

LES PIERRES GESTION S.P.R.L.

M. Braut
Courtier en assurances, syndic, gestion de biens
Avenue de Tervueren, 296a,
1150 BRUXELLES
I.P.I. 100491 - O.C.A. 13294
R.C.B.:460.519

E-mail lespierresgestion@skynet.be
Téléphone 02/770-64-13
Fax 02/770-33-17

Monsieur le Notaire D. COLLON
Bld Saint-Michel, 70,
B – 1040 Bruxelles

Fax : 02/736.25.73

Bruxelles, le 11 avril 2022

Monsieur le Notaire,

Nos réf. : ACP « CRISTINA » -

Vos réf. : 22-DC-0214/001 - VG

Concerne : ACP « CRISTINA » - avenue Nouvelle, 53,
B – 1040 Bruxelles

Nous avons bien reçu votre recommandé concernant la vente de l'appartement et y répondons ci-dessous :

Quote-part du vendeur dans le fonds de roulement à ce jour, à rembourser par l'acquéreur :	néant
Quote-part du vendeur dans le fonds de réserve à ce jour, revenant à la copropriété, sauf disposition contraire dans le compromis :	3 358,06 €
Date de la dernière assemblée générale (copie du dernier procès verbal) :	21/11/2019
Date prévue de la prochaine assemblée générale :	entre le 16 et le 30 novembre
Dépenses encore dues par le vendeur après la date de l'acte :	oui
Procédure judiciaire en cours :	néant
Sommes encore dues par le vendeur clôturées à ce jour :	oui
<u>Observations du gérant</u> :	
- une somme de 140,00 € sera facturée pour " la réponse au notaire en cas de transmission de propriété d'un lot " à verser au compte de la copropriété.	
- les sommes encore dues par le vendeur correspondent au solde au 30 juin 2022 (à clôturer).	
- les provisions trimestrielles s'élèvent à 375,00 € et pour le fonds de réserve à 85,00 €.	

Vu les conditions sanitaires, nous n'avons pu organiser d'assemblée générale en 2020 et pour 2021, le quorum n'a pas été atteint. Nous devrions l'organiser encore en avril.

Pourriez-vous rappeler aux copropriétaires de faire effectuer le relevé des compteurs d'eau ainsi que des calorimètres.

Nous vous remercions de nous faire part des coordonnées des nouveaux propriétaires, des nouvelles coordonnées des vendeurs ainsi que de la date exacte de l'acte de vente.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Notaire, à l'assurance de nos sentiments distingués.

M. Braut

Les Pierres Gestion
Avenue de Tervueren, 296 A
B-1150 BRUXELLES
Tél : 02 770 64 13 | Fax : 02 770 33 17
Email : lespierresgestion@skynet.be
Num. IPI : 501202

Date édition : 08/04/2022

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 10401 - CRISTINA
Numéro BCE : 0812 120 820
Exercice : du 01/07/2020 au 30/06/2021
Lot concerné : STUDIO - 3E
Numéro
d'appartement :

