2026
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - CRÉANCES ET DETTES À UN AN AU PLUS	244 618,58	195 610,84	58 052,66	9 044,92
41011419 - Copropriétaires C11419 - JACOVY S.	1 565,13	0,00	1 565,13	0,00
41011951 - Copropriétaires C11951 - MARCHAND-COLETTE Marie-Sébastien	1 625,21	0,00	1 625,21	0,00
41012087 - Copropriétaires C12087 - QUER & KER CARE	1 017,64	0,00	1 017,64	0,00
41012093 - Copropriétaires C12093 - VAN WESEMAEL Renate	1 074,15	0,00	1 074,15	0,00
4106495 - Copropriétaires C6495 - SPRL GBALEX	1 855,97	0,00	1 855,97	0,00
4107986 - Copropriétaires C7986 - Monsieur ANNI Serge	5 020,40	4 445,50	574,90	0,00
4107987 - Copropriétaires C7987 - Madame BEFAYS - DERARD c/o Thomas Mertens	6 503,72	5 708,32	795,40	0,00
4107988 - Copropriétaires C7988 - BEMT MEDICAL	4 406,26	3 892,81	513,45	0,00
4107989 - Copropriétaires C7989 - Madame BERTAUX Martine	11 434,41	9 319,66	2 114,75	0,00
4107990 - Copropriétaires C7990 - Madame BOLTON June	0,00	136,21	0,00	136,21
4107991 - Copropriétaires C7991 - Monsieur et Madame BONNE Joseph	5 696,83	4 826,28	870,55	0,00
4107992 - Copropriétaires C7992 - Monsieur et Madame CALLIER - ISBENDJIAN	6 986,84	3 825,16	3 161,68	0,00
4107993 - Copropriétaires C7993 - Monsieur et Madame CARRE - LOMBRAIL	4 613,25	3 851,17	762,08	0,00
4107995 - Copropriétaires C7995 - Monsieur et Madame COHEN - SOLAL	7 425,35	2 649,12	4 776,23	0,00
4107996 - Copropriétaires C7996 - Monsieur COTTEM MILAN JACQUES ALISTAIR	4 894,22	4 298,78	595,44	0,00
4107997 - Copropriétaires C7997 - Monsieur CRISTEA Raphaël	4 576,08	3 013,62	1 562,46	0,00
4107998 - Copropriétaires C7998 - Madame DE POURCQ Monique	4 382,12	3 691,16	690,96	0,00
4107999 - Copropriétaires C7999 - Madame DE SCHRIJDER - OUDAERT	4 737,10	3 902,75	834,35	0,00
4108000 - Copropriétaires C8000 - Mr et Mme DEBRULLE - DE BOUVRE	4 540,10	3 697,66	842,44	0,00
4108001 - Copropriétaires C8001 - Monsieur et Madame DECAESTECKER - HARINCK	4 579,03	3 079,67	1 499,36	0,00
4108002 - Copropriétaires C8002 - Succession DI MURO Giovanni	0,00	2 849,90	0,00	2 849,90
4108003 - Copropriétaires C8003 - Monsieur et Madame FANARA Salvatore	4 515,47	5 759,24	0,00	1 243,77
4108004 - Copropriétaires C8004 - Monsieur et Madame GARFUNKEL - ZALESTEJN Ionel	5 958,55	4 880,25	1 078,30	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4108005 - Copropriétaires C8005 - Monsieur et Madame HERRANZ CADAVID - SANZ ALVAREZ	7 236,44	6 048,47	1 187,97	0,00
4108006 - Copropriétaires C8006 - Monsieur JACOUD Ralph	3 232,44	3 344,15	0,00	111,71
4108007 - Copropriétaires C8007 - Monsieur JACOVY Samuel	10 197,98	7 937,05	2 260,93	0,00
4108008 - Copropriétaires C8008 - Monsieur et Madame KATZ - UBERSFELD	5 341,46	4 458,84	882,62	0,00
4108009 - Copropriétaires C8009 - Madame KEYMOLEN Dominique	5 474,88	4 253,41	1 221,47	0,00
4108010 - Copropriétaires C8010 - Madame KORNREICH - TASIAUX Nicole	4 164,84	3 352,21	812,63	0,00
4108011 - Copropriétaires C8011 - Monsieur et Madame LACHAPELLE	7 626,13	6 458,62	1 167,51	0,00
4108012 - Copropriétaires C8012 - Monsieur et Madame LECOMTE	6 447,73	4 969,94	1 477,79	0,00
4108013 - Copropriétaires C8013 - Mr et Mme LEROY - DZIEKONSKI	6 924,63	5 783,22	1 141,41	0,00
4108014 - Copropriétaires C8014 - Monsieur et Madame MUNSTER - JORDENS	6 302,85	4 379,59	1 923,26	0,00
4108015 - Copropriétaires C8015 - Monsieur et Madame NASIELSKI Michel	6 419,60	4 236,02	2 183,58	0,00
4108016 - Copropriétaires C8016 - Madame NOZICE - FRAUMAN Cezia	0,00	174,49	0,00	174,49
4108017 - Copropriétaires C8017 - Monsieur et Madame PLAT Henri	6 466,99	5 312,08	1 154,91	0,00
4108018 - Copropriétaires C8018 - Madame PONCELET Christine	322,29	193,49	128,80	0,00
4108019 - Copropriétaires C8019 - Monsieur et Madame POPLEMON - THAUVOYE	5 762,19	4 791,45	970,74	0,00
4108020 - Copropriétaires C8020 - SPRL PRIMMOVOX	0,00	1 449,91	0,00	1 449,91
4108021 - Copropriétaires C8021 - Madame ROCHETTE Kamila	4 515,06	3 163,96	1 351,10	0,00
4108022 - Copropriétaires C8022 - Madame ROGOWSKI - WIEN	7 763,85	6 885,00	878,85	0,00
4108023 - Copropriétaires C8023 - Madame SACCASIJN Michelle	413,56	271,53	142,03	0,00
4108024 - Copropriétaires C8024 - Madame SHOHOUDI Ferdous	1 038,62	1 270,95	0,00	232,33
4108025 - Copropriétaires C8025 - Monsieur SIMON Philippe	5 376,98	4 474,90	902,08	0,00
4108026 - Copropriétaires C8026 - Monsieur SONNENBLUCK David	3 590,01	2 492,07	1 097,94	0,00
4108027 - Copropriétaires C8027 - Madame TEUCQ Nicole-Julie c/o Madame De Raedt	4 882,19	1 159,69	3 722,50	0,00
4108028 - Copropriétaires C8028 - Mr et Mme THEBAULT - ROMAN	6 526,63	5 019,32	1 507,31	0,00
4108029 - Copropriétaires C8029 - Madame THYS Anne-Sophie	6 512,21	4 523,04	1 989,17	0,00
4108030 - Copropriétaires C8030 - Madame TOUMA - HAROUN	6 957,36	6 148,97	808,39	0,00
4108031 - Copropriétaires C8031 - W.P.I.S Christine HOSTE	7 716,99	7 241,12	475,87	0,00
4108032 - Copropriétaires C8032 - Monsieur et Madame WASTIAU - DUBOIS	0,00	88,43	0,00	88,43
4108033 - Copropriétaires C8033 - WENRIC Raphael	4 276,20	3 496,83	779,37	0,00
4108034 - Copropriétaires C8034 - SRL WENTECH	844,56	770,58	73,98	0,00
4108035 - Copropriétaires C8035 - Monsieur et Madame WYCKMANS Anne - Andre	4 876,08	7 634,25	0,00	2 758,17
Totaux :	244 618,58	195 610,84	58 052,66	9 044,92



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

BILAN COMPTABLE AU 31/12/2025 (T4)

FAIT LE : 06/03/2026
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Actif		Passif	
3112 - Stock télécommandes	875,45	100000 - Fonds de roulement	55 000,00
3120 - Stock badges	495,66	160000 - Fonds de réserve	104 186,60
410 - Copropriétaires	58 052,66	410 - Copropriétaires	9 044,92
440 - Fournisseurs	4 799,97	415 - Anciens copropriétaires	1 366,69
489005 - Remboursement Emprunt BNP	185 611,38	423 - Etablissements de crédit	185 611,38
499910 - Entretien escaliers- Qp Aquitaine	2 016,85	440 - Fournisseurs	6 902,77
499911 - Entretien escaliers- Qp Charente	1 524,26	4990 - Compte d'attente	8 631,38
499913 - A récupérer ACP Charente	2 253,24	499600 - Sinistre en attente	213,12
5501 - Compte épargne Belfius - BE24088280896938	1 176,97	499601 - Sinistre Portes de garage (2024-40853)	1 930,76
5511 - Compte courant Belfius - BE32068906481902	58 709,90	499602 - Sinistre Vitres garde-corps (024/40687/094)	656,00
5512 - Compte courant BNP - BE64001991764452	58 027,28		
Total actif	373 543,62	Total passif	373 543,62



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

LISTE DES DÉPENSES DU 01/10/2025 AU 31/12/2025 (T4)

FAIT LE : 06/03/2026
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Copropriété [Q. 10.000]					25 727,15	6 021,22	19 705,93
Nature : 61010 - ASCENSEURS					864,18	0,00	864,18
Compte : 610100 - Contrôle ascenseurs					864,18	0,00	864,18
08/10/2025	Contrôle périodique	VINCOTTE AIB (1482)	T4	0094-2025-0122	864,18	0,00	864,18
Nature : 61030 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE					169,08	0,00	169,08
Compte : 610304 - Entretien adoucisseur d'eau					169,08	0,00	169,08
30/11/2025	Dépannage adoucisseur	EURODYNAMICS (0222)	T4	0094-2025-0141	169,08	0,00	169,08
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES					4 551,67	0,00	4 551,67
Compte : 610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat					4 394,27	0,00	4 394,27
22/10/2025	Nettoyage 10/2025	BURKANT CLEANER (9616)	T4	0094-2025-0123	1 802,77	0,00	1 802,77
27/11/2025	Nettoyage 11/2025	BURKANT CLEANER (9616)	T4	0094-2025-0137	1 239,41	0,00	1 239,41
23/12/2025	Nettoyage 12/2025	BURKANT CLEANER (9616)	T4	0094-2025-0145	1 352,09	0,00	1 352,09
Compte : 610501 - Nettoyage bâtiment hors contrat					58,66	0,00	58,66
23/12/2025	Evacuation encombrants	BURKANT CLEANER (9616)	T4	0094-2025-0148	58,66	0,00	58,66
Compte : 610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat					98,74	0,00	98,74
01/12/2025	Location conteneurs	BRUXELLES PROPRETE (148...	T4	0094-2025-0133	98,74	0,00	98,74
Nature : 61060 - JARDINS ET ABORDS					1 931,16	0,00	1 931,16
Compte : 610600 - Entretien jardins et abords selon contrat					1 931,16	0,00	1 931,16
23/10/2025	Jardin 10/2025	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T4	0094-2025-0124	643,72	0,00	643,72
19/11/2025	Jardin 11/2025	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T4	0094-2025-0130	643,72	0,00	643,72
19/12/2025	Jardin 12/2025	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T4	0094-2025-0144	643,72	0,00	643,72
Nature : 61070 - DÉPANNAGES ET TRAVAUX ENTRETIEN BÂTIMENT					911,80	0,00	911,80
Compte : 610707 - Divers travaux entretien immeuble					911,80	0,00	911,80
09/10/2025	Lampe Hall d'entrée	-	T4	-	53,20	0,00	53,20

