

## Debbie Mottart

---

**De:** Vanessa Pereira <vp@cubicimmo.be>  
**Envoyé:**  
**À:**  
**Cc:** Vanessa Pereira  
**Objet:** ACP CAPIAUMONT 32 - Vente appartement 6e étage - renseignements acte authentique -  
**Pièces jointes:** Décompte charges 2020.pdf; Décompte charges 2021.pdf; PV AGO 15-12-2021 - VIDEOCONFERENCE.pdf; PV AGO 19-11-2018.pdf; PV AGO 28-06-2021.pdf; PV AGO 28-11-2019.pdf; Situation comptable au 17-05-2022 - l .te de base +règlement copro.pdf; Bilan au 30-09-21.pdf  
**Importance:** Haute

### V. Réf. : /

Chère Madame Mottart,

**Concerne : Cession de l'appartement 6D-G- propriété de  
ACP CAPIAUMONT 32 – Rue Général Capiaumont 32 à 1040 Bruxelles**

---

En réponse à votre courrier email ci-dessous, nous vous prions de trouver ci-dessous la réponse au §1 et §2 de l'article 3.94 du Code civil.

### Paragraphe 1:

1. **Montant du fonds de réserve général : 23.230,27€** (reste acquis à la copropriété et suivant bilan arrêté au 30/09/2021, envoyé avec le décompte annuel de charges)

**Montant du fonds de roulement : 3.773,40€** - la quote-part du fonds de roulement sera demandée à l'acquéreur et restituée au vendeur (sous réserve des sommes dues à la copropriété)

**Montant du fonds de réserve ascenseur : 26.505,04€** (reste acquis à la copropriété et suivant bilan arrêté au 30/09/2021)

2. Montant des arriérés éventuels dus par le vendeur :

Situation arrêtée à ce jour :

- A ce jour, les vendeurs sont redevable d'un solde d'arriérés de **2.078,85€**. (voir détail en annexe).  
Pour votre parfaite information, le vendeur reste redevable des charges jusqu'à la date de passation de l'acte authentique. A cet effet, nous demandons une provision forfaitaire de l'équivalent de 3 mois de provisions, soit **570,00€**.
- La somme de **190,00€** est demandée pour la réponse à la présente et ses annexes. Ces frais seront portés au compte du vendeur dans son décompte annuel de charges dont clôture au 30/09/2022.

**→ Nous vous invitons à retenir la somme de 2.838,85 EUR du fruit de la vente. Merci de verser cette somme sur le compte de la copropriété CAPIAUMONT 32 : BE17 1325 3834 8021**

**→ Pour votre parfaite information, le montant des provisions mensuelles des charges pour l'appartement s'élève à 190,00€/mois.**

3. Etat 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.  
Pas d'appel de fonds spécifique voté lors de la dernière AGO du 15/12/2021.

4. Relevé des procédures judiciaires en cours : Pas à notre connaissance.

5. Copie des procès-verbaux des 3 dernières années : Voir annexe.

6. Copie du dernier bilan : voir annexe.

7. Copie des décomptes de charges des 2 dernières années : voir annexe.

**Paragraphe 2 :**

I. Coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale antérieurement à ce jour, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement.

Travaux à prévoir dans le futur : Rénovation de la cage d'escaliers + porte d'entrée immeuble.

Ces points de travaux seront à nouveaux aborder lors de la prochaine AGO 2022.

II. Etat 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.

Il n'y a pas d'appel de fonds spécifique voté lors de l'AGO du 15/12/2021.

III. Des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'Assemblée Générale avant ce jour, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement.

Sans objet.

IV. Des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement.

Sans objet.

V. Arriérés dus par le vendeur : voir supra. Point 2

VI. D.I.U. : sans objet.

VII. Acte de base : voir annexe.

VIII. BCE : 0825.098.925

IX. Pas de citerne à mazout -> chauffage individuel au gaz.

**Auriez-vous la gentillesse de nous communiquer :**

- \* les coordonnées complètes de l'acquéreur.
- \* la nouvelle adresse des vendeurs (s'ils habitaient l'immeuble).
- \* la date de l'acte authentique.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Chère Madame Mottart, nos meilleures salutations.