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
610 - ENTRETIEN ET PETITES RÉPARATIONS DE BÂTIMENT, JARDIN ET ENVIRONS (L - 100%)	1 989.73				
13/08/2020 - JEAN-MARC LECOMTE - dépannage électricité	433.15				
20/08/2020 - ALIVO CONCEPT - remplacement soupirail	319.06				
19/09/2020 - JEAN-MARC LECOMTE - dépannage détecteur de fumée	215.71				
27/09/2020 - ALIVO CONCEPT - recherche fuite eau	132.50				
21/10/2020 - GREEN LIGHT SECURITY - dépannage parlophone	142.65				
02/11/2020 - ANSUL - location extincteurs	297.15				
04/01/2021 - JEAN-MARC LECOMTE - remplacement minuterie	165.64				
25/05/2021 - ALIVO CONCEPT - placement conduite Gerberit	284.24				
30/06/2021 - régularisation chauffage et eau	-0.37				
	1 989.73	17 / 871.00	365 / 365	0.00	38.84
61001 - EXTINCTEURS D'INCENDIE (L - 100%)	74.91				
18/04/2021 - SICLI SA - location extincteurs	74.91				
	74.91	17 / 871.00	365 / 365	0.00	1.46
61011 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS (L - 100%)	1 698.91				
01/01/2021 - CROMBEZ & BAYENS SA - entretien annuel	1 500.47				
08/02/2021 - CROMBEZ & BAYENS SA - location cartes SIm	198.44				
	1 698.91	7 / 420.00	365 / 365	0.00	28.32
61012 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS ASCENSEURS NON COMPRIS DANS CONTRAT D'ENTRETIEN (L - 100%)	477.00				
23/11/2020 - CROMBEZ & BAYENS SA - dépannage ascenseur G	238.50				
23/11/2020 - CROMBEZ & BAYENS SA - dépannage ascenseur D	238.50				
	477.00	7 / 420.00	365 / 365	0.00	7.95
61013 - TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS (L - 100%)	286.56				
01/07/2020 - PROXIMUS - abon juillet	23.63				
01/08/2020 - PROXIMUS - abon août	23.63				
01/09/2020 - PROXIMUS - abon septembre	23.63				
01/10/2020 - PROXIMUS - abon octobre	23.63				
01/11/2020 - PROXIMUS - abon novembre	23.63				
01/12/2020 - PROXIMUS - abon décembre	23.63				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
01/01/2021 - PROXIMUS - abon janvier	24.13				
01/02/2021 - PROXIMUS - abon février	24.13				
01/03/2021 - PROXIMUS - abon mars	24.13				
01/04/2021 - PROXIMUS - abon avril	24.13				
01/05/2021 - PROXIMUS - abon mai	24.13				
01/06/2021 - PROXIMUS - abon juin	24.13				
	286.56	7 / 420.00	365 / 365	0.00	4.78
61031 - CONTRATS D'ENTRETIEN (L - 100%)	0.00				
27/02/2021 - COLLARD - EDEC SA - entretien annuel	886.71				
30/06/2021 - régularisation chauffage et eau	- 886.71				
	0.00	17 / 871.00	365 / 365	0.00	0.00
61032 - AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE (L - 100%)	220.11				
06/01/2021 - COLLARD - EDEC SA - remplacement condensateur	220.11				
	220.11	17 / 871.00	365 / 365	0.00	4.30
61037 - AUTRE ENTRETIEN ÉVACUATION, ÉGOUTS ET INSTALLATIONS DE POMPAGE (L - 100%)	922.20				
13/11/2020 - CURNET SPRL - débouchage décharge wc	212.00				
30/04/2021 - CURNET SPRL - débouchage wc Hennebert	127.20				
18/05/2021 - CURNET SPRL - débouchage décharge wc	212.00				
25/06/2021 - CURNET SPRL - débouchage décharge wc	371.00				
	922.20	17 / 871.00	365 / 365	0.00	18.00
61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	0.00				
21/10/2020 - CALORIBEL SA TECHEM - relevé compteurs eau chaude	663.38				
21/10/2020 - CALORIBEL SA TECHEM - relevé compteurs eau froide	694.24				
30/06/2021 - régularisation chauffage et eau	-2 103.36				
23/08/2021 - CALORIBEL SA TECHEM - relevé des compteurs	745.74				
	0.00	17 / 1000.00	365 / 365	0.00	0.00
61041 - ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	1 473.01				
23/10/2020 - ALL ACCESS SPRL - remplacement câbles	773.14				
10/02/2021 - ALL ACCESS SPRL - entretien semestriel	524.33				
20/06/2021 - ALL ACCESS SPRL - déblocage porte	142.65				
30/06/2021 - régularisation chauffage et eau	32.89				
	1 473.01	0 / 143.00	365 / 365	0.00	0.00
6105 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES (L - 100%)	1 908.39				
26/10/2020 - STIMA SPRL - produits de nettoyage	580.39				
16/03/2021 - STIMA SPRL - produits de nettoyage	968.00				
30/05/2021 - ACP CRISTINA - remplacement concierge	360.00				
	1 908.39	10 / 686.00	365 / 365	0.00	27.82
61057 - CONTRÔLES (L - 100%)	180.22				
11/02/2021 - IDEWE - cotisation annuelle employeur	180.22				
	180.22	17 / 1000.00	365 / 365	0.00	3.06
61058 - AUTRES (L - 100%)	120.00				
06/12/2020 - BRUXELLES-PROPRETE - étrennes éboueurs	120.00				
	120.00	10 / 686.00	365 / 365	0.00	1.75
61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT	302.50				
05/07/2020 - QM JARDIN - jardinage	151.25				
08/11/2020 - QM JARDIN - jardinage trimestriel	151.25				
	302.50	17 / 1000.00	365 / 365	5.14	0.00
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	2 910.27				
10/08/2020 - ACP CRISTINA - plaquettes rez	22.00				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
14/10/2020 - ALL ACCESS SPRL - réparation porte d'entrée	736.70				
14/11/2020 - JEAN-MARC LECOMTE - mise en conformité prise terre	407.87				
30/11/2020 - CROMBEZ & BAYENS SA - remplacement contact portes asc G	932.80				
30/11/2020 - CROMBEZ & BAYENS SA - remplacement contact portes asc D	932.80				
21/01/2021 - ACP CRISTINA - fleurs Mme Thonnard	80.00				
22/01/2021 - ETTERBEEK COMMUNE - demande permis urbanisme	145.00				
30/06/2021 - Intérêts de retard	- 346.90				
	2 910.27	17 / 1000.00	365 / 365	49.47	0.00
6114 - FRAIS CONCIERGERIE	525.25				
30/06/2021 - régularisation chauffage et eau	525.25				
	525.25	17 / 1000.00	365 / 365	8.93	0.00
61200 - REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION (L - 100%)	0.00				
11/09/2020 - HYDROBRU-VIVAQUA - consommation : 411 m³	1 306.61				
26/11/2020 - HYDROBRU-VIVAQUA - consommation : 581 m³	2 153.99				
25/03/2021 - HYDROBRU-VIVAQUA - consommation : 736 m³	2 485.82				
24/06/2021 - HYDROBRU-VIVAQUA - consommation : 598 m³	3 333.52				
30/06/2021 - régularisation chauffage et eau	-9 279.94				
	0.00	17 / 871.00	365 / 365	0.00	0.00
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (L - 100%)	388.80				
12/08/2020 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	108.81				
15/11/2020 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	93.33				
14/02/2021 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	93.33				
16/05/2021 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	93.33				
	388.80	17 / 871.00	365 / 365	0.00	7.59
61211 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS (L - 100%)	841.76				
12/08/2020 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	105.66				
12/08/2020 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	109.10				
15/11/2020 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	96.00				
15/11/2020 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	113.00				
14/02/2021 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	96.00				
14/02/2021 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	113.00				
16/05/2021 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	96.00				
16/05/2021 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	113.00				
	841.76	7 / 420.00	365 / 365	0.00	14.03
61212 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE ET SANITAIRES (L - 100%)	0.00				
12/08/2020 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	386.72				
25/11/2020 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	332.00				
14/02/2021 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	332.00				