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
29/10/2025	Aspiration eau local adoucisseur	GP DEBOUCHAGE (5441)	T4	0094-2025-0126	137,80	0,00	137,80
23/12/2025	Intervention sur contrôle d'accès et lampes parkings extérieurs	EASYCONNECT (7693)	T4	0094-2025-0154	720,80	0,00	720,80
Nature : 61100 - TRAVAUX ET FRAIS EXCEPTIONNELS					2 168,00	2 168,00	0,00
Compte : 611001 - Rénovation					2 168,00	2 168,00	0,00
16/12/2025	Injections et cimentage mur local adoucisseur	HYDROCKX ENTREPRISE (34...	T4	0094-2025-0143	1 780,80	1 780,80	0,00
23/12/2025	Solde honoraires architecte permis environnement	AERT BOB Architecte (3669)	T4	0094-2025-0149	387,20	387,20	0,00
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ					3 866,43	0,00	3 866,43
Compte : 612100 - Electricité parties communes					3 866,43	0,00	3 866,43
01/10/2025	Régl. 01-08-2025 au 31-08-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0157	420,66	0,00	420,66
01/10/2025	Régl. 01-07-2025 au 31-07-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0158	440,05	0,00	440,05
14/10/2025	Provision 01-10-2025 au 31-10-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0121	399,00	0,00	399,00
17/11/2025	Provision 01-11-2025 au 30-11-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0131	399,00	0,00	399,00
01/12/2025	Régl. 01-10-2025 au 31-10-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0135	561,30	0,00	561,30
01/12/2025	Régl. 01-09-2025 au 30-09-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0136	488,41	0,00	488,41
04/12/2025	Régl. 22-11-2024 au 25-11-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0139	-423,91	0,00	-423,91
04/12/2025	Régl. 01-11-2025 au 30-11-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0140	593,75	0,00	593,75
14/12/2025	Provision 01-12-2025 au 31-12-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0142	341,00	0,00	341,00
23/12/2025	Injection électricité	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0159	-16,63	0,00	-16,63
31/12/2025	Régl. 01-12-2025 au 31-12-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T4	0094-2025-0156	663,80	0,00	663,80
Nature : 61240 - COMPTEURS					-1 156,91	0,00	-1 156,91
Compte : 612408 - Compteurs et relevé des compteurs					-1 156,91	0,00	-1 156,91
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025	-	T4	-	-1 114,56	0,00	-1 114,56
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025	-	T4	-	-42,35	0,00	-42,35
Nature : 61300 - HONORAIRES SYNDIC					3 504,37	0,00	3 504,37
Compte : 613000 - Honoraires syndic					3 504,37	0,00	3 504,37
01/10/2025	Honoraires trimestriels (HON)	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0107	3 046,01	0,00	3 046,01
01/10/2025	Frais administratifs (FA)	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0108	458,36	0,00	458,36
Nature : 61400 - ASSURANCES					3 701,57	3 701,57	0,00
Compte : 614000 - Assurance incendie					3 701,57	3 701,57	0,00
06/10/2025	Assurance incendie	ELITIS (4206)	T4	0094-2025-0119	3 701,57	3 701,57	0,00
Nature : 62000 - CONCIERGE					5 064,15	0,00	5 064,15
Compte : 620000 - Rémunérations					3 230,78	0,00	3 230,78

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
23/10/2025	Salaire 10/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T4	0094-2025-0125	660,45	0,00	660,45
25/11/2025	Salaire 11/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T4	0094-2025-0138	1 284,98	0,00	1 284,98
24/12/2025	Salaire 12/2025	-	T4	-	1 285,35	0,00	1 285,35
Compte : 620001 - Cotisations sociales					1 833,37	0,00	1 833,37
03/11/2025	ONSS 10/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T4	0094-2025-0127	518,31	0,00	518,31
01/12/2025	ONSS 11/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T4	0094-2025-0132	701,65	0,00	701,65
01/12/2025	PP 11/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T4	0094-2025-0134	8,79	0,00	8,79
31/12/2025	ONSS 12/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T4	0094-2025-0153	582,74	0,00	582,74
31/12/2025	PP 12/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T4	0094-2025-0152	21,88	0,00	21,88
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES					151,65	151,65	0,00
Compte : 650000 - Frais bancaires					151,65	151,65	0,00
01/10/2025	Frais bancaires	-	T4	-	15,00	15,00	0,00
01/10/2025	Frais bancaires	-	T4	-	21,00	21,00	0,00
01/10/2025	Frais bancaires	-	T4	-	3,86	3,86	0,00
01/10/2025	Frais bancaires	-	T4	-	36,30	36,30	0,00
01/10/2025	Frais bancaires	-	T4	-	11,25	11,25	0,00
03/10/2025	Frais bancaires	-	T4	-	4,84	4,84	0,00
01/11/2025	Frais bancaires	-	T4	-	21,00	21,00	0,00
01/11/2025	Frais bancaires	-	T4	-	3,86	3,86	0,00
05/11/2025	Frais bancaires	-	T4	-	4,84	4,84	0,00
01/12/2025	Frais bancaires	-	T4	-	21,00	21,00	0,00
01/12/2025	Frais bancaires	-	T4	-	3,86	3,86	0,00
03/12/2025	Frais bancaires	-	T4	-	4,84	4,84	0,00
Nature : 65700 - REMBOURSEMENT EMPRUNT					0,00	0,00	0,00
Compte : 657000 - Remboursement emprunt					0,00	0,00	0,00
30/10/2025	Emprunt 10/2025	-	T4	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/11/2025	Emprunt 11/2025	-	T4	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/12/2025	Emprunt 12/2025	-	T4	-	4 035,03	4 035,03	0,00
31/12/2025	Emprunt repris par FDRS	-	T4	-	-12 105,09	-12 105,09	0,00
Cle : 0003 - Eau [Q. 9.060]					-15 938,54	0,00	-15 938,54
Nature : 61200 - EAU					-15 938,54	0,00	-15 938,54
Compte : 612000 - Redevance fixe et consommation eau					-15 938,54	0,00	-15 938,54

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025	-	T4	-	-15 938,54	0,00	-15 938,54
Cle : 0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]					11 250,00	11 250,00	0,00
Nature : 68160 - FONDS DE RÉSERVE					11 250,00	11 250,00	0,00
Compte : 681600 - Appel fonds de réserve					11 250,00	11 250,00	0,00
31/12/2025	Appel FDRS 4T 2025	-	T4	-	11 250,00	11 250,00	0,00
Cle : Frais Privatifs					18 092,39	1 136,00	16 956,39
Dépenses sans nature					18 092,39	1 136,00	16 956,39
Compte : 643 - Frais privés					18 092,39	1 136,00	16 956,39
01/10/2025	Frais de mutation & Réponse courrier notaire F9 POPLÉMON...	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0118	80,00	80,00	0,00
01/10/2025	Frais de mutation F9 POPLÉMON - THAUVOYE	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0118	204,00	204,00	0,00
17/11/2025	Réponse courrier notaire F7 KORNREICH - TASIAUX Nicole	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0128	80,00	80,00	0,00
17/11/2025	Frais de mutation F7 KORNREICH - TASIAUX Nicole	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0128	204,00	204,00	0,00
17/11/2025	Réponse courrier notaire R3 W.P.I.S Christine HOSTE	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0129	80,00	80,00	0,00
23/12/2025	Frais de mutation L3 W.P.I.S Christine HOSTE	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0146	204,00	204,00	0,00
23/12/2025	Réponse courrier notaire L3 W.P.I.S Christine HOSTE	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0146	80,00	80,00	0,00
23/12/2025	Frais de mutation F5 JACOUD Ralph	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0147	204,00	204,00	0,00
25/12/2025	1 télécommande garage H4 ROGOWSKI - WIEN	-	T4	-	93,52	0,00	93,52
31/12/2025	Plaquettes nominatives G1 MARCHAND-COLETTE Marie-Sé...	PLAQUETTE-EXPRESS (4433)	T4	0094-2025-0150	59,29	0,00	59,29
31/12/2025	Plaquettes nominatives E7 HERRANZ CADAVID - SANZ ALV...	PLAQUETTE-EXPRESS (4433)	T4	0094-2025-0150	64,13	0,00	64,13
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 R4 BEMT MEDICAL	-	T4	-	51,84	0,00	51,84
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E1 BERTAUX Martine	-	T4	-	673,42	0,00	673,42
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F1 BERTAUX Martine	-	T4	-	440,59	0,00	440,59
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E2 PLAT Henri	-	T4	-	592,90	0,00	592,90
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F2 SONNENBLUCK David	-	T4	-	154,75	0,00	154,75
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F3 JACOVY S.	-	T4	-	408,38	0,00	408,38
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E4 TOUMA - HAROUN	-	T4	-	323,84	0,00	323,84
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F4 CARRE - LOMBRIL	-	T4	-	319,81	0,00	319,81
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E5 JACOVY Samuel	-	T4	-	337,93	0,00	337,93
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F5 JACOUD Ralph	-	T4	-	61,48	0,00	61,48
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E6 GARFUNKEL - ZALESTEJN Ionel	-	T4	-	519,76	0,00	519,76
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F6 DE POURCQ Monique	-	T4	-	248,69	0,00	248,69
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E7 HERRANZ CADAVID - SANZ ALVA...	-	T4	-	433,21	0,00	433,21
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F7 KORNREICH - TASIAUX Nicole	-	T4	-	428,51	0,00	428,51

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E8 LEROY - DZIEKONSKI	-	T4	-	582,84	0,00	582,84
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F8 DE SCHRIJDER - OUDAERT	-	T4	-	445,28	0,00	445,28
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E9 MUNSTER - JORDENS	-	T4	-	339,27	0,00	339,27
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E10 NASIELSKI Michel	-	T4	-	706,30	0,00	706,30
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F10 THYS Anne-Sophie	-	T4	-	832,44	0,00	832,44
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 R3 W.P.I.S Christine HOSTE	-	T4	-	185,61	0,00	185,61
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G1 FANARA Salvatore	-	T4	-	465,41	0,00	465,41
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H1 BONNE Joseph	-	T4	-	350,68	0,00	350,68
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G2 CALLIER - ISBENDJIAN	-	T4	-	967,31	0,00	967,31
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G3 DECAESTECKER - HARINCK	-	T4	-	342,62	0,00	342,62
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H3 BEFAYS - DERARD c/o Thomas Me...	-	T4	-	275,53	0,00	275,53
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G4 DEBRULLE - DE BOUVRE	-	T4	-	474,14	0,00	474,14
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H4 ROGOWSKI - WIEN	-	T4	-	265,46	0,00	265,46
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G5 ANNI Serge	-	T4	-	132,61	0,00	132,61
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H5 THEBAULT - ROMAN	-	T4	-	987,44	0,00	987,44
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G6 SHOHOUDI Ferdous	-	T4	-	72,00	0,00	72,00
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H6 SIMON Philippe	-	T4	-	382,21	0,00	382,21
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H7 COHEN - SOLAL	-	T4	-	632,49	0,00	632,49
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G7 TEUCQ Nicole-Julie c/o Madame D...	-	T4	-	307,73	0,00	307,73
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G8 ROCHETTE Kamila	-	T4	-	194,34	0,00	194,34
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H8 KATZ - UBERSFELD	-	T4	-	362,75	0,00	362,75
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G9 CRISTEA Raphaël	-	T4	-	405,70	0,00	405,70
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H9 WYCKMANS Anne - Andre	-	T4	-	27,93	0,00	27,93
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G10 WENRIC Raphael	-	T4	-	411,06	0,00	411,06
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H10 COTTEM MILAN JACQUES ALIST...	-	T4	-	75,57	0,00	75,57
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 E3 LACHAPELLE	-	T4	-	609,00	0,00	609,00
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 F9 POPELON - THAUVOYE	-	T4	-	243,99	0,00	243,99
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 H2 LECOMTE	-	T4	-	957,92	0,00	957,92
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 G6 KEYMOLEN Dominique	-	T4	-	64,71	0,00	64,71
31/12/2025	Dcpte eau 2024-2025 (Imputation copropriétaire) G6 SHOHO...	-	T4	-	-72,00	0,00	-72,00
31/12/2025	Annulation frais de mutation F7 KORNREICH - TASIAUX Nicole	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T4	0094-2025-0160	-284,00	0,00	-284,00
Totaux généraux immeuble :					39 131,00	18 407,22	20 723,78

FAIT LE : 23/04/2026

PÉRIODE : du 01/01/2026 au 31/03/2026 (T1)

SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSEE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