Bien cordialement,  
Vanessa de Sà Pereira



TEL: 0032 2 734 23 00 Av Proclinden 83 – 1200 Bruxelles

[WWW.CUBICIMMO.BE](http://WWW.CUBICIMMO.BE)

**Objet : Votre décompte de charges  
pour la période 01/10/2019-30/09/2020.**

Vos lots : 6D-G				
Période : 01/10/2019-30/09/2020				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
(61010) Contrôle ascenseurs	277,27 €	2071/10000	57,42 €	57,42 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1513,91 €	2071/10000	313,53 €	313,53 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	771,61 €	1400/10000	108,03 €	108,03 €
(61022) Autre entretien installations électriques	455,80 €	1400/10000	63,81 €	63,81 €
(61029) Autres	15,98 €	1400/10000	2,24 €	2,24 €
(61036) Autre entretien conduites d'eau	136,74 €	1400/10000	19,14 €	19,14 €
(61042) Entretien menuiseries externes	318,02 €	1400/10000	44,52 €	44,52 €
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	2655,77 €	1400/10000	371,81 €	371,81 €
(61058) Autres	484,00 €	1400/10000	67,76 €	67,76 €
(61200) Redevance fixe et consommation	160,16 €	1400/10000	22,42 €	22,42 €
(61210) Electricité parties communes	223,26 €	1400/10000	31,26 €	31,26 €
(61211) Electricité ascenseurs	344,90 €	1400/10000	48,29 €	48,29 €
(61300) Honoraires syndics	3240,00 €	1400/10000	453,60 €	453,60 €
(61305) Autres honoraires	334,50 €	1400/10000	46,83 €	
(6140) Assurance incendie	3076,12 €	1400/10000	430,66 €	
(650) Frais bancaires et charges des dettes	100,00 €	1400/10000	14,00 €	
(644) Frais privatifs réimputés			110,00 €	
<b>Totaux</b>	<b>14108,04 €</b>		<b>2205,31 €</b>	<b>(P): 601,49 € (O): 1603,83 €</b>

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	14108,04 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>2205,31 €</b>
Solde antérieur	1961,40 €
Fonds de réserve général	245,00 €
Fonds de réserve ascenseurs	517,74 €
<b>Total dû</b>	<b>4929,45 €</b>
<b>Versements</b>	<b>-4589,24 €</b>
<b>Résultat en faveur de la copropriété</b>	<b>340,21 €</b>

Détail de vos frais privatifs	Montant
-------------------------------	---------



GESTION CABLE 6E - COMMUNICATION +VISITE	110,00 €
--	----------

Nous restons à votre entière disposition et vous prions de croire en nos sincères considération.

**Veillez trouver ci-dessous la situation de vos lots :**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01/10	Report Fonds de roulement (6D-G)	1961,40 €		1961,40 €	
01/10	Appel provisionnel octobre 2019 (6D-G)	126,70 €		2088,10 €	
01/10	Fonds de réserve général octobre 2019 (6D-G)	35,00 €		2123,10 €	
01/10	Fonds de réserve ascenseurs octobre 2019 (6D-G)	172,58 €		2295,68 €	
01/11	Appel provisionnel novembre 2019 (6D-G)	126,70 €		2422,38 €	
01/11	Fonds de réserve général novembre 2019 (6D-G)	35,00 €		2457,38 €	
01/11	Fonds de réserve ascenseurs novembre 2019 (6D-G)	172,58 €		2629,96 €	
01/12	Appel provisionnel décembre 2019 (6D-G)	126,70 €		2756,66 €	
01/12	Fonds de réserve général décembre 2019 (6D-G)	35,00 €		2791,66 €	
01/12	Fonds de réserve ascenseurs décembre 2019 (6D-G)	172,58 €		2964,24 €	
23/12	Appel fonds réserve (6D-G)	140,00 €		3104,24 €	
01/01	Appel provisionnel janvier 2020 (6D-G)	165,00 €		3269,24 €	
01/02	Appel provisionnel février 2020 (6D-G)	165,00 €		3434,24 €	
01/03	Appel provisionnel mars 2020 (6D-G)	165,00 €		3599,24 €	
01/04	Appel provisionnel avril 2020 (6D-G)	165,00 €		3764,24 €	
01/05	Appel provisionnel mai 2020 (6D-G)	165,00 €		3929,24 €	
01/06	Appel provisionnel juin 2020 (6D-G)	165,00 €		4094,24 €	
01/07	Appel provisionnel juillet 2020 (6D-G)	165,00 €		4259,24 €	
01/08	Appel provisionnel août 2020 (6D-G)	165,00 €		4424,24 €	
01/09	Appel provisionnel septembre 2020 (6D-G)	165,00 €		4589,24 €	
30/09	Décompte 01/10/2019 - 30/09/2020 (6D-G)	340,21 €		4929,45 €	
30/09	Versement (6D-G)		4589,24 €	340,21 €	2020/083-001
		<b>4929,45 €</b>	<b>4589,24 €</b>	<b>340,21 €</b>	