16/05/2021 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	332.00				
30/06/2021 - régularisation chauffage et eau	-1 382.72				
	0.00	17 / 871.00	365 / 365	0.00	0.00
61214 - ELECTRICITÉ GARAGES (L - 100%)	1 501.72				
12/08/2020 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	54.40				
13/08/2020 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	608.31				
15/11/2020 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	46.67				
15/11/2020 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	233.00				
14/02/2021 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	46.67				
14/02/2021 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	233.00				
16/05/2021 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	46.67				
16/05/2021 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	233.00				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
	1 501.72	0 / 143.00	365 / 365	0.00	0.00
61232 - LIVRAISONS MAZOUT (L - 100%)	0.00				
22/07/2020 - COMFORT ENERGY - 3397 litres (22-7)	1 523.72				
22/10/2020 - COMFORT ENERGY - 4876 litres (20-10)	2 026.64				
02/12/2020 - COMFORT ENERGY - 4614 litres (2-12)	2 098.07				
02/01/2021 - COMFORT ENERGY - 4781 litres (2-1)	2 302.44				
25/01/2021 - COMFORT ENERGY - 4060 litres (25-1)	2 057.40				
15/02/2021 - COMFORT ENERGY - 3846 litres (15-2)	2 098.81				
18/03/2021 - COMFORT ENERGY - 3900 litres (18-3)	2 277.86				
23/04/2021 - COMFORT ENERGY - 4017 litres (23-4)	2 283.98				
10/06/2021 - COMFORT ENERGY - 3309 litres (10-6)	2 031.58				
30/06/2021 - régularisation chauffage et eau	-18 700.50				
	0.00	17 / 871.00	365 / 365	0.00	0.00
61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)	9 451.08				
20/08/2020 - LES PIERRES GESTION - gestion trimestrielle	2 362.77				
23/11/2020 - LES PIERRES GESTION - gestion trimestrielle	2 362.77				
14/01/2021 - LES PIERRES GESTION - gestion trimestrielle	2 362.77				
15/04/2021 - LES PIERRES GESTION - gestion trimestrielle	2 362.77				
	9 451.08	17 / 1000.00	365 / 365	0.00	160.67
6140 - ASSURANCE INCENDIE	6 158.01				
25/04/2021 - AG INSURANCE - assurance habitation	6 158.01				
	6 158.01	17 / 1000.00	365 / 365	104.69	0.00
6142 - ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL (L - 100%)	325.82				
22/12/2020 - AG INSURANCE - assurance accidents travail	325.82				
	325.82	10 / 686.00	365 / 365	0.00	4.75
6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC (L - 100%)	549.34				
20/06/2021 - LES PIERRES GESTION - frals de bureau + Index	549.34				
	549.34	17 / 1000.00	365 / 365	0.00	9.34
620 - RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES SOCIAUX DIRECTS (L - 100%)	11 516.58				
27/07/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - juillet	1 052.45				
26/08/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - août	462.19				
08/10/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - septembre	1 175.38				
14/10/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - septembre	800.00				
26/10/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - octobre	1 006.60				
26/11/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - novembre	971.58				
28/12/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - décembre	493.34				
26/01/2021 - CONC. EL. ZIELINSKA - janvier	967.11				
24/02/2021 - CONC. EL. ZIELINSKA - février	952.63				
24/03/2021 - CONC. EL. ZIELINSKA - mars	1 056.96				
27/04/2021 - CONC. EL. ZIELINSKA - avril	1 024.25				
26/05/2021 - CONC. EL. ZIELINSKA - mai	511.24				
25/06/2021 - CONC. EL. ZIELINSKA - juin	1 042.85				
	11 516.58	10 / 686.00	365 / 365	0.00	167.88
621 - COTISATIONS PATRONALES POUR ASSURANCES SOCIALES (L - 100%)	10 758.00				
31/07/2020 - ACERTA - frals admin juillet	95.86				
03/08/2020 - ACERTA - ONSS juillet	693.55				
03/08/2020 - ACERTA - préc prof juillet	1.05				
31/08/2020 - ACERTA - frals admin août	47.93				
01/09/2020 - ACERTA - ONSS août	254.34				
15/10/2020 - ACERTA - ONSS septembre	1 531.90				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
31/10/2020 - ACERTA - frais admin sept + octobre	152.02				
02/11/2020 - ACERTA - ONSS octobre	711.65				
02/11/2020 - ACERTA - préc prof septembre	156.80				
30/11/2020 - ACERTA - frais admin novembre	70.08				
01/12/2020 - ACERTA - ONSS novembre	668.98				
31/12/2020 - ACERTA - frais admin décembre	51.93				
04/01/2021 - ACERTA - ONSS décembre	744.79				
04/01/2021 - ACERTA - préc prof décembre	1.05				
31/01/2021 - ACERTA - frais admin janvier	52.20				
01/02/2021 - ACERTA - ONSS janvier	647.88				
28/02/2021 - ACERTA - frais admin février	227.65				
01/03/2021 - ACERTA - ONSS février	586.17				
31/03/2021 - ACERTA - frais admin mars	52.20				
01/04/2021 - ACERTA - ONSS mars	707.00				
01/04/2021 - ACERTA - ONSS vacances	1 491.51				
01/04/2021 - ACERTA - préc prof mars	3.40				
30/04/2021 - ACERTA - frais admin avril + vacances	91.19				
03/05/2021 - ACERTA - ONSS avril	666.62				
31/05/2021 - ACERTA - frais admin mai	52.47				
01/06/2021 - ACERTA - ONSS mai	295.79				
30/06/2021 - ACERTA - frais admin juin	52.47				
01/07/2021 - ACERTA - ONSS juin	649.52				
	10 758.00	10 / 686.00	365 / 365	0.00	156.82
623 - AUTRES FRAIS DE PERSONNEL (L - 100%)	1 000.00				
03/07/2020 - ACP CRISTINA - loyer juillet Chavarria	- 475.00				
02/08/2020 - ACP CRISTINA - loyer août Chavarria	- 475.00				
15/08/2020 - ACP CRISTINA - avance c&lsse Deheselle	1 000.00				
05/09/2020 - ACP CRISTINA - loyer septembre Chavarria	- 475.00				
05/10/2020 - ACP CRISTINA - loyer octobre Chavarria	- 475.00				
02/11/2020 - ACP CRISTINA - loyer novembre Chavarria	- 475.00				
05/12/2020 - ACP CRISTINA - loyer décembre Chavarria	- 475.00				
05/01/2021 - ACP CRISTINA - loyer janvier Chavarria	- 475.00				
05/02/2021 - ACP CRISTINA - loyer février Chavarria	- 475.00				
05/03/2021 - ACP CRISTINA - loyer mars Chavarria	- 475.00				
05/04/2021 - ACP CRISTINA - loyer avril Chavarria	- 475.00				
05/05/2021 - ACP CRISTINA - loyer mai Chavarria	- 475.00				
05/06/2021 - ACP CRISTINA - loyer juin Chavarria	- 475.00				
30/06/2021 - loyer conclergerie	5 700.00				
	1 000.00	10 / 686.00	365 / 365	0.00	14.58
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	116.09				
01/07/2020 - ING - intérêts	-2.56				
01/10/2020 - ING - intérêts	-2.44				
30/12/2020 - ING - frais de port	64.76				
30/12/2020 - ING - taxe	0.15				
01/01/2021 - ING - intérêts	-2.60				
30/01/2021 - ING - décompte frais	8.53				
28/02/2021 - ING - décompte frais	8.53				
31/03/2021 - ING - décompte de frais	8.53				
30/04/2021 - ING - décompte frais	8.53				
30/05/2021 - ING - décompte frais	8.53				
30/06/2021 - ING - décompte frais	8.53				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
30/06/2021 - Intérêts nets	7.60				
	116.09	17 / 1000,00	365 / 365	1.97	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS					
10/08/2020 - ACP CRISTINA - plaquette	22.00			0.00	22.00
17/11/2020 - LA POSTE - recommandé permis d'urbanisme	12.50			12.50	0.00
01/03/2021 - LES PIERRES GESTION - rappel	10.00			10.00	0.00
30/06/2021 - Intérêts de retard	7.50			7.50	0.00
30/06/2021 - régularisation chauffage et eau	695.38			0.00	695.38
	747.38			30.00	717.38
SOUS-TOTAL				200.20	1 389.32
TOTAL	56 443.64			1 589.52	