Madame THYS Anne-Sophie
Avenue Château de Walzin, 10/14
1180 Uccle

0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : F10 APPARTEMENT (Prorata : 90 / 90 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	190 / 10000	41 800,12	239,46	554,76
610101 - Contrat d'entretien ascenseurs	190 / 10000	4 575,31	0,00	86,93
610301 - Contrat entretien chauffage	190 / 10000	518,73	0,00	9,86
610302 - Entretien chauffage hors contrat	190 / 10000	209,02	0,00	3,97
610443 - Réparation porte garage	190 / 10000	52,47	1,00	0,00
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	190 / 10000	98,74	0,00	1,88
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	190 / 10000	1 931,16	0,00	36,69
610649 - Autres frais parkings	190 / 10000	585,12	0,00	11,12
610707 - Divers travaux entretien immeuble	190 / 10000	574,02	0,00	10,91
611001 - Rénovation	190 / 10000	8 347,50	158,60	0,00
612100 - Electricité parties communes	190 / 10000	2 432,87	0,00	46,23
613000 - Honoraires syndic	190 / 10000	3 576,54	0,00	67,96
614000 - Assurance incendie	190 / 10000	3 701,57	70,33	0,00
614002 - Assurance accidents du travail	190 / 10000	347,01	6,59	0,00
620000 - Rémunérations	190 / 10000	6 039,53	0,00	114,75
620001 - Cotisations sociales	190 / 10000	8 147,45	0,00	154,81
620003 - Autres frais de personnel	190 / 10000	508,16	0,00	9,65
650000 - Frais bancaires	190 / 10000	154,92	2,93	0,00
657000 - Remboursement emprunt	190 / 10000	0,00	0,01	0,00
0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]	190 / 10000	11 250,00	213,75	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	190 / 10000	11 250,00	213,75	0,00
Total Lot F10		53 050,12	453,21	554,76
Lot : P79 GARAGE (Prorata : 90 / 90 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	20 / 10000	41 800,12	25,19	58,40
610101 - Contrat d'entretien ascenseurs	20 / 10000	4 575,31	0,00	9,15
610301 - Contrat entretien chauffage	20 / 10000	518,73	0,00	1,04
610302 - Entretien chauffage hors contrat	20 / 10000	209,02	0,00	0,42
610443 - Réparation porte garage	20 / 10000	52,47	0,10	0,00
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	20 / 10000	98,74	0,00	0,20
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	20 / 10000	1 931,16	0,00	3,87
610649 - Autres frais parkings	20 / 10000	585,12	0,00	1,17
610707 - Divers travaux entretien immeuble	20 / 10000	574,02	0,00	1,15
611001 - Rénovation	20 / 10000	8 347,50	16,69	0,00
612100 - Electricité parties communes	20 / 10000	2 432,87	0,00	4,86
613000 - Honoraires syndic	20 / 10000	3 576,54	0,00	7,16
614000 - Assurance incendie	20 / 10000	3 701,57	7,40	0,00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
614002 - Assurance accidents du travail	20 / 10000	347,01	0,69	0,00
620000 - Rémunérations	20 / 10000	6 039,53	0,00	12,07
620001 - Cotisations sociales	20 / 10000	8 147,45	0,00	16,29
620003 - Autres frais de personnel	20 / 10000	508,16	0,00	1,02
650000 - Frais bancaires	20 / 10000	154,92	0,31	0,00
657000 - Remboursement emprunt	20 / 10000	0,00	0,00	0,00
0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]	20 / 10000	11 250,00	22,50	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	20 / 10000	11 250,00	22,50	0,00
Total Lot P79		53 050,12	47,69	58,40
Totaux généraux		53 050,12	500,90	613,16

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	53 050,12	500,90	613,16
Charges privatives	754,34	0,00	0,00
Totaux généraux	53 804,46	500,90	613,16

Part totale

1 114,06

Votre situation de compte au 23/04/2026

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/01/2026			1 989,17	0,00
02/03/2026	FIN	000001882103	0,00	714,45
31/03/2026	VEN	Décompte de charges du 01/01/2026 au 31/03/2026 (T1 2026)	1 114,06	0,00
Totaux			3 103,23	714,45
Solde débiteur au 23/04/2026				2 388,78

Veuillez virer votre solde débiteur de **2 388,78 €** avant le **08/05/2026**
sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE32068906481902**
avec pour mention votre référence client **+++000/0018/82103+++**

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



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

BALANCE DES TIERS DU 01/01/2026 AU 23/04/2026

FAIT LE : 23/04/2026
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - CRÉANCES ET DETTES À UN AN AU PLUS	116 203,10	53 353,56	67 548,48	4 698,94
41011419 - Copropriétaires C11419 - JACOVY S.	2 679,15	0,00	2 679,15	0,00
41011951 - Copropriétaires C11951 - MARCHAND-COLETTE Marie-Sébastien	2 739,27	1 625,21	1 114,06	0,00
41012087 - Copropriétaires C12087 - QUER & KER CARE	1 760,55	1 017,64	742,91	0,00
41012093 - Copropriétaires C12093 - VAN WESEMAEL Renate	1 922,96	1 074,15	848,81	0,00
4106495 - Copropriétaires C6495 - SPRL GBALEX	3 182,23	1 855,97	1 326,26	0,00
4107986 - Copropriétaires C7986 - Monsieur ANNI Serge	1 688,96	574,90	1 114,06	0,00
4107987 - Copropriétaires C7987 - Madame BEFAYS - DERARD c/o Thomas Mertens	2 121,66	795,40	1 326,26	0,00
4107988 - Copropriétaires C7988 - BEMT MEDICAL	1 680,57	513,45	1 167,12	0,00
4107989 - Copropriétaires C7989 - Madame BERTAUX Martine	4 661,09	2 114,75	2 546,34	0,00
4107990 - Copropriétaires C7990 - Madame BOLTON June	0,00	136,21	0,00	136,21
4107991 - Copropriétaires C7991 - Monsieur et Madame BONNE Joseph	2 196,81	870,55	1 326,26	0,00
4107992 - Copropriétaires C7992 - Monsieur et Madame CALLIER - ISBENDJIAN	4 275,74	0,00	4 275,74	0,00
4107993 - Copropriétaires C7993 - Monsieur et Madame CARRE - LOMBRAIL	1 876,11	762,08	1 114,03	0,00
4107995 - Copropriétaires C7995 - Mr et Mme COHEN - SOLAL	6 102,49	850,00	5 252,49	0,00
4107996 - Copropriétaires C7996 - Monsieur COTTEM MILAN JACQUES ALISTAIR	1 921,70	0,00	1 921,70	0,00
4107997 - Copropriétaires C7997 - Monsieur CRISTEA Raphaël	2 676,52	0,00	2 676,52	0,00
4107998 - Copropriétaires C7998 - Madame DE POURCQ Monique	1 805,01	690,96	1 114,05	0,00
4107999 - Copropriétaires C7999 - Madame DE SCHRIJDER - OUDAERT	1 948,39	834,35	1 114,04	0,00
4108000 - Copropriétaires C8000 - Mr et Mme DEBRULLE - DE BOUVRE	1 850,41	0,00	1 850,41	0,00
4108001 - Copropriétaires C8001 - Monsieur et Madame DECAESTECKER - HARINCK	2 613,42	1 499,36	1 114,06	0,00
4108002 - Copropriétaires C8002 - Succession DI MURO Giovanni	0,00	2 849,90	0,00	2 849,90
4108003 - Copropriétaires C8003 - Monsieur et Madame FANARA Salvatore	1 243,77	1 243,77	0,00	0,00
4108004 - Copropriétaires C8004 - Monsieur et Madame GARFUNKEL - ZALESTEJN Ionel	2 510,66	1 078,30	1 432,36	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4108005 - Copropriétaires C8005 - Mr et Mme HERRANZ CADAVID - SANZ ALVAREZ	2 885,50	1 187,97	1 697,53	0,00
4108006 - Copropriétaires C8006 - Monsieur JACOUD Ralph	111,71	111,71	0,00	0,00
4108007 - Copropriétaires C8007 - Monsieur JACOVY Samuel	3 958,45	3 647,14	311,31	0,00
4108008 - Copropriétaires C8008 - Mr et Mme KATZ - UBERSFELD	2 208,88	882,62	1 326,26	0,00
4108009 - Copropriétaires C8009 - Madame KEYMOLEN Dominique	2 377,88	1 221,47	1 156,41	0,00
4108010 - Copropriétaires C8010 - Madame KORNREICH - TASIAUX Nicole	1 767,53	812,63	954,90	0,00
4108011 - Copropriétaires C8011 - Monsieur et Madame LACHAPELLE	2 599,87	1 167,51	1 432,36	0,00
4108012 - Copropriétaires C8012 - Monsieur et Madame LECOMTE	2 804,05	1 477,79	1 326,26	0,00
4108013 - Copropriétaires C8013 - Mr et Mme LEROY - DZIEKONSKI	2 653,74	1 141,41	1 512,33	0,00
4108014 - Copropriétaires C8014 - Mr et Mme MUNSTER - JORDENS	3 461,67	1 923,26	1 538,41	0,00
4108015 - Copropriétaires C8015 - Monsieur et Madame NASIELSKI Michel	3 615,93	918,64	2 697,29	0,00
4108016 - Copropriétaires C8016 - Madame NOZICE - FRAUMAN Cezia	0,00	174,49	0,00	174,49
4108017 - Copropriétaires C8017 - Monsieur et Madame PLAT Henri	2 693,30	1 154,91	1 538,39	0,00
4108018 - Copropriétaires C8018 - Madame PONCELET Christine	234,89	0,00	234,89	0,00
4108019 - Copropriétaires C8019 - Monsieur et Madame POPLEMON - THAUVOYE	2 716,77	970,74	1 746,03	0,00
4108020 - Copropriétaires C8020 - SPRL PRIMMOVOX	0,00	1 449,91	0,00	1 449,91
4108021 - Copropriétaires C8021 - Madame ROCHETTE Kamila	2 465,16	1 351,10	1 114,06	0,00
4108022 - Copropriétaires C8022 - Madame ROGOWSKI - WIEN	2 205,11	878,85	1 326,26	0,00
4108023 - Copropriétaires C8023 - Madame SACCASIJN Michelle	248,12	142,03	106,09	0,00
4108024 - Copropriétaires C8024 - Madame SHOHOUDI Ferdous	232,33	232,33	0,00	0,00
4108025 - Copropriétaires C8025 - Monsieur SIMON Philippe	2 228,34	902,08	1 326,26	0,00
4108026 - Copropriétaires C8026 - Monsieur SONNENBLUCK David	1 999,79	1 097,94	901,85	0,00
4108027 - Copropriétaires C8027 - Madame TEUCQ Nicole-Julie c/o Madame De Raedt	4 836,56	3 722,50	1 114,06	0,00
4108028 - Copropriétaires C8028 - Mr et Mme THEBAULT - ROMAN	2 833,57	1 507,31	1 326,26	0,00
4108029 - Copropriétaires C8029 - Madame THYS Anne-Sophie	3 103,23	714,45	2 388,78	0,00
4108030 - Copropriétaires C8030 - Madame TOUMA - HAROUN	2 134,68	0,00	2 134,68	0,00
4108031 - Copropriétaires C8031 - W.P.I.S Christine HOSTE	1 642,99	475,87	1 167,12	0,00
4108032 - Copropriétaires C8032 - Monsieur et Madame WASTIAU - DUBOIS	0,00	88,43	0,00	88,43
4108033 - Copropriétaires C8033 - WENRIC Raphael	1 787,34	779,37	1 007,97	0,00
4108034 - Copropriétaires C8034 - SRL WENTECH	180,07	73,98	106,09	0,00
4108035 - Copropriétaires C8035 - Monsieur et Madame WYCKMANS Anne - Andre	2 758,17	2 758,17	0,00	0,00
Totaux :	116 203,10	53 353,56	67 548,48	4 698,94



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

BILAN COMPTABLE AU 31/03/2026 (T1)

FAIT LE : 23/04/2026
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Actif		Passif	
3112 - Stock télécommandes	875,45	100000 - Fonds de roulement	55 000,00
3120 - Stock badges	495,66	160000 - Fonds de réserve	108 245,31
410 - Copropriétaires	71 852,61	410 - Copropriétaires	4 698,94
440 - Fournisseurs	2 946,16	415 - Anciens copropriétaires	1 366,69
489005 - Remboursement Emprunt BNP	173 506,29	423 - Etablissements de crédit	173 506,29
499602 - Sinistre Vitres garde-corps (024/40687/094)	259,90	440 - Fournisseurs	8 035,76
499603 - Sinistre Fuite Munster/Leroy/Jacovy	1 118,61	4990 - Compte d'attente	8 631,38
499910 - Entretien escaliers- Qp Aquitaine	2 016,85	499600 - Sinistre en attente	665,78
499911 - Entretien escaliers- Qp Charente	1 524,26	499601 - Sinistre Portes de garage (2024-40853)	1 930,76
499913 - A récupérer ACP Charente	1 720,59		
5501 - Compte épargne Belfius - BE24088280896938	1 194,82		
5511 - Compte courant Belfius - BE32068906481902	58 710,07		
5512 - Compte courant BNP - BE64001991764452	45 859,64		
Total actif	362 080,91	Total passif	362 080,91