Courtage • Expertise • Syndic

Jean-Philippe ELEWALT - IPI n° 503959

Avenue Prekefanden, 83 - 1200 Bruxelles - info@cubicimmo.be

Tél: +32 2 734.23.00 - Fax: +32 2 318.05.07 - GSM: +32 476 21 34.88

ACP CAPIAUMONT 32  
Rue Général Capiaumont 32  
1040 BRUXELLES 4  
825098925

Numéro de compte : BE17 1325 3834 8021

CubicImmo  
Service comptabilité





Mr et Mme  
Rue Général Capiaumont 32  
1040 Bruxelles

BRUXELLES, le 15-12-2021

Cher(e) Copropriétaire,

**Concerne : Décompte de Charges 01-10-2020- 30-09-2021**

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs aux décomptes de charges pour la période **01-10-2020-30-09-2021**, et en particulier les documents suivants :

1. Votre « décompte de charges » individuel;
2. Un détail de votre compte copropriétaire (votre situation comptable individuelle);

En annexe :

*Le bilan.*

*La liste des factures faisant partie du décompte.*

*Le récapitulatif du décompte par copropriétaire.*

Le montant total à payer ou à récupérer est repris dans le tableau ci-dessous.

Pour toutes informations complémentaires, nous sommes à votre disposition.

Bien à vous,

Vanessa de Sà Pereira

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots	558,85€
Communication	+++005/3072/93160+++
Compte bénéficiaire	BE17 1325 3834 8021
Bénéficiaire	ACP CAPIAUMONT 32 Rue Général Capiaumont 32 1040 BRUXELLES
Date du décompte	15-12-2021
Echéance	30-12-2021



## 1/ Décompte de Charges du 01-10-2020-30-09-2021

Vos lots : 6D-G				
Période : 01-10-2020-30-09-2021				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
(61010) Contrôle ascenseurs	143,51€	2071/10000	29,72€	29,72€
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	829,98€	2071/10000	171,89€	171,89€
(61029) Autres	641,30€	1400/10000	89,78€	
(61042) Entretien menuiseries externes	170,03€	1400/10000	23,80€	23,80€
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	2613,60€	1400/10000	365,90€	365,90€
(61058) Autres	701,80€	1400/10000	98,25€	98,25€
(61070) Entretien fondations	153,70€	1400/10000	21,52€	
(61200) Redevance fixe et consommation	12,15€	1400/10000	1,70€	1,70€
(61210) Electricité parties communes	143,09€	1400/10000	20,03€	20,03€
(61211) Electricité ascenseurs	304,46€	1400/10000	42,62€	42,62€
(61300) Honoraires syndics	3240,00€	1400/10000	453,60€	453,60€
(61305) Autres honoraires	605,00€	1400/10000	84,70€	
(6140) Assurance incendie	3199,17€	1400/10000	447,88€	
(61661) Frais d'accession à la propriété	48,50€	1400/10000	6,79€	
(645) Appel de fonds de réserve	756,78€	1400/10000	105,95€	
(650) Frais bancaires et charges des dettes	105,00€	1400/10000	14,70€	
<b>Totaux</b>	<b>13668,07€</b>		<b>1978,85€</b>	<b>(P): 771,32€ (O): 1207,53€</b>

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	13668,07€
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>1978,85€</b>
Solde antérieur	340,21€
<b>Total dû</b>	<b>2319,06€</b>
<b>Versements</b>	<b>-1760,21€</b>
<b>Résultat en faveur de la copropriété</b>	<b>558,85€</b>



## 2/ Détails de Votre Compte Client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde			340,21€	
01-10-20	Appel provisionnel octobre 2020	165,00€		505,21€	
01-11-20	Appel provisionnel novembre 2020	165,00€		670,21€	
01-12-20	Appel provisionnel décembre 2020	165,00€		835,21€	
01-01-21	Appel provisionnel janvier 2021	165,00€		1000,21€	
01-02-21	Appel provisionnel février 2021	190,00€		1190,21€	
01-03-21	Appel provisionnel mars 2021	190,00€		1380,21€	
01-04-21	Appel provisionnel avril 2021	190,00€		1570,21€	
01-05-21	Appel provisionnel mai 2021	190,00€		1760,21€	
01-06-21	Appel provisionnel juin 2021	190,00€		1950,21€	
08-06-21	Versement : +++005/3072/93160+++		1760,21€	190,00€	2021/053-001
01-07-21	Appel provisionnel juillet 2021	190,00€		380,00€	
01-08-21	Appel provisionnel août 2021	190,00€		570,00€	
01-09-21	Appel provisionnel septembre 2021	190,00€		760,00€	
30-09-21	Décompte 01-10-2020 - 30-09-2021		201,15€	558,85€	
		<b>2180,00€</b>	<b>1961,36€</b>	<b>558,85€</b>	