Fonds de réserve

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
160 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL				
05/07/2020	appel de fonds (07/2020)	17/871	4 355.00	85.00
05/07/2020	3E - STUDIO	17/871	-	85.00
05/10/2020	appel de fonds (10/2020)	17/871	4 355.00	85.00
05/10/2020	3E - STUDIO	17/871	-	85.00
05/01/2021	appel de fonds (01/2021)	17/871	4 355.00	85.00
05/01/2021	3E - STUDIO	17/871	-	85.00
05/04/2021	appel de fonds (04/2021)	17/871	4 355.00	85.00
05/04/2021	3E - STUDIO	17/871	-	85.00
161 - FONDS DE RÉSERVE PARTICULIER				
05/07/2020	appel de fonds garages (07/2020)	0/129	645.00	0.00
			Aucun lot concerné	0.00
05/10/2020	appel de fonds garages (10/2020)	0/129	645.00	0.00
			Aucun lot concerné	0.00
05/01/2021	appel de fonds garages (01/2021)	0/129	645.00	0.00
			Aucun lot concerné	0.00
05/04/2021	appel de fonds garages (04/2021)	0/129	645.00	0.00
			Aucun lot concerné	0.00
TOTAUX :			20 000.00	340.00

CRISTINA
Avenue Nouvelle 53
1040 Bruxelles
N° ent. : 0812 120 820
Exercice : du 01/07/2020 au 30/06/2021.

Bilan après répartition au 30/06/2021

ACTIF		PASSIF	
212 - Copies acte de base	966.98	160 - Fonds de réserve général	118 283.54
312 - Stocks badges	158.29	161 - Fonds de réserve particulier	31 393.48
314 - Stocks télécommande	668.25	401 - Locataire conciergerie	31 251.02
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	10 051.97	416 - Créances diverses	2 506.86
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	1 316.10	440 - Fournisseurs	7 602.19
4991 - Arrondis débiteurs	179.11	4992 - Arrondis créditeurs	1.34
550 - Compte vue Réserve	171 851.32		
ING BE42 3100 1732 1054 - Bonus	171 851.32		
551 - Compte vue Roulement	5 846.41		
ING BE42 3100 1732 1054	5 846.41		
	191 038.43		191 038.43

Les Pierres Gestion
Avenue de Tervueren, 296 A
B-1150 BRUXELLES
Tel : 02 770 64 13 | Fax : 02 770 33 17
Email : lespierresgestion@skynet.be
Num. IPI : 501202

Date édition : 08/04/2022

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 10401 - CRISTINA
Numéro BCE : 0812 120 820
Exercice : du 01/07/2019 au 30/06/2020
Lot concerné : STUDIO - 3E
Numéro
d'appartement :