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be
Num. IPI : 504140

LISTE DES DÉPENSES DU 01/01/2026 AU 31/03/2026 (T1)

FAIT LE : 23/04/2026
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Copropriété [Q. 10.000]					41 800,12	12 603,47	29 196,65
Nature : 61010 - ASCENSEURS					4 575,31	0,00	4 575,31
Compte : 610101 - Contrat d'entretien ascenseurs					4 575,31	0,00	4 575,31
01/01/2026	Entretien 2026	BR Electrimex [7661]	T1	0094-2026-0002	4 575,31	0,00	4 575,31
Nature : 61030 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE					727,75	0,00	727,75
Compte : 610301 - Contrat entretien chauffage					518,73	0,00	518,73
24/01/2026	Contrat entretien surpresseurs	WILO (5356)	T1	0094-2026-0013	518,73	0,00	518,73
Compte : 610302 - Entretien chauffage hors contrat					209,02	0,00	209,02
28/01/2026	Intervention surpresseurs	WILO (5356)	T1	0094-2026-0012	209,02	0,00	209,02
Nature : 61044 - PORTE DE GARAGE					637,59	52,47	585,12
Compte : 610443 - Réparation porte garage					52,47	52,47	0,00
10/02/2026	Acompte établissement offre remplacement porte garage	VIPER ENGINEERING (3424)	T1	0094-2026-0018	52,47	52,47	0,00
Compte : 610649 - Autres frais parkings					585,12	0,00	585,12
21/02/2026	Installation disjoncteur dans coffrets garages	-	T1	-	585,12	0,00	585,12
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES					98,74	0,00	98,74
Compte : 610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat					98,74	0,00	98,74
03/03/2026	Location conteneur	BRUXELLES PROPRETE (1489)	T1	0094-2026-0025	98,74	0,00	98,74
Nature : 61060 - JARDINS ET ABORDS					1 931,16	0,00	1 931,16
Compte : 610600 - Entretien jardins et abords selon contrat					1 931,16	0,00	1 931,16
19/01/2026	Jardin 01/2026	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T1	0094-2026-0008	643,72	0,00	643,72
19/02/2026	Jardin 02/2026	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T1	0094-2026-0023	643,72	0,00	643,72
23/03/2026	Jardin 03/2026	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T1	0094-2026-0034	643,72	0,00	643,72
Nature : 61070 - DÉPANNAGES ET TRAVAUX ENTRETIEN BÂTIMENT					574,02	0,00	574,02

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Compte : 610707 - Divers travaux entretien immeuble					574,02	0,00	574,02
08/01/2026	Remplacement module boutons hall	PARLE-AU-PHONE (9607)	T1	0094-2026-0005	200,84	0,00	200,84
24/01/2026	Sel de déneigement	CASSIMAN SELS (0758)	T1	0094-2026-0011	230,08	0,00	230,08
03/03/2026	Panne caméra extérieure	PARLE-AU-PHONE (9607)	T1	0094-2026-0026	143,10	0,00	143,10
Nature : 61100 - TRAVAUX ET FRAIS EXCEPTIONNELS					8 347,50	8 347,50	0,00
Compte : 611001 - Rénovation					8 347,50	8 347,50	0,00
04/02/2026	Installation réducteur de pression sur alimentation eau générale + déblocage réducteurs pression avant compteur	MULLER ELECTRICITE srl [8523]	T1	0094-2026-0017	1 881,50	1 881,50	0,00
13/02/2026	Injection garages	HYDROCKX ENTREPRISE (3416)	T1	0094-2026-0024	6 466,00	6 466,00	0,00
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ					2 432,87	0,00	2 432,87
Compte : 612100 - Electricité parties communes					2 432,87	0,00	2 432,87
15/01/2026	Provision 01-01-2026 au 31-01-2026	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2026-0010	341,00	0,00	341,00
05/02/2026	Régul. 01-01-2026 au 31-01-2026	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2026-0016	820,43	0,00	820,43
15/02/2026	Provision 01-02-2026 au 28-02-2026	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2026-0020	341,00	0,00	341,00
05/03/2026	Régul. 01-02-2026 au 28-02-2026	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2026-0028	589,44	0,00	589,44
15/03/2026	Provision 01-03-2026 au 31-03-2026	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2026-0032	341,00	0,00	341,00
Nature : 61300 - HONORAIRES SYNDIC					3 576,54	0,00	3 576,54
Compte : 613000 - Honoraires syndic					3 576,54	0,00	3 576,54
01/01/2026	Honoraires trimestriels (HON)	LA GESTION D'IMMEUBLES (7021)	T1	0094-2026-0003	3 108,74	0,00	3 108,74
01/01/2026	Frais administratifs (FA)	LA GESTION D'IMMEUBLES (7021)	T1	0094-2026-0004	467,80	0,00	467,80
Nature : 61400 - ASSURANCES					4 048,58	4 048,58	0,00
Compte : 614000 - Assurance incendie					3 701,57	3 701,57	0,00
07/01/2026	Assurance incendie	ELITIS (4206)	T1	0094-2026-0007	3 701,57	3 701,57	0,00
Compte : 614002 - Assurance accidents du travail					347,01	347,01	0,00
01/01/2026	Assurance accident du travail	AXA BELGIUM (8059)	T1	0094-2026-0001	347,01	347,01	0,00
Nature : 62000 - CONCIERGE					14 695,14	0,00	14 695,14
Compte : 620000 - Rémunérations					6 039,53	0,00	6 039,53
19/01/2026	Salaire 01/2026	CONCIERGE CALCACHAO JAQUIM (5135)	T1	0094-2026-0029	2 021,05	0,00	2 021,05
20/02/2026	Salaire 02/2026	CONCIERGE CALCACHAO JAQUIM (5135)	T1	0094-2026-0030	2 012,45	0,00	2 012,45

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
25/03/2026	Salaire 03/2026	CONCIERGE CALCACHAO JAQUIM (5135)	T1	0094-2026-0041	2 006,03	0,00	2 006,03
Compte : 620001 - Cotisations sociales					8 147,45	0,00	8 147,45
02/02/2026	PP 01/2026	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL (5952)	T1	0094-2026-0014	342,46	0,00	342,46
02/02/2026	ONSS 01/2026	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL (5952)	T1	0094-2026-0015	1 230,47	0,00	1 230,47
02/03/2026	PP 02/2026	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL (5952)	T1	0094-2026-0021	342,46	0,00	342,46
02/03/2026	ONSS 02/2026	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL (5952)	T1	0094-2026-0022	2 062,66	0,00	2 062,66
01/04/2026	PP03/2026	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL (5952)	T1	0094-2026-0037	342,46	0,00	342,46
01/04/2026	ONSS 03/2026	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL (5952)	T1	0094-2026-0038	2 102,61	0,00	2 102,61
01/04/2026	ONSS 03/2026	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL (5952)	T1	0094-2026-0039	1 724,33	0,00	1 724,33
Compte : 620003 - Autres frais de personnel					508,16	0,00	508,16
27/02/2026	Cotisation travailleurs	MENSURA (2050)	T1	0094-2026-0031	284,31	0,00	284,31
28/02/2026	Cotisation annuelle	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL (5952)	T1	0094-2026-0027	223,85	0,00	223,85
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES					154,92	154,92	0,00
Compte : 650000 - Frais bancaires					154,92	154,92	0,00
01/01/2026	Frais bancaires	-	T1	-	15,00	15,00	0,00
01/01/2026	Frais bancaires	-	T1	-	-15,83	-15,83	0,00
01/01/2026	Frais bancaires	-	T1	-	-5,17	-5,17	0,00
01/01/2026	Frais bancaires	-	T1	-	3,15	3,15	0,00
01/01/2026	Frais bancaires	-	T1	-	21,00	21,00	0,00
01/01/2026	Frais bancaires	-	T1	-	3,86	3,86	0,00
01/01/2026	Frais bancaires	-	T1	-	36,30	36,30	0,00
01/01/2026	Frais bancaires	-	T1	-	11,25	11,25	0,00
06/01/2026	Frais bancaires	-	T1	-	4,84	4,84	0,00
01/02/2026	Frais bancaires	-	T1	-	21,00	21,00	0,00
01/02/2026	Frais bancaires	-	T1	-	4,42	4,42	0,00
02/02/2026	Frais bancaires	-	T1	-	20,00	20,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
04/02/2026	Frais bancaires	-	T1	-	4,84	4,84	0,00
01/03/2026	Frais bancaires	-	T1	-	21,00	21,00	0,00
01/03/2026	Frais bancaires	-	T1	-	4,42	4,42	0,00
04/03/2026	Frais bancaires	-	T1	-	4,84	4,84	0,00
Nature : 65700 - REMBOURSEMENT EMPRUNT					0,00	0,00	0,00
Compte : 657000 - Remboursement emprunt					0,00	0,00	0,00
30/01/2026	Emprunt 01/2026	-	T1	-	4 035,03	4 035,03	0,00
28/02/2026	Emprunt 02/2026	-	T1	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/03/2026	Emprunt 03/2026	-	T1	-	4 035,03	4 035,03	0,00
31/03/2026	Emprunt repris par FDRS	-	T1	-	-12 105,09	-12 105,09	0,00
Cle : 0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]					11 250,00	11 250,00	0,00
Nature : 68160 - FONDS DE RÉSERVE					11 250,00	11 250,00	0,00
Compte : 681600 - Appel fonds de réserve					11 250,00	11 250,00	0,00
31/03/2026	Appel FDRS 1T 2026	-	T1	-	11 250,00	11 250,00	0,00
Cle : Frais Privatifs					754,34	80,00	674,34
Dépenses sans nature					754,34	80,00	674,34
Compte : 643 - Frais privés					754,34	80,00	674,34
14/01/2026	Remplacement soupape sécurité F9 POPLEMON - THAUVOYE	BENJAMIN FOUCART (7967)	T1	0094-2026-0009	631,99	0,00	631,99
12/02/2026	Relevé intermédiaire G6 KEYMOLEN Dominique	TECHEM-CALORIBEL (6691)	T1	0094-2026-0040	42,35	0,00	42,35
19/02/2026	Réponse notaire (C8013) E8 LEROY - DZIEKONSKI	LA GESTION D'IMMEUBLES (7021)	T1	0094-2026-0019	80,00	80,00	0,00
Totaux généraux immeuble :					53 804,46	23 933,47	29 870,99

FAIT LE : 28/05/2025

PÉRIODE : du 01/01/2025 au 31/03/2025 (T1)

SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be

0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Madame THYS Anne-Sophie
Avenue Château de Walzin, 10/14
1180 Uccle