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DE L'ACP CAPIAUMONT BCE 0825.098.925**  
**DU 19/11/2018 A 18H00**  
**EN LES BUREAUX DU SYNDIC AU BD BRAND WHITLOCK 125**  
**A 1200 BRUXELLES**

**ORDRE DU JOUR & DECISIONS :**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée :
  - La séance est ouverte à 18h15, 9 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés pour 8050/10000 des quotités générales.
2. Nomination du Président de séance et des scrutateurs, décision et vote :
  - Madame Gill comme président et comme scrutateur à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
3. Approbation des comptes pour l'année 2017. Décision et vote :
  - Les comptes sont approuvés à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
4. Présentation du budget exercice 2018-2019 pour les dépenses courantes. Décision et vote :
  - Le budget est présenté. Quelques personnes émettent des questions quant à certaines hausses de postes tels que 16,30 et 70, Le syndic justifiera donc cette budgétisation par email avant l'émission de la demande de paiement provisionnel.
5. Proposition d'établir un décompte annuel de charges moyennant le versement de provisions mensuelles, et ce, du 01/10/2018 au 30/09/2019. Décision et vote :
  - Sur base du comparatif du point précédent, des mensualités sont établies.
  - Il est décidé à l'unanimité de passer à un décompte annuel du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre de chaque année. Pour ce premier exercice, les mensualités seront communiquées à tous début décembre, les 2 premiers mois de l'exercice (Octobre et Novembre 2018) seront exceptionnellement absorbés par le fond de roulement.
  - Il sera communiqué à tous la provision mensuelle à devoir et ce en chaque début d'exercice.
  - Il est demandé à chacun d'enregistrer un ordre permanent mensuel afin d'assurer les paiements réguliers et ainsi assurer la pérennité de la trésorerie de la copropriété.

*Handwritten notes:*  
# VE  
MUC  
CF SC  
MUC





6. Décharges :

- au Commissaire aux comptes. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
- au Syndic. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
- au Conseil de Copropriété. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.

7. Ascenseur, point sur la situation et explications du syndic :

- Il est confirmé de travailler avec l'entreprise Lift expertise afin d'établir un cahier de charges et les appels d'offres pour le remplacement complet de l'ascenseur. Cette mission n'a pas encore pu être accomplie, il est donc décidé d'organiser une AGE courant du mois de Mai à condition que les ascensoristes aient pu remettre leurs offres complètes et que l'analyse puisse être finalisée afin de faire prendre la meilleure décision technique pour l'immeuble. Le comparatif sera envoyé à tous au moins 1 mois avant l'AGE.

8. Commun et escaliers, point sur la situation, remise en peinture et travaux de menuiserie à prévoir. Décision et vote :

- Il est décidé de postposer ce point à une prochaine AG mais surtout d'attendre la fin des travaux de remplacement de l'ascenseur aussi bien pour une raison pratique mais également pour une raison budgétaire.
- Il est rappelé à tous de respecter l'ordre des communs et plus particulièrement le hall d'entrée et le local commun en cave contenant les compteurs.
- Il est également décidé de faire vérifier les compteurs électriques par Sibelga et ce de manière globale malgré que ces éléments soient privatif. Il serait bon suite à cela que chaque propriétaire fasse effectuer un contrôle par un organisme agréé si cela n'est pas encore fait.
- Il est également rappelé d'intervenir sur le garde-corps privatif du 5è gauche afin d'assurer sa fixation et solidité.

9. Porte immeuble. Point sur la situation. Décision et vote :

- Il est rappelé que la porte a subi un « rafraîchissement » basique lors des travaux de façade mais qu'il était clair qu'il n'y aurait pas de garantie sur cet ouvrage. Il semblerait que le mastic se dessèche et se désolidarise et que le panneau de bois soit défraîchi.