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
610 - ENTRETIEN ET PETITES RÉPARATIONS DE BÂTIMENT, JARDIN ET ENVIRONS (L - 100%)	523.83				
14/08/2019 - JEAN-MARC LECOMTE - dépannage minuterie	225.15				
18/11/2019 - CACI SECURITY SPRL - frais retour colis	10.29				
10/02/2020 - JEAN-MARC LECOMTE - remplacement minuterie	129.62				
24/05/2020 - CACI SECURITY SPRL - remplacement bouton poussoir	159.00				
30/06/2020 - régularisation chauffage et eau	-0.23				
	523.83	17 / 871.00	366 / 366	0.00	10.22
61001 - EXTINCTEURS D'INCENDIE (L - 100%)	511.94				
17/04/2018 - SICLI SA - entretien annuel	71.31				
17/08/2019 - SICLI SA - entretien annuel	72.21				
04/11/2019 - ANSUL - location extincteurs	294.21				
15/04/2020 - SICLI SA - entretien annuel	74.21				
	511.94	17 / 871.00	366 / 366	0.00	9.99
61010 - CONTRÔLE ASCENSEURS (L - 100%)	505.20				
24/06/2020 - KONHEF - contrôle semestriel	505.20				
	505.20	7 / 420.00	366 / 366	0.00	8.42
61011 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS (L - 100%)	1 698.91				
01/01/2020 - CROMBEZ & BAYENS SA - entretien bimestriel	1 500.47				
07/01/2020 - CROMBEZ & BAYENS SA - location cartes Sim	198.44				
	1 698.91	7 / 420.00	366 / 366	0.00	28.32
61012 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS ASCENSEURS NON COMPRIS DANS CONTRAT D'ENTRETIEN (L - 100%)	5 478.08				
11/12/2019 - CROMBEZ & BAYENS SA - remplacement rideau de sécurité	2 740.10				
11/12/2019 - CROMBEZ & BAYENS SA - remplacement ferme-porte rez	2 390.30				
30/01/2020 - CROMBEZ & BAYENS SA - dépannage ascenseur	173.84				
18/05/2020 - CROMBEZ & BAYENS SA - dépannage ascenseur	173.84				
	5 478.08	7 / 420.00	366 / 366	0.00	91.30
61013 - TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS (L - 100%)	280.56				
01/07/2019 - PROXIMUS - abon juillet	23.13				
01/08/2019 - PROXIMUS - abon août	23.13				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
01/09/2019 - PROXIMUS - abon septembre	23.13				
01/10/2019 - PROXIMUS - abon octobre	23.13				
01/11/2019 - PROXIMUS - abon novembre	23.13				
02/12/2019 - PROXIMUS - abon novembre	23.13				
01/01/2020 - PROXIMUS - abon janvier	23.63				
01/02/2020 - PROXIMUS - abon février	23.63				
01/03/2020 - PROXIMUS - abon mars	23.63				
01/04/2020 - PROXIMUS - abon avril	23.63				
01/05/2020 - PROXIMUS - abon mai	23.63				
01/06/2020 - PROXIMUS - abon juin	23.63				
	280.56	7 / 420.00	366 / 366	0.00	4.68
61031 - CONTRATS D'ENTRETIEN (L - 100%)	0.00				
06/02/2020 - COLLARD - EDEC SA - entretien annuel	876.04				
30/06/2020 - régularisation chauffage et eau	- 876.04				
	0.00	17 / 871.00	366 / 366	0.00	0.00
61032 - AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE (L - 100%)	1 385.52				
30/06/2019 - COLLARD - EDEC SA - dépannage chauffage	270.76				
07/08/2019 - COLLARD - EDEC SA - dépannage + pièces	394.64				
13/08/2019 - COLLARD - EDEC SA - dépannage chaudière	120.71				
30/09/2019 - COLLARD - EDEC SA - vérification installation	47.70				
12/02/2020 - COLLARD - EDEC SA - vérification chaudière + brûleur	109.18				
09/03/2020 - COLLARD - EDEC SA - purge boiler	79.50				
20/03/2020 - COLLARD - EDEC SA - dépannage chauffage	79.50				
24/03/2020 - COLLARD - EDEC SA - remplacement relais	283.53				
	1 385.52	17 / 871.00	366 / 366	0.00	27.04
61038 - COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	0.00				
21/10/2019 - CALORIBEL SA TECHEM - relevé compteurs eau froide	680.63				
25/10/2019 - CALORIBEL SA TECHEM - relevé compteurs eau chaude	650.38				
30/06/2020 - régularisation chauffage et eau	-2 011.76				
06/08/2020 - CALORIBEL SA TECHEM - relevé des compteurs	680.75				
	0.00	17 / 1000.00	366 / 366	0.00	0.00
61041 - ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	557.19				
05/02/2020 - ALL ACCESS SPRL - entretien annuel	523.00				
30/06/2020 - régularisation chauffage et eau	34.19				
	557.19	0 / 143.00	366 / 366	0.00	0.00
61052 - PRODUITS D'ENTRETIEN NETTOYAGE (L - 100%)	3 373.28				
14/01/2020 - STIMA SPRL - matériel de nettoyage	1 282.60				
17/01/2020 - STIMA SPRL - matériel de nettoyage	848.03				
15/03/2020 - ACP CRISTINA - produits entretien	53.00				
23/03/2020 - STIMA SPRL - matériel de nettoyage	215.62				
29/05/2020 - STIMA SPRL - matériel de nettoyage	974.03				
	3 373.28	10 / 686.00	366 / 366	0.00	49.17
61057 - CONTRÔLES (L - 100%)	176.69				
06/02/2020 - IDEWE - cotisation annuelle employeur	176.69				
	176.69	17 / 1000.00	366 / 366	0.00	3.00
61058 - AUTRES (L - 100%)	120.00				
06/12/2019 - BRUXELLES-PROPRETE - étrennes éboueurs	120.00				
	120.00	10 / 686.00	366 / 366	0.00	1.75
61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT	925.17				
16/09/2019 - QM JARDIN - entretien jardin	217.80				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Prop.	Part Occup.
12/11/2019 - QM JARDIN - travaux de plantation	707.37				
	925.17	17 / 1000.00	366 / 366	15.73	0.00
611 - TRAVAUX DE RÉNOVATION ET AUTRES TRAVAUX EXCEPTIONNELS	3 038.53				
20/11/2019 - CONC. EL. ZIELINSKA - travaux conciergerie	715.00				
24/11/2019 - GENIUS WORKS - remplacement plexi en toiture	453.15				
27/11/2019 - ALIVO CONCEPT - réparation décharge	458.54				
13/12/2019 - VANDERLINDEN PHIL - dossier isolation façade arrière	1 815.00				
30/06/2020 - intérêts de retard	9.00				
30/06/2020 - intérêts de retard	- 412.16				
	3 038.53	17 / 1000.00	366 / 366	51.66	0.00
6114 - FRAIS CONCIERGERIE	524.51				
30/06/2020 - régularisation chauffage et eau	524.51				
	524.51	17 / 1000.00	366 / 366	8.92	0.00
61200 - REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION (L - 100%)	0.00				
13/09/2019 - HYDROBRU-VIVAQUA - consommation : 563 m³	1 773.73				
23/12/2019 - HYDROBRU-VIVAQUA - consommation : 698 m³	2 549.44				
10/06/2020 - HYDROBRU-VIVAQUA - consommation : 1196 m³	5 264.25				
30/06/2020 - régularisation chauffage et eau	-9 979.48				
09/07/2020 - HYDROBRU-VIVAQUA - consommation 127 m³	392.06				
	0.00	17 / 871.00	366 / 366	0.00	0.00
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (L - 100%)	359.27				
15/08/2019 - ENGIE ELECTRABEL - juin à août	84.66				
25/09/2019 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	26.61				
14/11/2019 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	82.00				
16/02/2020 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	83.00				
14/05/2020 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	83.00				
	359.27	17 / 871.00	366 / 366	0.00	7.01
61211 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS (L - 100%)	896.99				
15/08/2019 - ENGIE ELECTRABEL - juin à août	88.00				
15/08/2019 - ENGIE ELECTRABEL - juin à août	109.00				
20/08/2019 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	21.01				
20/08/2019 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	27.98				
14/11/2019 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	97.00				
14/11/2019 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	120.00				
16/02/2020 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	97.00				