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : F10 APPARTEMENT (Prorata : 90 / 90 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	190 / 10000	40 908,95	257,00	520,27
610101 - Contrat d'entretien ascenseurs	190 / 10000	5 057,80	0,00	96,10
610103 - Téléphone ascenseurs	190 / 10000	356,85	0,00	6,78
610109 - Autres frais ascenseurs	190 / 10000	376,84	0,00	7,16
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	190 / 10000	98,74	0,00	1,88
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	190 / 10000	1 170,18	0,00	22,24
610707 - Divers travaux entretien immeuble	190 / 10000	1 066,47	0,00	20,27
610909 - Autres frais divers	190 / 10000	234,78	4,46	0,00
611001 - Rénovation	190 / 10000	11 278,70	214,30	0,00
612100 - Electricité parties communes	190 / 10000	3 190,33	0,00	60,62
613000 - Honoraires syndic	190 / 10000	3 397,04	0,00	64,54
614000 - Assurance incendie	190 / 10000	3 598,27	68,37	0,00
616609 - Autres frais gestion	190 / 10000	-1 300,00	-24,70	0,00
620000 - Rémunérations	190 / 10000	5 930,36	0,00	112,67
620001 - Cotisations sociales	190 / 10000	6 158,41	0,00	117,01
620003 - Autres frais de personnel	190 / 10000	579,09	0,00	11,00
650000 - Frais bancaires	190 / 10000	-284,91	-5,44	0,00
657000 - Remboursement emprunt	190 / 10000	0,00	0,01	0,00
0003 - Eau [Q. 9.060]	190 / 9060	4 489,08	0,00	94,14
612000 - Redevance fixe et consommation eau	190 / 9060	4 489,08	0,00	94,14
0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]	190 / 10000	4 983,15	94,68	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	190 / 10000	11 250,00	213,75	0,00
681601 - Prélèvement fonds de réserve	190 / 10000	-6 266,85	-119,07	0,00
Total Lot F10		50 381,18	351,68	614,41
Lot : P79 GARAGE (Prorata : 90 / 90 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	20 / 10000	40 908,95	27,05	54,76
610101 - Contrat d'entretien ascenseurs	20 / 10000	5 057,80	0,00	10,11
610103 - Téléphone ascenseurs	20 / 10000	356,85	0,00	0,71
610109 - Autres frais ascenseurs	20 / 10000	376,84	0,00	0,75
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	20 / 10000	98,74	0,00	0,20
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	20 / 10000	1 170,18	0,00	2,34
610707 - Divers travaux entretien immeuble	20 / 10000	1 066,47	0,00	2,13
610909 - Autres frais divers	20 / 10000	234,78	0,47	0,00
611001 - Rénovation	20 / 10000	11 278,70	22,55	0,00
612100 - Electricité parties communes	20 / 10000	3 190,33	0,00	6,38
613000 - Honoraires syndic	20 / 10000	3 397,04	0,00	6,79
614000 - Assurance incendie	20 / 10000	3 598,27	7,20	0,00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
616609 - Autres frais gestion	20 / 10000	-1 300,00	-2,60	0,00
620000 - Rémunérations	20 / 10000	5 930,36	0,00	11,87
620001 - Cotisations sociales	20 / 10000	6 158,41	0,00	12,32
620003 - Autres frais de personnel	20 / 10000	579,09	0,00	1,16
650000 - Frais bancaires	20 / 10000	-284,91	-0,57	0,00
657000 - Remboursement emprunt	20 / 10000	0,00	0,00	0,00
0003 - Eau [Q. 9.060]		4 489,08	0,00	0,00
612000 - Redevance fixe et consommation eau		4 489,08	0,00	0,00
0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]	20 / 10000	4 983,15	9,97	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	20 / 10000	11 250,00	22,50	0,00
681601 - Prélèvement fonds de réserve	20 / 10000	-6 266,85	-12,53	0,00
Total Lot P79		50 381,18	37,02	54,76
Totaux généraux		50 381,18	388,70	669,17

Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : P79 (GARAGE)			
24/03/2025 - Annulation frais de rappel	-	-25,00	0,00
Total Lot P79	-	-25,00	0,00
Totaux généraux	2 073,39	-25,00	0,00

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		50 381,18	388,70	669,17
Charges privatives		2 073,39	-25,00	0,00
Totaux généraux		52 454,57	363,70	669,17
			Part totale	1 032,87

Votre situation de compte au 27/05/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2025	AN	Réouverture 01/01/2025	2 477,55	0,00
30/01/2025	FIN	VERSEMENT INSTANTANE C5A30PGJU764UG9M 001Mme Anne-Sophie Thys	0,00	962,63
17/03/2025	FIN	VERSEMENT DU C5C14PGXFM3RJYD3 001Mme Anne-Sophie Thys	0,00	68,77
18/03/2025	FIN	VERSEMENT DU C5C14PGPFA2RW52Q 001Mme Anne-Sophie Thys	0,00	213,75
18/03/2025	FIN	VERSEMENT DU C5C14PGYZG8RWCDD 001Mme Anne-Sophie Thys	0,00	22,50
31/03/2025	VEN	Décompte de charges du 01/01/2025 au 31/03/2025 (T1 2025)	1 032,87	0,00
26/04/2025	FIN	000001882103	0,00	1 184,90
Totaux			3 510,42	2 452,55
Solde débiteur au 27/05/2025				1 057,87

Veuillez virer votre solde débiteur de **1 057,87 €** avant le **12/06/2025**
sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE32068906481902**
avec pour mention votre référence client **+++000/0018/82103+++**

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



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be

BALANCE DES TIERS DU 01/01/2025 AU 28/05/2025

FAIT LE : 28/05/2025
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - CRÉANCES ET DETTES À UN AN AU PLUS	116 438,94	61 900,03	59 735,16	5 196,25
4107986 - Copropriétaires C7986 - Monsieur ANNI Serge	1 846,29	788,41	1 057,88	0,00
4107987 - Copropriétaires C7987 - Madame BEFAYS - DERARD	3 650,49	2 167,92	1 482,57	0,00
4107988 - Copropriétaires C7988 - BEMT MEDICAL	1 890,76	782,08	1 108,68	0,00
4107989 - Copropriétaires C7989 - Madame BERTAUX Martine	5 321,55	2 900,76	2 420,79	0,00
4107990 - Copropriétaires C7990 - Madame BOLTON June	0,00	227,48	0,00	227,48
4107991 - Copropriétaires C7991 - Monsieur et Madame BONNE Joseph	2 768,45	1 128,40	1 640,05	0,00
4107992 - Copropriétaires C7992 - Monsieur et Madame CALLIER - ISBENDJIAN	3 825,16	1 176,38	2 648,78	0,00
4107993 - Copropriétaires C7993 - Monsieur et Madame CARRE - LOMBRAIL	2 124,14	1 066,28	1 057,86	0,00
4107995 - Copropriétaires C7995 - Monsieur et Madame COHEN - SOLAL	4 215,16	1 387,82	2 827,34	0,00
4107996 - Copropriétaires C7996 - Monsieur COTTEM MILAN JACQUES ALISTAIR	2 240,95	979,65	1 261,30	0,00
4107997 - Copropriétaires C7997 - Monsieur CRISTEA Raphaël	2 000,99	943,11	1 057,88	0,00
4107998 - Copropriétaires C7998 - Madame DE POURCQ Monique	1 964,09	906,22	1 057,87	0,00
4107999 - Copropriétaires C7999 - Madame DE SCHRIJDER - OUDAERT	2 122,49	1 064,61	1 057,88	0,00
4108000 - Copropriétaires C8000 - Monsieur et Madame DEBRULLE - DE BOUVRE	2 127,10	1 023,20	1 103,90	0,00
4108001 - Copropriétaires C8001 - Monsieur et Madame DECAESTECKER - HARINCK	2 067,04	1 009,16	1 057,88	0,00
4108002 - Copropriétaires C8002 - Succession DI MURO Giovanni	0,00	2 849,90	0,00	2 849,90
4108003 - Copropriétaires C8003 - Monsieur et Madame FANARA Salvatore	2 211,62	1 153,74	1 057,88	0,00
4108004 - Copropriétaires C8004 - Monsieur et Madame GARFUNKEL - ZALESTEJN Ionel	2 657,21	1 294,24	1 362,97	0,00
4108005 - Copropriétaires C8005 - Monsieur et Madame HERRANZ CADAVID - SANZ ALVAREZ	3 262,24	0,00	3 262,24	0,00
4108006 - Copropriétaires C8006 - Monsieur JACOUD Ralph	1 578,42	0,00	1 578,42	0,00
4108007 - Copropriétaires C8007 - Monsieur JACOVY Samuel	5 555,76	2 701,79	2 853,97	0,00
4108008 - Copropriétaires C8008 - Monsieur et Madame KATZ - UBERSFELD	2 401,01	1 139,71	1 261,30	0,00
4108009 - Copropriétaires C8009 - Madame KEYMOLEN Dominique	3 240,78	1 887,36	1 353,42	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4108010 - Copropriétaires C8010 - Madame KORNREICH - TASIAUX Nicole	1 873,10	967,77	905,33	0,00
4108011 - Copropriétaires C8011 - Monsieur et Madame LACHAPELLE	4 235,66	2 872,70	1 362,96	0,00
4108012 - Copropriétaires C8012 - Monsieur et Madame LECOMTE	2 912,11	1 650,81	1 261,30	0,00
4108013 - Copropriétaires C8013 - Monsieur et Madame LEROY - DZIEKONSKI	3 452,65	1 959,63	1 493,02	0,00
4108014 - Copropriétaires C8014 - Monsieur et Madame MUNSTER - JORDENS	2 952,90	0,00	2 952,90	0,00
4108015 - Copropriétaires C8015 - Monsieur et Madame NASIELSKI Michel	2 931,52	1 568,53	1 362,99	0,00
4108016 - Copropriétaires C8016 - Madame NOZICE - FRAUMAN Cezia	0,00	174,49	0,00	174,49
4108017 - Copropriétaires C8017 - Monsieur et Madame PLAT Henri	2 915,10	1 440,61	1 474,49	0,00
4108018 - Copropriétaires C8018 - Madame PONCELET Christine	91,78	193,49	0,00	101,71
4108019 - Copropriétaires C8019 - Monsieur et Madame POPLEMON - THAUVOYE	3 002,31	1 944,43	1 057,88	0,00
4108020 - Copropriétaires C8020 - SPRL PRIMMOVOX	0,00	1 449,91	0,00	1 449,91
4108021 - Copropriétaires C8021 - Madame ROCHETTE Kamila	2 043,83	985,95	1 057,88	0,00
4108022 - Copropriétaires C8022 - Madame ROGOWSKI - WIEN	4 827,17	3 263,87	1 563,30	0,00
4108023 - Copropriétaires C8023 - Madame SACCASIJN Michelle	183,05	91,27	91,78	0,00
4108024 - Copropriétaires C8024 - Madame SHOHOUDI Ferdous	966,62	1 270,95	0,00	304,33
4108025 - Copropriétaires C8025 - Monsieur SIMON Philippe	2 417,07	1 155,77	1 261,30	0,00
4108026 - Copropriétaires C8026 - Monsieur SONNENBLUCK David	1 566,50	712,03	854,47	0,00
4108027 - Copropriétaires C8027 - Madame TEUCQ Nicole-Julie	2 297,57	1 159,69	1 137,88	0,00
4108028 - Copropriétaires C8028 - Mr et Mme THEBAULT - ROMAN	2 961,49	1 700,19	1 261,30	0,00
4108029 - Copropriétaires C8029 - Madame THYS Anne-Sophie	3 510,42	2 452,55	1 057,87	0,00
4108030 - Copropriétaires C8030 - Madame TOUMA - HAROUN	4 082,48	2 518,79	1 563,69	0,00
4108031 - Copropriétaires C8031 - W.P.I.S Christine HOSTE	3 557,18	1 796,22	1 760,96	0,00
4108032 - Copropriétaires C8032 - Monsieur et Madame WASTIAU - DUBOIS	0,00	88,43	0,00	88,43
4108033 - Copropriétaires C8033 - WENRIC Raphael	1 856,26	890,16	966,10	0,00
4108034 - Copropriétaires C8034 - SRL WENTECH	183,05	91,27	91,78	0,00
4108035 - Copropriétaires C8035 - Monsieur et Madame WYCKMANS Anne - Andre	2 547,42	922,30	1 625,12	0,00
Totaux :	116 438,94	61 900,03	59 735,16	5 196,25



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be

BILAN COMPTABLE AU 31/03/2025 (T1)

FAIT LE : 28/05/2025
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Actif		Passif	
3111 - Stock clés	553,78	100000 - Fonds de roulement	55 000,00
3112 - Stock télécommandes	158,92	160000 - Fonds de réserve	99 491,87
3120 - Stock badges	735,39	410 - Copropriétaires	6 162,87
410 - Copropriétaires	75 272,37	415 - Anciens copropriétaires	1 366,69
440 - Fournisseurs	149,69	423 - Etablissements de crédit	221 926,65
489005 - Remboursement Emprunt BNP	221 926,65	440 - Fournisseurs	31 122,13
499910 - Entretien escaliers- Qp Aquitaine	2 016,85	4990 - Compte d'attente	8 895,48
499911 - Entretien escaliers- Qp Charente	1 524,26	499600 - Sinistre en attente	1 635,45
499912 - Porte garages- Qp Charente	286,97	499601 - Sinistre2024-40853	1 930,76
499913 - A récupérer ACP Charente	672,27	499602 - Sinistre 024/40687/094	451,90
5501 - Compte épargne Belfius - BE24088280896938	10 854,84		
5511 - Compte courant Belfius - BE32068906481902	19 301,61		
5512 - Compte courant BNP - BE64001991764452	94 530,20		
Total actif	427 983,80	Total passif	427 983,80