Il est donc décidé de faire mastiquer le contour du vitrage et de faire repeindre sommairement le panneau extérieur avant une rénovation en profondeur qui serait effectuée lors des travaux d'embellissement de la cage d'escalier (Voir point 8)

*Handwritten signatures and initials:*  
ma  
M  
sc  
A

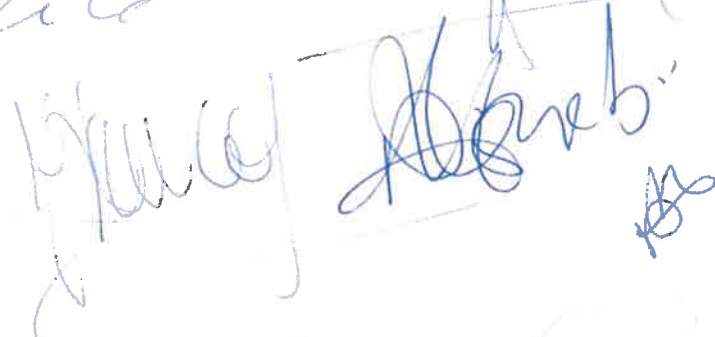
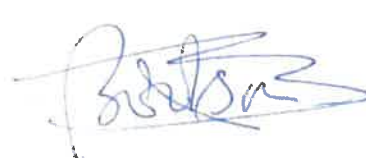


10. Fixation des appels de fonds pour les dépenses courantes et pour le fonds de réserve. Décision et vote :
- Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes et représentées de maintenir les appels de fond de réserve ascenseur à hauteur de 2500,00€/trimestre.
  - Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes et représentées d'alimenter le fond de réserve général à hauteur de 750,00€/trimestre.
11. Elections :
- du *Commissaire aux comptes*. Décision et vote : Monsieur Hagendijk à l'unanimité des quotités présentes et représentées pour la période du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à septembre 2019.
  - du *Syndic*. Décision et vote : Cubicimmo sprl, représenté par Monsieur Jean-Philippe Elewaut, jusqu'à la prochaine AGO 2019, à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
  - du *Conseil de Copropriété*. Décision et vote : Madame Gill, Madame Fontaine et Monsieur de Casenove à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
12. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal :
- La séance est levée à 20h.






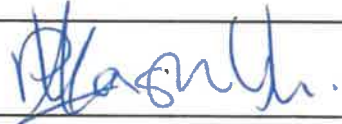




X X X

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jean-Philippe Elewaut'.

En l'absence de

A large handwritten signature in blue ink, possibly 'Jean-Philippe Elewaut'.A handwritten signature in blue ink, possibly 'Bobelton'.A handwritten signature in blue ink, possibly 'Michelle'.



Nom	Quotité	Représentant	Signature	
DE CAZENOVE - ATANASOVA 5G	825			0001
Fontaine M. REZG	1000			0002
Gadalinska 1G	600	Dennis Hagendijk		0003
6D-G	1400			0004
M. ALBANI LORENZO 5D	525			0005
M. Bocquet & Melle Bodson 1D	900			0006
MME & M. HAGENDIJK - TAIT 2G	825			0007
Mme Burch et M. Veronesi REZD	700			0008
Mme Franche & M. Retout 4D-G	1350			0009
MME GILL MICHELLE 3D	525			0010
MME NIELSEN 3G	825			0011
Sevon 2D	525			0012
<b>Total prop</b>	<b>12</b>			<b>10000</b>



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2019**  
**DE L'ACP CAPIAUMONT BCE 0825.098.925**  
**DU 28/11/2019 A 18H00**  
**EN LES BUREAUX DU SYNDIC AU BD BRAND WHITLOCK 125**  
**A 1200 BRUXELLES**

**ORDRE DU JOUR & DECISIONS**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée :
  - La séance est ouverte à 18h15, 9 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés pour 8350/10.000e des quotités générales.
2. Nomination du Président de séance. Décision et vote :
  - Madame Franche comme président et Madame Bodson comme scrutateur à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
3. Approbation des comptes pour l'année 2017. Décision et vote :
  - Les comptes sont approuvés à l'unanimité des quotités présentes et représentées. Par contre il est constaté un gros retard de paiement de la part de Monsieur Albani, Il est décidé -à l'unanimité de lui faire envoyer par le syndic un dernier rappel de paiement qui sera suivi d'une ultime mise en demeure après quoi un avocat sera mandaté pour poursuivre Monsieur Albani jusqu'à récupération complète de la créance.
4. Présentation du budget exercice 2019/20 pour les dépenses courantes. Décision et vote :
  - Le budget est présenté. Personne n'émet de remarque et approuve ce budget.
5. Décharges :
  - au Commissaire aux comptes. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
  - au Syndic. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
  - au Conseil de Copropriété. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
6. Ascenseur : Présentation du cahier de charges et des offres par Monsieur Roelandt. Décision et vote :
  - Monsieur Roelandt expose son analyse et appel d'offres, suite à son exposé et ses explications, il est décidé à l'unanimité de mandater l'entreprise Lift up afin d'effectuer une rénovation complète comprenant la garniture cabine et ce pour un montant de 22.899,18€ ainsi que de faire suivre le chantier par l'entreprise Lift expertise.