16/02/2020 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	120.00				
14/05/2020 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	97.00				
14/05/2020 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	120.00				
	896.99	7 / 420.00	366 / 366	0.00	14.95
61212 - ELECTRICITÉ CHAUFFAGE ET SANITAIRES (L - 100%)	0.00				
15/08/2019 - ENGIE ELECTRABEL - juin à août	292.00				
25/09/2019 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	86.67				
14/11/2019 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	287.00				
16/02/2020 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	287.00				
14/05/2020 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	287.00				
30/06/2020 - régularisation chauffage et eau	-1 239.67				
	0.00	17 / 871.00	366 / 366	0.00	0.00
61214 - ELECTRICITÉ GARAGES (L - 100%)	578.99				
15/08/2019 - ENGIE ELECTRABEL - juin à août	42.34				
15/08/2019 - ENGIE ELECTRABEL - juin à août	94.00				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
25/09/2019 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	13.31				
25/09/2019 - ENGIE ELECTRABEL - régularisation	29.34				
14/11/2019 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	42.00				
14/11/2019 - ENGIE ELECTRABEL - septembre à novembre	92.00				
16/02/2020 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	41.00				
16/02/2020 - ENGIE ELECTRABEL - décembre à février	92.00				
14/05/2020 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	41.00				
14/05/2020 - ENGIE ELECTRABEL - mars à mai	92.00				
	578.99	0 / 143.00	366 / 366	0.00	0.00
61232 - LIVRAISONS MAZOUT (L - 100%)	0.00				
08/07/2019 - COMFORT ENERGY - 3128 litres (8-7)	2 005.22				
03/10/2019 - COMFORT ENERGY - 3259 litres (3-10)	2 182.27				
19/11/2019 - COMFORT ENERGY - 4770 litres (19-11)	3 168.08				
20/12/2019 - COMFORT ENERGY - 4544 litres (20-12)	3 088.36				
22/01/2020 - COMFORT ENERGY - 4746 litres (22-1)	3 098.74				
22/02/2020 - COMFORT ENERGY - 4328 litres (22-2)	2 662.44				
23/03/2020 - COMFORT ENERGY - 4302 litres (23-3)	1 721.43				
05/05/2020 - COMFORT ENERGY - 3440 litres (5-5)	1 128.85				
30/06/2020 - régularisation chauffage et eau	-19 055.39				
	0.00	17 / 871.00	366 / 366	0.00	0.00
61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 100%)	9 451.06				
16/08/2019 - LES PIERRES GESTION - gestion trimestrielle	2 350.79				
15/11/2019 - LES PIERRES GESTION - gestion trimestrielle	2 350.79				
07/01/2020 - LES PIERRES GESTION - gestion trimestrielle	2 350.79				
28/04/2020 - LES PIERRES GESTION - gestion trimestrielle	2 350.79				
25/06/2020 - LES PIERRES GESTION - Indexation	47.90				
	9 451.06	17 / 1000.00	366 / 366	0.00	160.67
6140 - ASSURANCE INCENDIE	5 977.62				
03/04/2020 - AG INSURANCE - assurance habitation	5 977.62				
16/04/2020 - AG INSURANCE - indemnité sinistre	-3 647.17				
16/04/2020 - AG INSURANCE - indemnisation sinistre Rosseels	3 647.17				
	5 977.62	17 / 1000.00	366 / 366	101.62	0.00
6142 - ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL (L - 100%)	316.25				
22/12/2019 - AG INSURANCE - assurance accidents travail	316.25				
	316.25	10 / 686.00	366 / 366	0.00	4.61
6160 - FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC (L - 100%)	403.80				
20/06/2020 - LES PIERRES GESTION - frais de bureau	403.80				
	403.80	17 / 1000.00	366 / 366	0.00	6.86
6161 - FRAIS RÉUNIONS	130.00				
22/11/2019 - ACP CRISTINA - AG du 21 novembre	130.00				
	130.00	17 / 1000.00	366 / 366	2.21	0.00
620 - RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES SOCIAUX DIRECTS (L - 100%)	11 036.87				
25/07/2019 - CONC. EL. ZIELINSKA - juillet	1 031.95				
27/08/2019 - CONC. EL. ZIELINSKA - août	544.33				
25/09/2019 - CONC. EL. ZIELINSKA - septembre	513.05				
25/10/2019 - CONC. EL. ZIELINSKA - octobre	1 031.95				
25/11/2019 - CONC. EL. ZIELINSKA - novembre	952.99				
27/12/2019 - CONC. EL. ZIELINSKA - décembre	987.34				
30/01/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - janvier	1 043.55				
21/02/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - février	938.21				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
25/03/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - mars	997.30				
27/04/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - avril	1 017.68				
22/06/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - mai	960.84				
01/07/2020 - CONC. EL. ZIELINSKA - juin	1 017.68				
	11 036.87	10 / 686.00	366 / 366	0,00	160,89
621 - COTISATIONS PATRONALES POUR ASSURANCES SOCIALES (L - 100%)	9 464.01				
31/07/2019 - ACERTA - frais admin juillet	46.77				
01/08/2019 - ACERTA - ONSS juillet	681.37				
01/08/2019 - ACERTA - préc prof juillet	1.40				
31/08/2019 - ACERTA - frais admin août	46.77				
02/09/2019 - ACERTA - ONSS août	316.46				
30/09/2019 - ACERTA - frais admin septembre	46.77				
01/10/2019 - ACERTA - ONSS septembre	267.99				
31/10/2019 - ACERTA - frais admin octobre	47.00				
04/11/2019 - ACERTA - ONSS octobre	729.52				
04/11/2019 - ACERTA - préc prof octobre	1.40				
30/11/2019 - ACERTA - frais admin novembre	65.15				
02/12/2019 - ACERTA - ONSS novembre	657.81				
31/12/2019 - ACERTA - frais admin décembre	47.00				
02/01/2020 - ACERTA - ONSS décembre	700.55				
31/01/2020 - ACERTA - frais admin janvier	47.46				
03/02/2020 - ACERTA - ONSS janvier	705.90				
03/02/2020 - ACERTA - préc prof janvier	3.27				
29/02/2020 - ACERTA - frais admin février	219.28				
02/03/2020 - ACERTA - ONSS février	588.24				
31/03/2020 - ACERTA - frais admin mars	47.46				
01/04/2020 - ACERTA - ONSS mars	680.37				
01/04/2020 - ACERTA - ONSS vacances	1 438.32				
30/04/2020 - ACERTA - frais admin avril	85.20				
04/05/2020 - ACERTA - ONSS avril	654.25				
30/06/2020 - ACERTA - frais admin mai	47.69				
01/07/2020 - ACERTA - ONSS mai	635.96				
01/07/2020 - ACERTA - ONSS juin	654.65				
	9 464.01	10 / 686.00	366 / 366	0,00	137,96
623 - AUTRES FRAIS DE PERSONNEL (L - 100%)	1 000.00				
02/07/2019 - ACP CRISTINA - loyer juillet Chavarria	- 475.00				
02/08/2019 - ACP CRISTINA - loyer août Chavarria	- 475.00				
15/08/2019 - ACP CRISTINA - avance caisse Deheselle	1 000.00				
02/09/2019 - ACP CRISTINA - loyer septembre Chavarria	- 475.00				
02/10/2019 - ACP CRISTINA - loyer octobre Chavarria	- 475.00				
02/11/2019 - ACP CRISTINA - loyer novembre Chavarria	- 475.00				
02/12/2019 - ACP CRISTINA - loyer décembre Chavarria	- 475.00				
02/01/2020 - ACP CRISTINA - loyer janvier Chavarria	- 475.00				
05/02/2020 - ACP CRISTINA - loyer février Chavarria	- 475.00				
01/03/2020 - ACP CRISTINA - loyer mars Chavarria	- 475.00				
01/04/2020 - ACP CRISTINA - loyer avril Chavarria	- 475.00				
02/05/2020 - ACP CRISTINA - loyer mai Chavarria	- 475.00				
02/06/2020 - ACP CRISTINA - loyer juin Chavarria	- 475.00				
30/06/2020 - loyer conclergerie	5 700.00				
	1 000.00	10 / 686.00	366 / 366	0,00	14,58
650 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	145.40				