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be

LISTE DES DÉPENSES DU 01/01/2025 AU 31/03/2025 (T1)

FAIT LE : 28/05/2025
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Copropriété [Q. 10.000]					40 908,95	13 526,84	27 382,11
Nature : 61010 - ASCENSEURS					5 791,49	0,00	5 791,49
Compte : 610101 - Contrat d'entretien ascenseurs					5 057,80	0,00	5 057,80
12/02/2025	Remplacement butées déverrouillage portes	BR Electrimex [4533]	T1	0094-2025-0010	1 526,40	0,00	1 526,40
15/02/2025	Entretien 2025	BR Electrimex [4533]	T1	0094-2025-0008	3 531,40	0,00	3 531,40
Compte : 610103 - Téléphone ascenseurs					356,85	0,00	356,85
15/02/2025	Téléphone ascenseur 2025	BR Electrimex [4533]	T1	0094-2025-0008	356,85	0,00	356,85
Compte : 610109 - Autres frais ascenseurs					376,84	0,00	376,84
07/03/2025	Dépannage ascenseur	SIAMU (6893)	T1	0094-2025-0033	376,84	0,00	376,84
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES					98,74	0,00	98,74
Compte : 610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat					98,74	0,00	98,74
27/03/2025	Location conteneur	BRUXELLES PROPRETE (148...	T1	0094-2025-0031	98,74	0,00	98,74
Nature : 61060 - JARDINS ET ABORDS					1 170,18	0,00	1 170,18
Compte : 610600 - Entretien jardins et abords selon contrat					1 170,18	0,00	1 170,18
15/02/2025	Jardin 01/2025	DU LOPIN AU JARDIN (6346)	T1	0094-2025-0022	585,09	0,00	585,09
09/03/2025	Jardin 02/2025	DU LOPIN AU JARDIN (6346)	T1	0094-2025-0023	585,09	0,00	585,09
Nature : 61070 - DÉPANNAGES ET TRAVAUX ENTRETIEN BÂTIMENT					1 066,47	0,00	1 066,47
Compte : 610707 - Divers travaux entretien immeuble					1 066,47	0,00	1 066,47
01/01/2025	Interv détecteur de mouvements entrée garage	EASYCONNECT (7693)	T1	0094-2025-0030	219,75	0,00	219,75
05/01/2025	recherche panne contrôle d'accès porte 10A	EASYCONNECT (7693)	T1	0094-2025-0028	275,60	0,00	275,60
26/01/2025	vérification élec et placement prise pour onduleur	EASYCONNECT (7693)	T1	0094-2025-0024	311,53	0,00	311,53
26/03/2025	Réglage ferme-porte et remplacement piles lecteur Salto	PIERRE CLABOTS SECURITY...	T1	0094-2025-0015	259,59	0,00	259,59
Nature : 61100 - TRAVAUX ET FRAIS EXCEPTIONNELS					11 278,70	11 278,70	0,00
Compte : 611001 - Rénovation					11 278,70	11 278,70	0,00
13/02/2025	Modification colonne cuisine	BENJAMIN FOUCART (7967)	T1	0094-2025-0007	1 026,25	1 026,25	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
27/02/2025	Solde panneaux solaires	WE GREEN ENERGY (7387)	T1	0094-2025-0027	6 266,85	6 266,85	0,00
28/02/2025	Injection infiltration garage Munster	HYDROCKX ENTREPRISE (34...	T1	0094-2025-0049	3 985,60	3 985,60	0,00
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ					3 190,33	0,00	3 190,33
Compte : 612100 - Electricité parties communes					3 190,33	0,00	3 190,33
14/01/2025	Provision 01-01-2025 au 31-01-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2025-0006	399,00	0,00	399,00
16/02/2025	Provision 01-02-2025 au 28-02-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2025-0017	399,00	0,00	399,00
16/03/2025	Provision 01-03-2025 au 31-03-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2025-0016	399,00	0,00	399,00
31/03/2025	Régul. 01-03-2025 au 31-03-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2025-0035	536,16	0,00	536,16
31/03/2025	Provision 01-02-2025 au 28-02-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2025-0037	640,32	0,00	640,32
31/03/2025	Régul. 01-01-2025 au 31-01-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	0094-2025-0040	816,85	0,00	816,85
Nature : 61300 - HONORAIRES SYNDIC					3 397,04	0,00	3 397,04
Compte : 613000 - Honoraires syndic					3 397,04	0,00	3 397,04
01/01/2025	Honoraires 1ier T 2025	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T1	0094-2025-0013	3 397,04	0,00	3 397,04
Nature : 61400 - ASSURANCES					3 598,27	3 598,27	0,00
Compte : 614000 - Assurance incendie					3 598,27	3 598,27	0,00
08/01/2025	Assurance habitation au 02-05/2025	WILINK (2162)	T1	0094-2025-0032	3 598,27	3 598,27	0,00
Nature : 61600 - FRAIS ADMINISTRATIFS					234,78	234,78	0,00
Compte : 610909 - Autres frais divers					234,78	234,78	0,00
01/01/2025	Permis exploitation 2024	-	T1	-	234,78	234,78	0,00
Nature : 61660 - FRAIS DE GESTION					-1 300,00	-1 300,00	0,00
Compte : 616609 - Autres frais gestion					-1 300,00	-1 300,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard	-	T1	-	-1 300,00	-1 300,00	0,00
Nature : 62000 - CONCIERGE					12 667,86	0,00	12 667,86
Compte : 620000 - Rémunérations					5 930,36	0,00	5 930,36
20/01/2025	Salaire 01/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T1	0094-2025-0011	1 952,53	0,00	1 952,53
20/02/2025	Salaire 02/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T1	0094-2025-0026	1 984,75	0,00	1 984,75
21/03/2025	Salaire 03/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T1	0094-2025-0045	1 993,08	0,00	1 993,08
Compte : 620001 - Cotisations sociales					6 158,41	0,00	6 158,41
03/02/2025	ONSS 01/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T1	0094-2025-0018	1 321,09	0,00	1 321,09
03/02/2025	PP 01/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T1	0094-2025-0021	339,92	0,00	339,92
03/03/2025	ONSS 02/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T1	0094-2025-0014	2 075,58	0,00	2 075,58
03/03/2025	PP 02/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T1	0094-2025-0019	338,63	0,00	338,63

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
01/04/2025	PP 03/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T1	0094-2025-0043	338,63	0,00	338,63
01/04/2025	ONSS 03/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T1	0094-2025-0044	1 744,56	0,00	1 744,56
Compte : 620003 - Autres frais de personnel					579,09	0,00	579,09
01/01/2025	Assurance accident du travail 2025	-	T1	-	360,08	0,00	360,08
28/02/2025	Frais admin 02/20025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T1	0094-2025-0020	219,01	0,00	219,01
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES					-284,91	-284,91	0,00
Compte : 650000 - Frais bancaires					-284,91	-284,91	0,00
01/01/2025	Frais bancaire	-	T1	-	-446,65	-446,65	0,00
01/01/2025	Frais bancaire	-	T1	-	-60,34	-60,34	0,00
01/01/2025	Frais bancaire	-	T1	-	76,05	76,05	0,00
01/01/2025	Frais bancaire	-	T1	-	21,00	21,00	0,00
01/01/2025	Frais bancaire	-	T1	-	3,86	3,86	0,00
01/01/2025	Frais bancaire	-	T1	-	15,00	15,00	0,00
06/01/2025	Frais bancaire	-	T1	-	4,84	4,84	0,00
08/01/2025	Frais bancaire	-	T1	-	6,48	6,48	0,00
08/01/2025	Frais bancaire	-	T1	-	11,25	11,25	0,00
01/02/2025	Frais bancaire	-	T1	-	21,00	21,00	0,00
01/02/2025	Frais bancaire	-	T1	-	3,86	3,86	0,00
01/02/2025	Frais bancaire	-	T1	-	24,20	24,20	0,00
05/02/2025	Frais bancaire	-	T1	-	4,84	4,84	0,00
01/03/2025	Frais bancaire	-	T1	-	21,00	21,00	0,00
01/03/2025	Frais bancaire	-	T1	-	3,86	3,86	0,00
05/03/2025	Frais bancaire	-	T1	-	4,84	4,84	0,00
Nature : 65700 - REMBOURSEMENT EMPRUNT					0,00	0,00	0,00
Compte : 657000 - Remboursement emprunt					0,00	0,00	0,00
30/01/2025	Emprunt 01/2025	-	T1	-	4 035,03	4 035,03	0,00
28/02/2025	Emprunt 02/2025	-	T1	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/03/2025	Emprunt 03/2025	-	T1	-	4 035,03	4 035,03	0,00
31/03/2025	Remboursement emprunt via FDRS	-	T1	-	-12 105,09	-12 105,09	0,00
Cle : 0003 - Eau [Q. 9.060]					4 489,08	0,00	4 489,08
Nature : 61200 - EAU					4 489,08	0,00	4 489,08
Compte : 612000 - Redevance fixe et consommation eau					4 489,08	0,00	4 489,08

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
17/01/2025	Contrat entretien pompe	WILO (5356)	T1	0094-2025-0025	506,08	0,00	506,08
25/02/2025	Provision au 12/24 au 02/25	VIVAQUA (4309)	T1	0094-2025-0005	3 983,00	0,00	3 983,00
Cle : 0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]					4 983,15	4 983,15	0,00
Nature : 68160 - FONDS DE RÉSERVE					4 983,15	4 983,15	0,00
Compte : 681600 - Appel fonds de réserve					11 250,00	11 250,00	0,00
31/03/2025	Appel FDRS 1T 2025	-	T1	-	11 250,00	11 250,00	0,00
Compte : 681601 - Prélèvement fonds de réserve					-6 266,85	-6 266,85	0,00
27/02/2025	Solde panneaux solaires	-	T1	-	-6 266,85	-6 266,85	0,00
Cle : Frais Privatifs					2 073,39	1 435,00	638,39
Dépenses sans nature					2 073,39	1 435,00	638,39
Compte : 643 - Frais privés					2 073,39	1 435,00	638,39
01/01/2025	Réponse courrier notaire G7 TEUCQ Nicole-Julie	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T1	0094-2025-0059	80,00	80,00	0,00
08/01/2025	plaquettes nominatives G6 KEYMOLEN Dominique	PLAQUETTE-EXPRESS - COL...	T1	0094-2025-0003	59,29	0,00	59,29
10/01/2025	Débouchage évier cuisine G4 DEBRULLE - DE BOUVRE	GP DEBOUCHAGE (5441)	T1	0094-2025-0002	137,80	0,00	137,80
13/02/2025	Canalisation évacuation cuisine H1 BONNE Joseph	BENJAMIN FOUCART (7967)	T1	0094-2025-0004	378,75	0,00	378,75
06/03/2025	1 télécommande garage H9 WYCKMANS Anne - Andre	-	T1	-	62,55	0,00	62,55
24/03/2025	Annulation frais de rappel P79 THYS Anne-Sophie	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T1	0094-2025-0001	-25,00	-25,00	0,00
24/03/2025	Réponse courrier notaire H9 WYCKMANS Anne - Andre	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T1	0094-2025-0009	80,00	80,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard H3 BEFAYS - DERARD	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard G2 CALLIER - ISBENDJIAN	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard H7 COHEN - SOLAL	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard E7 HERRANZ CADAVID - SANZ ALVAREZ	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard F5 JACOUD Ralph	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard E8 LEROY - DZIEKONSKI	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard E9 MUNSTER - JORDENS	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard H4 ROGOWSKI - WIEN	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard E4 TOUMA - HAROUN	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
31/03/2025	Intérêts de retard H9 WYCKMANS Anne - Andre	-	T1	-	130,00	130,00	0,00
Totaux généraux immeuble :					52 454,57	19 944,99	32 509,58