Le syndic négociera au mieux le renouveau du contrat d'entretien en cours avec l'entreprise Kone et veillera, en accord avec le conseil, d'engager la copropriété dans un contrat d'entretien « souple » et adéquat avec le nouveau fournisseur.

Il est également décidé de mandater le conseil de copropriété pour définir les matériaux qui garniront la cabine.

Le syndic devra toutefois faire faire une nouvelle analyse de risque dans les meilleurs délais qui pourrait compléter le cahier de charges validé ce jour.

7. Commun et escaliers, point sur la situation, remise en peinture et travaux de menuiserie à prévoir – Porte immeuble. Point sur la situation. **Décision et vote (Point postposé de l'AGO du 19/11/2018) :**

- Il est expliqué par certains copropriétaires que la porte a une forte tendance à se dilater lors des fortes chaleurs d'été et ce outre le fait qu'il y aurait lieu d'envisager une remise en état « esthétique » comme envisagé préalablement.

Il est donc décidé de demander au syndic de faire analyser de manière complète cette porte et de trouver au plus vite une solution pour optimiser son fonctionnement et améliorer son aspect esthétique.

Les décisions définitives seront validées par le conseil avant mise en œuvre d'un ouvrage quelconque.

8. Explication de la nouvelle loi du 18/06/2018 concernant le ROI. Explication du syndic :

- Le syndic expose les modifications fondamentales de la nouvelle loi obligeant l'élaboration et la diffusion du règlement d'ordre intérieur (et ce depuis le 1er janvier 2019), ce point sera abordé et élaboré d'ici à la prochaine AGO en concertation avec le conseil de copropriété et avec l'aide d'un bureau spécialisé concernant les volets légaux (reprise d'une partie du règlement de copropriété).

9. Placement d'un filet de protection au-dessus de la verrière. **Décision et vote :**

**Point demandé par Madame Burch**

- Il est expliqué par le syndic que la solution du filet n'a pas été encouragée par les quelques fournisseurs interrogés, par contre il a plutôt été conseillé de faire place un filet de maille métallique à fine maille.

Le syndic et le conseil tenteront d'obtenir offre raisonnable pour un système de ce type et ce afin de protéger la verrière récemment posée au niveau de la terrasse arrière du 1<sup>er</sup> droit.

10. Assurances : transparence sur le processus de renouvellement (révision tarifaire) :

**Point demandé par Madame Bodson**

- Le syndic explique les réductions de prix et avantages de nouvelles conditions négociées par le courtier Vanhamme en charge du contrat de l'immeuble.

L'assemblée est satisfaite par ces explications.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NB", "MK", and "AM".



11. Sécurité des balcons. Décision et vote :  
**Point demandé par Monsieur et Madame De Cazenove**  
- Il est rappelé que cet élément est privatif.  
Il est donc demandé à tous de vérifier l'état de cet élément et le cas échéant de faire faire le nécessaire.
  
12. Raccordement d'une nouvelle évacuation des eaux usées par la gaine de l'immeuble. Décision et vote :  
**Point demandé par Monsieur Le Mintier (futur acquéreur du lot 3G)**  
- Madame et Monsieur Le Mintier exposent leurs projets de rénovation avant emménagement,  
Personne ne s'oppose sur le principe, il leur est toutefois demandé de faire réaliser ses travaux par des corps de métier compétents et respectueux envers la situation actuelle de l'immeuble.  
Il est confirmé que les travaux envisagés ne toucheront nullement la structure portante de l'immeuble.  
Il leur est également demandé et vivement conseillé de faire faire un état des lieux avant travaux dans les appartements contigus et le cas échéant dans l'ensemble des appartements de l'immeuble.
  
13. Elargissement de l'ouverture qui délimite deux espaces du séjour. Décision et vote.  
**Point demande par Monsieur Le Mintier (futur acquéreur du lot 3G)**  
- Voir décision point 12.
  
14. Création d'ouverture pour une nouvelle porte dans un mur non porteur. Décision et vote.  
**Point demandé par Monsieur Le Mintier (futur acquéreur du lot 3G)**  
- Voir point 12.
  