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
30/09/2019 - ING - Intérêts	-2.00				
31/12/2019 - ING - décompte frais	144.80				
31/12/2019 - ING - Intérêts	-2.10				
31/03/2020 - ING - intérêts	-2.41				
30/06/2020 - Intérêts nets	7.11				
	145.40	17 / 1000.00	366 / 366	2.47	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS					
30/06/2020 - intérêts de retard	184.37			184.37	0.00
30/06/2020 - régularisation chauffage et eau	674.35			0.00	674.35
	858.72			184.37	674.35
SOUS-TOTAL				366.98	1 415.77
TOTAL		59 718.39		1 782.75	

Fonds de réserve

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
160 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL				
05/07/2019	appel de fonds (07/2019)	17/871	4 355.00	85.00
05/07/2019	3E - STUDIO	17/871	-	85.00
05/10/2019	appel de fonds (10/2019)	17/871	4 355.00	85.00
05/10/2019	3E - STUDIO	17/871	-	85.00
05/01/2020	appel de fonds (01/2020)	17/871	4 355.00	85.00
05/01/2020	3E - STUDIO	17/871	-	85.00
05/04/2020	appel de fonds (04/2020)	17/871	4 355.00	85.00
05/04/2020	3E - STUDIO	17/871	-	85.00
161 - FONDS DE RÉSERVE PARTICULIER				
05/07/2019	appel de fonds garages (07/2019)	0/129	645.00	0.00
			<i>Aucun lot concerné</i>	0.00
05/10/2019	appel de fonds garages (10/2019)	0/129	645.00	0.00
			<i>Aucun lot concerné</i>	0.00
05/01/2020	appel de fonds garages (01/2020)	0/129	645.00	0.00
			<i>Aucun lot concerné</i>	0.00
05/04/2020	appel de fonds garages (04/2020)	0/129	645.00	0.00
			<i>Aucun lot concerné</i>	0.00
TOTAUX :		-	20 000.00	340.00

LES PIERRES GESTION S.P.R.L.

M. Braut
Courtier en assurances, syndic, gestion de biens
Avenue de Tervueren, 296a,
1150 BRUXELLES
I.P.I. 100491 - O.C.A. 13294
R.C.B.:460.519

E-mail lespierresgestion@skynet.be
Téléphone 02/770-64-13
Fax 02/770-33-17

Association des Copropriétaires de la Résidence « CRISTINA »
Avenue Nouvelle, 53,
B - 1040 Bruxelles

Procès-verbal de la seconde assemblée générale statutaire de la résidence CRISTINA du jeudi 21 novembre 2019

1. Vérification des présences

Sont présents (en 1.000^{èmes}) : Mesdames et Messieurs Leraillez (26), Maghe-Dong (25), Van Der Eecken (20), Regler (20), De Lit (16), Maté-Longfils (30), Fruyt C. (68), de Tiège (17), De Mey (34), Braut M. (30), Braut-Pétiau (36), Nélis-Davids (26), George P. (6) et M. Braut, syndic

Sont représentés (en 1.000^{èmes}) : Mesdames et Messieurs Dekens J. (18), Dekens S. (18), Deheselle (32), Braut V. (56), De Mey M. (30), De Mey N. (21), Decour (20), Rosseels (21), Beurlet (33), Hennebert (30), George (34), Pereira Vilares (3), Salmon (3), Leclair (6) et Van Haeren (3)

Le double quorum étant atteint, 682/1.000^{ème} et 28 propriétaires sur 55, l'assemblée est valablement constituée.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée

Monsieur De Mey préside l'assemblée générale et Monsieur Braut fait office de secrétaire.

3. Constat d'approbation du procès verbal de la dernière assemblée générale

Aucune remarque n'est parvenue au syndic.

Le procès verbal est approuvé à l'unanimité.

4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic

Monsieur Braut cite les travaux effectués au cours de cet exercice :

- Comfort Energy : vérification étanchéité citerne
- Réfection salle de bain de la conciergerie
- All Acces : déblocage porte des garages
- Etude pour la rénovation de la façade arrière et latérale

Pour rappel, pour des raisons de sécurité, il avait été demandé de fermer les portes des caves à clef.

En cas de travaux privatifs et de factures importantes (environ 1.000,00 €), il est proposé d'avertir les propriétaires concernés et de leur envoyer une copie de la facture afin que celle-ci soit réglée par leurs soins.

5. Rapport du commissaire aux comptes

Le conseil de copropriété a vérifié les comptes et les certifie exacts.

6. Etat des procédures judiciaires en cours

Néant

7. Comptes

7.1 Approbation des comptes du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7.2 Approbation du bilan

Le bilan est approuvé à l'unanimité.

7.3 Réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'assemblée ne souhaite pas créer de fonds de roulement.

7.4 Propriétaires défaillants – mise en place d'une indemnité de retard et de pénalités

Il reste 4 propriétaires (dont un nouveau propriétaire et un propriétaire décédé) légèrement au-dessus de 1.000,00 €.

Pour rappel, la procédure pour la récupération des sommes dues est la suivante :

- 1 premier rappel après 1 mois gratuit ;
- 1 second rappel 15 jours plus tard 12,00 € ;
- 1 recommandé 15 jours plus tard à 30,00 € et une lettre d'avocat si le paiement n'est pas effectué ensuite.

Les intérêts de 12% l'an sont confirmés.

8. Décharges

8.1 Au syndic

La décharge au syndic est donnée à l'unanimité.

8.2 Au conseil de copropriété

La décharge au conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

8.3 Au commissaire aux comptes

La décharge au commissaire aux comptes est donnée à l'unanimité.

9. Nominations

9.1 Du syndic - fonctionnement

Le syndic, Les Pierres Gestion, est reconduit dans son mandat à l'unanimité.

9.2 Du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété se compose de Monsieur De Mey, Président, Madame Fruyt, comme assesseur.