FAIT LE : 05/08/2025

PÉRIODE : du 01/04/2025 au 30/06/2025 (T2)

SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be

0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Madame THYS Anne-Sophie
Avenue Château de Walzin, 10/14
1180 Uccle

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : F10 APPARTEMENT (Prorata : 91 / 91 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	190 / 10000	32 985,31	123,31	503.41
610100 - Contrôle ascenseurs	190 / 10000	864,18	0,00	16,42
610443 - Réparation porte garage	190 / 10000	195,04	0,00	3,70
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	190 / 10000	2 253,46	0,00	42,82
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	190 / 10000	108,74	0,00	2,07
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	190 / 10000	1 287,44	0,00	24,46
610707 - Divers travaux entretien immeuble	190 / 10000	2 432,70	31,11	15,11
611001 - Rénovation	190 / 10000	1 453,05	27,61	0,00
612100 - Electricité parties communes	190 / 10000	5 225,16	0,00	99,28
613000 - Honoraires syndic	190 / 10000	3 611,70	0,00	68,62
613013 - Honoraires experts	190 / 10000	186,80	3,55	0,00
614009 - Autres assurances	190 / 10000	3 598,27	68,37	0,00
616609 - Autres frais gestion	190 / 10000	-537,50	-10,21	0,00
620000 - Rémunérations	190 / 10000	4 972,97	0,00	94,49
620001 - Cotisations sociales	190 / 10000	6 944,95	0,00	131,95
620003 - Autres frais de personnel	190 / 10000	236,52	0,00	4,49
650000 - Frais bancaires	190 / 10000	151,83	2,87	0,00
657000 - Remboursement emprunt	190 / 10000	0,00	0,01	0,00
0003 - Eau [Q. 9.060]	190 / 9060	3 989,54	0,00	83.67
612000 - Redevance fixe et consommation eau	190 / 9060	3 989,54	0,00	83,67
0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]	190 / 10000	11 250,00	213,75	0.00
681600 - Appel fonds de réserve	190 / 10000	11 250,00	213,75	0,00
Total Lot F10		48 224,85	337,06	587,08
Lot : P79 GARAGE (Prorata : 91 / 91 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 10.000]	20 / 10000	32 985,31	12,99	52.99
610100 - Contrôle ascenseurs	20 / 10000	864,18	0,00	1,73
610443 - Réparation porte garage	20 / 10000	195,04	0,00	0,39
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	20 / 10000	2 253,46	0,00	4,51
610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat	20 / 10000	108,74	0,00	0,22
610600 - Entretien jardins et abords selon contrat	20 / 10000	1 287,44	0,00	2,58
610707 - Divers travaux entretien immeuble	20 / 10000	2 432,70	3,28	1,59
611001 - Rénovation	20 / 10000	1 453,05	2,91	0,00
612100 - Electricité parties communes	20 / 10000	5 225,16	0,00	10,45
613000 - Honoraires syndic	20 / 10000	3 611,70	0,00	7,22
613013 - Honoraires experts	20 / 10000	186,80	0,38	0,00
614009 - Autres assurances	20 / 10000	3 598,27	7,20	0,00
616609 - Autres frais gestion	20 / 10000	-537,50	-1,08	0,00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
620000 - Rémunérations	20 / 10000	4 972,97	0,00	9,94
620001 - Cotisations sociales	20 / 10000	6 944,95	0,00	13,89
620003 - Autres frais de personnel	20 / 10000	236,52	0,00	0,47
650000 - Frais bancaires	20 / 10000	151,83	0,30	0,00
657000 - Remboursement emprunt	20 / 10000	0,00	0,00	0,00
0003 - Eau [Q. 9.060]		3 989,54	0,00	0,00
612000 - Redevance fixe et consommation eau		3 989,54	0,00	0,00
0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]	20 / 10000	11 250,00	22,50	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	20 / 10000	11 250,00	22,50	0,00
Total Lot P79		48 224,85	35,49	52,99
Totaux généraux		48 224,85	372,55	640,07

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		48 224,85	372,55	640,07
Charges privatives		956,22	0,00	0,00
Totaux généraux		49 181,07	372,55	640,07
			Part totale	1 012,62

Votre situation de compte au 05/08/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/04/2025			2 242,77	0,00
26/04/2025	FIN	000001882103	0,00	1 184,90
29/05/2025	FIN	000001882103	0,00	1 057,87
30/06/2025	VEN	Décompte de charges du 01/04/2025 au 30/06/2025 (T2 2025)	1 012,62	0,00
Totaux			3 255,39	2 242,77
Solde débiteur au 05/08/2025				1 012,62

Veuillez virer votre solde débiteur de **1 012,62 €** avant le **20/08/2025**
sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE32068906481902**
avec pour mention votre référence client **+++000/0018/82103+++**

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



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be

BALANCE DES TIERS DU 01/01/2025 AU 05/08/2025

FAIT LE : 05/08/2025
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - CRÉANCES ET DETTES À UN AN AU PLUS	166 993,13	116 643,30	55 366,33	5 016,50
4107986 - Copropriétaires C7986 - Monsieur ANNI Serge	3 731,04	2 718,41	1 012,63	0,00
4107987 - Copropriétaires C7987 - Madame BEFAYS - DERARD	4 857,68	3 650,49	1 207,19	0,00
4107988 - Copropriétaires C7988 - BEMT MEDICAL	3 144,37	1 890,76	1 253,61	0,00
4107989 - Copropriétaires C7989 - Madame BERTAUX Martine	7 638,52	5 321,55	2 316,97	0,00
4107990 - Copropriétaires C7990 - Madame BOLTON June	0,00	136,21	0,00	136,21
4107991 - Copropriétaires C7991 - Monsieur et Madame BONNE Joseph	3 975,64	2 768,45	1 207,19	0,00
4107992 - Copropriétaires C7992 - Monsieur et Madame CALLIER - ISBENDJIAN	4 862,79	3 825,16	1 037,63	0,00
4107993 - Copropriétaires C7993 - Monsieur et Madame CARRE - LOMBRAIL	3 136,73	2 124,14	1 012,59	0,00
4107995 - Copropriétaires C7995 - Monsieur et Madame COHEN - SOLAL	5 422,35	2 649,12	2 773,23	0,00
4107996 - Copropriétaires C7996 - Monsieur COTTEM MILAN JACQUES ALISTAIR	3 448,14	2 240,95	1 207,19	0,00
4107997 - Copropriétaires C7997 - Monsieur CRISTEA Raphaël	3 013,62	2 000,99	1 012,63	0,00
4107998 - Copropriétaires C7998 - Madame DE POURCQ Monique	2 976,71	1 964,09	1 012,62	0,00
4107999 - Copropriétaires C7999 - Madame DE SCHRIJDER - OUDAERT	3 135,11	2 122,49	1 012,62	0,00
4108000 - Copropriétaires C8000 - Mr et Mme DEBRULLE - DE BOUVRE	3 051,25	2 127,10	924,15	0,00
4108001 - Copropriétaires C8001 - Monsieur et Madame DECAESTECKER - HARINCK	3 079,67	2 067,04	1 012,63	0,00
4108002 - Copropriétaires C8002 - Succession DI MURO Giovanni	0,00	2 849,90	0,00	2 849,90
4108003 - Copropriétaires C8003 - Monsieur et Madame FANARA Salvatore	3 304,24	2 211,62	1 092,62	0,00
4108004 - Copropriétaires C8004 - Monsieur et Madame GARFUNKEL - ZALESTEJN Ionel	3 961,65	2 657,21	1 304,44	0,00
4108005 - Copropriétaires C8005 - Monsieur et Madame HERRANZ CADAVID - SANZ ALVAREZ	4 897,26	3 262,24	1 635,02	0,00
4108006 - Copropriétaires C8006 - Monsieur JACOUD Ralph	2 464,15	1 448,42	1 015,73	0,00
4108007 - Copropriétaires C8007 - Monsieur JACOVY Samuel	8 115,97	5 376,84	2 739,13	0,00
4108008 - Copropriétaires C8008 - Monsieur et Madame KATZ - UBERSFELD	3 608,20	2 401,01	1 207,19	0,00
4108009 - Copropriétaires C8009 - Madame KEYMOLEN Dominique	4 253,41	3 477,03	776,38	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4108010 - Copropriétaires C8010 - Madame KORNREICH - TASIAUX Nicole	2 739,82	1 873,10	866,72	0,00
4108011 - Copropriétaires C8011 - Monsieur et Madame LACHAPELLE	5 540,05	4 235,66	1 304,39	0,00
4108012 - Copropriétaires C8012 - Monsieur et Madame LECOMTE	4 119,30	2 912,11	1 207,19	0,00
4108013 - Copropriétaires C8013 - Mr et Mme LEROY - DZIEKONSKI	4 864,60	1 959,63	2 904,97	0,00
4108014 - Copropriétaires C8014 - Monsieur et Madame MUNSTER - JORDENS	4 379,59	2 952,90	1 426,69	0,00
4108015 - Copropriétaires C8015 - Monsieur et Madame NASIELSKI Michel	4 236,02	2 931,52	1 304,50	0,00
4108016 - Copropriétaires C8016 - Madame NOZICE - FRAUMAN Cezia	0,00	174,49	0,00	174,49
4108017 - Copropriétaires C8017 - Monsieur et Madame PLAT Henri	4 325,47	2 915,10	1 410,37	0,00
4108018 - Copropriétaires C8018 - Madame PONCELET Christine	180,26	193,49	0,00	13,23
4108019 - Copropriétaires C8019 - Monsieur et Madame POPLEMON - THAUVOYE	4 014,94	3 002,31	1 012,63	0,00
4108020 - Copropriétaires C8020 - SPRL PRIMMOVOX	0,00	1 449,91	0,00	1 449,91
4108021 - Copropriétaires C8021 - Madame ROCHETTE Kamila	3 163,96	985,95	2 178,01	0,00
4108022 - Copropriétaires C8022 - Madame ROGOWSKI - WIEN	6 034,36	4 827,17	1 207,19	0,00
4108023 - Copropriétaires C8023 - Madame SACCASIJN Michelle	271,53	183,05	88,48	0,00
4108024 - Copropriétaires C8024 - Madame SHOHOUDI Ferdous	966,62	1 270,95	0,00	304,33
4108025 - Copropriétaires C8025 - Monsieur SIMON Philippe	3 624,26	2 417,07	1 207,19	0,00
4108026 - Copropriétaires C8026 - Monsieur SONNENBLUCK David	2 492,07	712,03	1 780,04	0,00
4108027 - Copropriétaires C8027 - Madame TEUCQ Nicole-Julie	3 417,70	1 159,69	2 258,01	0,00
4108028 - Copropriétaires C8028 - Mr et Mme THEBAULT - ROMAN	4 168,68	2 961,49	1 207,19	0,00
4108029 - Copropriétaires C8029 - Madame THYS Anne-Sophie	4 523,04	3 510,42	1 012,62	0,00
4108030 - Copropriétaires C8030 - Madame TOUMA - HAROUN	5 298,42	4 082,48	1 215,94	0,00
4108031 - Copropriétaires C8031 - W.P.I.S Christine HOSTE	5 246,39	3 557,18	1 689,21	0,00
4108032 - Copropriétaires C8032 - Monsieur et Madame WASTIAU - DUBOIS	0,00	88,43	0,00	88,43
4108033 - Copropriétaires C8033 - WENRIC Raphael	2 850,41	1 926,26	924,15	0,00
4108034 - Copropriétaires C8034 - SRL WENTECH	702,53	522,27	180,26	0,00
4108035 - Copropriétaires C8035 - Monsieur et Madame WYCKMANS Anne - Andre	3 754,61	2 547,42	1 207,19	0,00
Totaux :	166 993,13	116 643,30	55 366,33	5 016,50



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be

BILAN COMPTABLE AU 30/06/2025 (T2)