15. Fixation des appels de fonds pour les dépenses courantes et pour le fonds de réserve. Décision et vote :  
-Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes et représentées de stopper les appels de fonds spécifiques pour le poste ascenseur, en effet, le montant cotisé à ce jour permet largement la réalisation des travaux utiles tels que décidés en point 6.  
-Il est décidé à l'unanimité des quotités présentes et représentées d'alimenter le fond de réserve général à hauteur de 1000,00€/an.

AF  
MB  
MK  
ML  
AM



16. Elections :

- du *Commissaire aux comptes*. Décision et vote : Monsieur Le Mintier à l'unanimité des quotités présentes et représentées pour la période du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à septembre 2019.
- du *Conseil de Copropriété*. Décision et vote : Madame Gill, Madame Franche et Madame Le Mintier à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
- du *Syndic*. Décision et vote : Reconduction du contrat de Cubicimmo sprl à l'unanimité des quotités présentes et représentées, et ce, jusqu'à la prochaine AGO 2020.

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

- La séance est levée à 22h00.

X X X

The page contains several handwritten signatures in blue ink. At the top right, there is a signature that appears to be 'Robert'. Below it, on the left, is a signature that looks like 'M. Le Mintier'. In the center, there is a large, stylized signature. To the right of that, there is another signature. At the bottom right, there is a signature that looks like 'M. Gill'. There are also some smaller, less legible signatures scattered around.



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2020**  
**DE L'ACP CAPIAUMONT BCE 0825.098.925**  
**DU 28/06/2021 A 18H00 - VISIOCONFERENCE**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée:
  - La séance est ouverte à 18h, 8 copropriétaires sur 12 sont présents ou représentés pour 7350/10.000e des quotités générales.
  
2. Nomination du Président de séance. Décision et vote:
  - Madame Franche est nommée comme présidente à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
  
3. Approbation des comptes pour les exercices du 01/10/2018 au 30/09/2019 et du 01/10/2019 au 30/09/2020. Décision et vote:
  - Les comptes de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 ont été vérifiés par Monsieur Le Mintier. Aucune remarque n'est formulée et Monsieur Le Mintier propose à l'assemblée d'approuver les comptes de cet exercice. Les comptes de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 n'ont pas encore fait l'objet de leur vérification. Cet exercice sera vérifié prochainement par Monsieur Le Mintier et fera l'objet d'un vote lors de la prochaine AGO.
  - Les comptes de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 sont approuvés à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
  
4. Calcul budget 2020/21, les montants des provisions mensuelles et le fonds de réserve ascenseur. Explications :
  - Le budget est présenté et les explications sont données sur la méthode de calcul du budget et des provisions mensuelles. Les soldes des fonds de réserves général et ascenseurs sont également expliqués.
  - Etat du fonds de réserve général au 30/06/21 = 22.473,49€ ;
  - Etat du fonds de réserve ascenseur au 30/06/21 = 33.146,48€, sous réserve des factures de solde des travaux à recevoir de LiftUp (+/- 5.000,00€).
  
5. Décharges :
  - au **Commissaire aux comptes**. Décision et vote : La décharge est donnée à la majorité des quotités présentes et représentées. Abstention : Mayer-Bideaux (825°).
  - au **Syndic**. Décision et vote : La décharge est donnée à la majorité des quotités présentes et représentés. Abstention : Mayer-Bideaux (825°).
  - au **Conseil de Copropriété**. Décision et vote : La décharge est donnée à la majorité des quotités présentes et représentées. Abstention : Mayer-Bideaux (825°).





**6. Ascenseur. Point sur la situation :**

- Point à voir avec Monsieur Elewaut.

**7. Façade : fissures liées au sinistre avec les voisins. Point sur la situation :**

- Point à voir avec Monsieur Elewaut :

Le syndic expose la situation : 4 appartements sont touchés ainsi que la façade avant de l'immeuble. Un dossier sinistre est ouvert auprès de la compagnie d'assurance.

**8. Conformité électrique des communs. Point sur la situation :**

- Point à voir avec Monsieur Elewaut :

Le syndic expose la situation : 3 devis seront demandés.

Le conseil est mandaté dans le cadre de ce dossier pour analyser les devis et prendre la décision finale.

**9. Rénovation cage d'escaliers. Point sur la situation :**

- Ce point est postposé à la prochaine AGO.

**10. Projet et installation fibre optique. Explications du syndic :**

- Le syndic explique les travaux de placement de la fibre optique au sein de l'immeuble. Les travaux sont planifiés au lundi 12 juillet pour une durée de deux jours maximums.

**11. Porte d'entrée. Point sur la situation :**

- Ce Point est postposé à la prochaine AGO à laquelle des devis y seront présentés.