FAIT LE : 05/08/2025
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Actif		Passif	
3111 - Stock clés	457,54	100000 - Fonds de roulement	55 000,00
3112 - Stock télécommandes	158,92	160000 - Fonds de réserve	105 896,78
3120 - Stock badges	542,91	410 - Copropriétaires	5 016,50
410 - Copropriétaires	60 875,92	415 - Anciens copropriétaires	1 366,69
440 - Fournisseurs	1 130,28	423 - Etablissements de crédit	209 821,56
489005 - Remboursement Emprunt BNP	209 821,56	440 - Fournisseurs	8 408,45
499910 - Entretien escaliers- Qp Aquitaine	2 016,85	4990 - Compte d'attente	8 957,53
499911 - Entretien escaliers- Qp Charente	1 524,26	499600 - Sinistre en attente	1 165,45
499912 - Porte garages- Qp Charente	286,97	499601 - Sinistre2024-40853	1 930,76
499913 - A récupérer ACP Charente	672,27	499602 - Sinistre 024/40687/094	656,00
5501 - Compte épargne Belfius - BE24088280896938	1 176,97		
5511 - Compte courant Belfius - BE32068906481902	37 130,66		
5512 - Compte courant BNP - BE64001991764452	82 424,61		
Total actif	398 219,72	Total passif	398 219,72



SA LA GESTION D'IMMEUBLES
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 374.91.30
info@gestionimmeubles.be

LISTE DES DÉPENSES DU 01/04/2025 AU 30/06/2025 (T2)

FAIT LE : 05/08/2025
IMMEUBLE : 0094 - ACP BEARN (BE0850.263.002)
AVENUE CHÂTEAU DE WALZIN, 10-10A
1180 UCCLE

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Copropriété [Q. 10.000]					32 985,31	6 490,15	26 495,16
Nature : 61010 - ASCENSEURS					864,18	0,00	864,18
Compte : 610100 - Contrôle ascenseurs					864,18	0,00	864,18
24/04/2025	Contrôle périodique	VINCOTTE AIB (1482)	T2	0094-2025-0050	864,18	0,00	864,18
Nature : 61044 - PORTE DE GARAGE					195,04	0,00	195,04
Compte : 610443 - Réparation porte garage					195,04	0,00	195,04
27/06/2025	Diagnostic panne porte garage	PORTOMATIC (8166)	T2	0094-2025-0074	390,08	0,00	390,08
30/06/2025	Diagnostic porte de garage 50% Charente	-	T2	-	-195,04	0,00	-195,04
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES					2 362,20	0,00	2 362,20
Compte : 610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat					2 253,46	0,00	2 253,46
30/06/2025	Remplacement concierge 06/2025	BURKANT CLEANER (9616)	T2	0094-2025-0079	2 253,46	0,00	2 253,46
Compte : 610504 - Traitement ordures ménagères selon contrat					108,74	0,00	108,74
01/04/2025	Location conteneurs	BRUXELLES PROPRETE (148...	T2	0094-2025-0072	108,74	0,00	108,74
Nature : 61060 - JARDINS ET ABORDS					1 287,44	0,00	1 287,44
Compte : 610600 - Entretien jardins et abords selon contrat					1 287,44	0,00	1 287,44
19/05/2025	Jardin 05/2025	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T2	0094-2025-0057	643,72	0,00	643,72
19/06/2025	Jardin 06/2025	L'ARBRE ENCHANTEUR (8737)	T2	0094-2025-0071	643,72	0,00	643,72
Nature : 61070 - DÉPANNAGES ET TRAVAUX ENTRETIEN BÂTIMENT					2 432,70	1 637,70	795,00
Compte : 610707 - Divers travaux entretien immeuble					2 432,70	1 637,70	795,00
17/04/2025	Ouverture regards & curage conduites mécanique	KANALIS [9379]	T2	0094-2025-0047	1 637,70	1 637,70	0,00
08/06/2025	Intervention moteur et courroie extraction	EASYCONNECT (7693)	T2	0094-2025-0068	795,00	0,00	795,00
Nature : 61100 - TRAVAUX ET FRAIS EXCEPTIONNELS					1 453,05	1 453,05	0,00
Compte : 611001 - Rénovation					1 453,05	1 453,05	0,00
17/04/2025	Permis d'expl. parking extérieurs 2025	BRUXELLES FISCALITE (1076)	T2	0094-2025-0055	968,70	968,70	0,00
17/04/2025	Permis d'expl. parking intérieurs 2025	BRUXELLES FISCALITE (1076)	T2	0094-2025-0055	484,35	484,35	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ					5 225,16	0,00	5 225,16
Compte : 612100 - Electricité parties communes					5 225,16	0,00	5 225,16
02/04/2025	Régl. 01-11-2024 au 30-11-2024	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0036	341,84	0,00	341,84
02/04/2025	Régl. 03-05-2024 au 30-09-2024	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0038	1 478,59	0,00	1 478,59
02/04/2025	Régl. 01-12-2024 au 31-12-2024	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0039	815,22	0,00	815,22
02/04/2025	Régl. 01-10-2024 au 31-10-2024	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0041	226,65	0,00	226,65
14/04/2025	Provision 01-04-2025 au 30-04-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0048	399,00	0,00	399,00
07/05/2025	Régl. 01-04-2025 au 30-04-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0054	434,52	0,00	434,52
14/05/2025	Provision 01-05-2025 au 31-05-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0062	399,00	0,00	399,00
05/06/2025	Régl. 01-05-2025 au 31-05-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0066	364,72	0,00	364,72
15/06/2025	Provision 01-06-2025 au 30-06-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0069	399,00	0,00	399,00
30/06/2025	Régl. 01-06-2025 au 30-06-2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T2	0094-2025-0080	366,62	0,00	366,62
Nature : 61300 - HONORAIRES SYNDIC					3 611,70	0,00	3 611,70
Compte : 613000 - Honoraires syndic					3 611,70	0,00	3 611,70
01/04/2025	Honoraires 2ième T 2025	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T2	0094-2025-0029	3 611,70	0,00	3 611,70
Nature : 61301 - HONORAIRES					186,80	186,80	0,00
Compte : 613013 - Honoraires experts					186,80	186,80	0,00
30/05/2025	Rapport incidence	TERRE NEUVE ENVIRONNEM...	T2	0094-2025-0067	373,59	373,59	0,00
30/06/2025	Rapport incidence 50% Charente	-	T2	-	-186,79	-186,79	0,00
Nature : 61400 - ASSURANCES					3 598,27	3 598,27	0,00
Compte : 614009 - Autres assurances					3 598,27	3 598,27	0,00
10/04/2025	Assurance AllRisk	WILINK (2162)	T2	0094-2025-0046	3 598,27	3 598,27	0,00
Nature : 61660 - FRAIS DE GESTION					-537,50	-537,50	0,00
Compte : 616609 - Autres frais gestion					-537,50	-537,50	0,00
30/06/2025	Intérêts de retard	-	T2	-	-537,50	-537,50	0,00
Nature : 62000 - CONCIERGE					12 154,44	0,00	12 154,44
Compte : 620000 - Rémunérations					4 972,97	0,00	4 972,97
22/04/2025	Salaire 04/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T2	0094-2025-0056	1 971,61	0,00	1 971,61
22/05/2025	Salaire 05/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T2	0094-2025-0061	1 920,51	0,00	1 920,51
22/05/2025	NC Salaire 04/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T2	0094-2025-0058	-16,50	0,00	-16,50
24/06/2025	Salaire 06/2025	CONCIERGE CALCACHAO JA...	T2	0094-2025-0075	1 097,35	0,00	1 097,35
Compte : 620001 - Cotisations sociales					6 944,95	0,00	6 944,95

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
01/04/2025	Cotisations Vacance	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T2	0094-2025-0042	3 136,43	0,00	3 136,43
30/04/2025	AD Vacance Annuelles 03/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T2	0094-2025-0052	48,40	0,00	48,40
02/05/2025	ONSS 04/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T2	0094-2025-0051	1 669,42	0,00	1 669,42
02/05/2025	PP 04/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T2	0094-2025-0053	338,63	0,00	338,63
02/06/2025	PP 05/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T2	0094-2025-0064	338,63	0,00	338,63
02/06/2025	ONSS 05/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T2	0094-2025-0065	791,88	0,00	791,88
30/06/2025	PP 06/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T2	0094-2025-0076	312,20	0,00	312,20
30/06/2025	ONSS 06/2025	ACERTA SECRETARIAT SOC...	T2	0094-2025-0078	309,36	0,00	309,36
Compte : 620003 - Autres frais de personnel					236,52	0,00	236,52
06/04/2025	Cotisation travailleur	MENSURA (2050)	T2	0094-2025-0034	236,52	0,00	236,52
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES					151,83	151,83	0,00
Compte : 650000 - Frais bancaires					151,83	151,83	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	T2	-	15,00	15,00	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	T2	-	36,30	36,30	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	T2	-	11,25	11,25	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	T2	-	21,00	21,00	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	T2	-	3,86	3,86	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	T2	-	0,15	0,15	0,00
01/04/2025	Frais bancaires	-	T2	-	0,03	0,03	0,00
03/04/2025	Frais bancaires	-	T2	-	4,84	4,84	0,00
01/05/2025	Frais bancaires	-	T2	-	21,00	21,00	0,00
01/05/2025	Frais bancaires	-	T2	-	3,86	3,86	0,00
06/05/2025	Frais bancaires	-	T2	-	4,84	4,84	0,00
01/06/2025	Frais bancaires	-	T2	-	21,00	21,00	0,00
01/06/2025	Frais bancaires	-	T2	-	3,86	3,86	0,00
04/06/2025	Frais bancaires	-	T2	-	4,84	4,84	0,00
Nature : 65700 - REMBOURSEMENT EMPRUNT					0,00	0,00	0,00
Compte : 657000 - Remboursement emprunt					0,00	0,00	0,00
30/04/2025	Emprunt 04/2025	-	T2	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/05/2025	Emprunt 05/2025	-	T2	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/06/2025	Emprunt 06/2025	-	T2	-	4 035,03	4 035,03	0,00
30/06/2025	Emprunt repris par FDRS	-	T2	-	-12 105,09	-12 105,09	0,00
Cle : 0003 - Eau [Q. 9.060]					3 989,54	0,00	3 989,54

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Nature : 61200 - EAU					3 989,54	0,00	3 989,54
Compte : 612000 - Redevance fixe et consommation eau					3 989,54	0,00	3 989,54
23/05/2025	Régul eau 25/05/2024 au 22/05/2025 3097 m3	VIVAQUA (4309)	T2	0094-2025-0063	3 989,54	0,00	3 989,54
Cle : 0004 - Fonds de réserve [Q. 10.000]					11 250,00	11 250,00	0,00
Nature : 68160 - FONDS DE RÉSERVE					11 250,00	11 250,00	0,00
Compte : 681600 - Appel fonds de réserve					11 250,00	11 250,00	0,00
30/06/2025	Appel FDRS 2T 2025	-	T2	-	11 250,00	11 250,00	0,00
Cle : Frais Privatifs					956,22	667,50	288,72
Dépenses sans nature					956,22	667,50	288,72
Compte : 643 - Frais privés					956,22	667,50	288,72
01/04/2025	2 clés E7 HERRANZ CADAVID - SANZ ALVAREZ	-	T2	-	96,24	0,00	96,24
01/04/2025	4 Badges R4 BEMT MEDICAL	-	T2	-	192,48	0,00	192,48
26/05/2025	Réponse courrier notaire G1 FANARA Salvatore	LA GESTION D'IMMEUBLES (7...	T2	0094-2025-0060	80,00	80,00	0,00
24/06/2025	Frais de relance du 24/06/2025 G2 CALLIER - ISBENDJIAN	-	T2	-	25,00	25,00	0,00
24/06/2025	Frais de relance du 24/06/2025 E9 MUNSTER - JORDENS	-	T2	-	25,00	25,00	0,00
30/06/2025	Intérêts de retard F5 JACOUD Ralph	-	T2	-	107,50	107,50	0,00
30/06/2025	Intérêts de retard E8 LEROY - DZIEKONSKI	-	T2	-	107,50	107,50	0,00
30/06/2025	Intérêts de retard G8 ROCHETTE Kamila	-	T2	-	107,50	107,50	0,00
30/06/2025	Intérêts de retard F2 SONNENBLUCK David	-	T2	-	107,50	107,50	0,00
30/06/2025	Intérêts de retard G7 TEUCQ Nicole-Julie	-	T2	-	107,50	107,50	0,00
Totaux généraux immeuble :					49 181,07	18 407,65	30 773,42