**12. Appartement de Mme Gadalska. Point sur la situation :**

- La parole est laissée aux copropriétaires. Les copropriétaires sont profondément émus et touchés par le décès imprévu de feu Madame Gadalska.
- Il est demandé au syndic de veiller à ce que les compteurs électrique et gaz soient bien coupés et que l'appartement de feu Madame Gadalska ne puisse être accessible à des tiers autres que les personnes disposant un droit d'accès.
- Le syndic se chargera de prendre les mesures nécessaires auprès des différentes institutions afin de garantir la récupération des provisions et charges impayées.
- Un Second nettoyage de l'appartement et des parties communes est prévu ce jeudi 01/07 entre 8h – 12h. Les copropriétaires ont été informés par email.

**13. Elaboration d'un R.O.I. afin d'effectuer la mise en concordance selon la nouvelle législation :**

- Le conseil est mandaté par l'assemblée d'élaborer un projet de R.O.I qui sera ajouté aux statuts de l'immeuble et pourra dès lors faire l'objet de la mise en concordance via un bureau de juristes spécialisés dans ce type de mission.



14. Dégât des eaux entre le 3<sup>e</sup> étage et le RDC - *Point demandé par Monsieur et Madame Mayer-Bideaux.*
  - Voir point 7, supra.
  
15. Double passage annuel de Monsieur Ravinet - *Point demandé par Monsieur Wiseur :*
  - Proposition de Monsieur Ravinet : contrat annuel de 2 interventions à intervalle régulier de 6 mois dans la totalité de l'immeuble (appartements et communs) au prix forfaitaire de 840,00€ htva /an.
  - Monsieur Wiseur explique à l'assemblée son entrevu avec Monsieur Ravinet et l'existence d'une galerie le long des canalisations au sous-sol. Il est recommandé par Monsieur Ravinet de faire boucher les trous par lesquelles les nuisibles remontent. Il sera demandé à un entrepreneur d'effectuer ce travail très prochainement.
  - L'assemblée approuve à l'unanimité un passage bi-annuel par l'entreprise Ravinet. Le prochain passage est à prévoir avant fin de l'année. Ce point sera réévalué à l'AGO de 2022 à laquelle, nous aurons un recul d'une année par rapport aux passages de Monsieur Ravinet.
  
16. Fixation des appels de fonds pour le fonds de réserve. Décision et vote :
  - Aucun appel de fonds spécifique n'est voté lors de cette assemblée hormis un appel unique de fonds de réserve équivalent à 5% du budget annuel, étant le minimum légal. Cet appel sera ajouté au décompte de charges dont la clôture est au 30/09/2021.
  
17. Fixation de la prochaine AGO 2021 – à planifier durant la 2<sup>e</sup> quinzaine du mois de novembre 2021 :
  - A planifier.
  
18. Nominations :
  - du *Commissaire aux comptes*. Décision et vote : Monsieur Le Mintier à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
  - du *Conseil de Copropriété*. Décision et vote : Mesdames Gill, Bideaux, Mauvais, Franche et Monsieur Le Mintier à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
  - du *Syndic*. Décision et vote : Reconduction du contrat de Cubicimmo sprl à l'unanimité des quotités présentes et représentées, et ce, jusqu'à la prochaine AGO 2021, qui se tiendra en novembre prochain.
  
19. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal :
  - La séance est levée à 20h55.Le procès-verbal sera rédigé par le syndic et envoyé ultérieurement aux copropriétaires pour approbation par voie électronique.

X X X



**ACP CAPIAUMONT**  
**Bilan comptable au 30-09-2021**

<b>Compte</b>	<b>Libellé</b>	<b>Actif</b>	<b>Passif</b>
100	Fonds de roulement		3.773,40
1601	Fonds de réserve général		23.230,27
1602	Fonds de réserve ascenseurs		26.505,04
1605	Réserve intérêts et indem. retard		1.530,96
321	Stock clés porte d'entrée	51,46	
4101	Copropriétaires	2.333,69	
440	Fournisseurs	6.951,12	
497001	Sinistre 'Sinistre à régler'	1.374,52	
497002	Sinistre 'Sinistre Fontaine/De Girolani'	201,40	
497003	Sinistre 'SINISTRE VOISIN/REZ1/2E/3E'	365,00	
499100	Arrondis		1,68
5502	BE91 1325 9084 0276 (Epargne Business Pro)	40.877,86	
551	BE17 1325 3834 8021 (Compte courant)	2.886,30	
	<b>Total</b>	<b>55.041,35</b>	<b>55.041,35</b>