Le conseil de copropriété est nommé à l'unanimité.

9.3 Du commissaire aux comptes

Le conseil de copropriété se propose de vérifier les comptes. Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

10. Travaux à réaliser

10.1 Travaux à la façade arrière, latérale et aux terrasses – isolation, bardage,...

Monsieur Braut a invité l'architecte, Monsieur Vanderlinden, qui expose son travail et les résultats obtenus (le tableau est annexé au présent document). L'estimation des travaux serait d'environ 100.000,00 € htva.

Il est demandé à Monsieur Vanderlinden d'étudier l'isolation du mur mitoyen de droite. Pour ce faire, il serait obligatoire de demander un permis d'urbanisme à la commune. L'architecte estime ces travaux complémentaires à 30.000,00 € htva.

Il est proposé d'effectuer l'ensemble des travaux dès que possible.

Une réunion sera convoquée afin de déterminer la teinte du « crépi » et des carrelages (privatifs) sur les terrasses.

Les travaux sont acceptés à l'unanimité à City-Facade.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise.

10.2 Financement des travaux

Monsieur Braut rappelle la possibilité de financer une partie des travaux en contractant un prêt auprès de la banque Belfius. Monsieur Braut s'est renseigné pour un prêt de 50.000,00 € ou 80.000,00 € sur 5 ou 8 ans et les remboursements mensuels maximaux seraient de

- 50.000,00 € 5 ans : environ 950,00 €/mois (6.700,00 € d'intérêts)
- 50.000,00 € 8 ans : environ 650,00 €/mois (10.900,00 € d'intérêts)
- 80.000,00 € 5 ans : environ 1.500,00 €/mois (11.700,00 € d'intérêts)
- 80.000,00 € 8 ans : environ 1.025,00 €/mois (17.500,00 € d'intérêts)

L'assemblée générale souhaite effectuer un prêt de 50.000,00 € sur 5 ans.

Ce point est approuvé à l'unanimité.

10.3 Etat des balustrades avant – entretien ou remplacement

Il a été constaté que les peintures sur les balustrades des balcons sont en mauvais état. Celle-ci ne respecte pas non plus les normes NBN au niveau de la hauteur.

Monsieur Braut demandera à l'architecte de s'occuper de la demande du permis et des offres pour le remplacement de celles-ci.

10.4 Travaux à prévoir

Néant

Respect du règlement d'ordre intérieur – mise en place d'amendes administratives - rappel

- **Choix des locataires et respect du règlement d'ordre intérieur – à annexer au bail** : il est demandé à tous les propriétaires une attention particulière lors de la location de leur bien afin d'éviter des gros ennuis et perturbations pour les autres habitants de l'immeuble. Au cas où le syndic écrit au propriétaire pour lui signaler un problème avec son locataire, il est demandé à tous les propriétaires de réagir vite et efficacement afin d'atténuer au maximum les nuisances vis-à-vis des autres occupants de l'immeuble et les dégradations à l'immeuble. Des dispositions seront prises pour éviter que des objets encombrants, des vélos, des poussettes,... sont entreposés dans les parties communes de l'immeuble.
- **Voiles aux fenêtres** : plusieurs studios/appartements ne sont pas équipés de voiles unis blancs à leur fenêtre. Cette obligation figure dans le règlement de copropriété et doit être respectée. Il est demandé aux propriétaires de faire le nécessaire faute de quoi, une amende administrative pourra être appliquée. Si les voiles ne sont pas placés, une amende de 20,00 € par mois sera comptabilisée. Un courrier spécifique sera envoyé aux copropriétaires.
- **Vitres** : il est demandé à tous les occupants de nettoyer leurs carreaux.
- **Travaux** : il est rappelé à tous les propriétaires de prévenir en cas de travaux importants.
- **Déménagements et emménagements** : il est rappelé à tous les propriétaires d'avertir le syndic en cas de déménagement et emménagement afin de pouvoir confectionner leur plaquettes et de comptabiliser l'indemnité prévue à cet effet. Un courrier spécifique sera effectué.

11. Budgets

11.1 Dépenses courantes

Le budget 2018-2019 était de 80.000,00 € et les dépenses de 81.635,35 €, soit un dépassement de 1.635,35 €.

11.2 Frais extraordinaires

Au 30 juin 2019, le solde du fonds de réserve « général/appartements » est de 83.432,22 € et celui du fonds de réserve « particulier/garages » est de 26.230,09 €.

12. Fixation des appels de fonds

12.1 Dépenses courantes

Il est rappelé que les versements doivent se faire sur le compte de la copropriété BE42 3100 1732 1054 de l'ACP CRISTINA dans le 1^{er} mois de chaque trimestre avec sous la rubrique « communication » « code de l'appartement, du flat ou du garage ».

Le budget de 80.000,00 € est maintenu à l'unanimité pour l'exercice 2019/2020 et 2020/2021.

Monsieur Braut joindra un tableau récapitulatif et individuel à chaque propriétaire afin que celui-ci régularise sa situation.

12.2 Appels de fonds de réserve

Il est proposé de continuer à alimenter le fonds de réserve à concurrence de 5.000,00 € par trimestre, soit 5,00 € par quotité.

Les appels de 5.000,00 € sont acceptés à l'unanimité.

Il est rappelé que les versements doivent se faire sur le compte de la copropriété BE42 3100 1732 1054 de l'ACP CRISTINA dans le 2^{ème} mois de chaque trimestre avec sous la rubrique « communication » « fonds de réserve + code de l'appartement, du flat ou du garage ».

13. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

A partir de 2.500,00 €, il y aura obligation de demander 3 devis. Sauf en cas d'urgence.

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Le syndic cite les corps de métiers travaillant pour l'immeuble en précisant qu'aucun membre de sa famille ne travaille pour l'immeuble. Une évolution des contrats sera expliquée lors de chaque assemblée statutaire :

		2015	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%
Electricité communs	Engie	343,91	349,95	1,76	323,86	-7,46	342,34	5,71	325,07	-5,04
Electricité ascenseur	Engie	678,65	741,45	9,25	721,41	-2,70	786,97	9,09	782,77	-0,53
Electricité chauffage	Engie	1188,11	1302,18	9,60	1041,56	-20,01	1039,34	-0,21	1185,31	14,04
Electricité garages	Engie	336,59	513,09	52,44	419,04	-18,33	449,26	7,21	598,92	33,31
Fournitures énergie	Esso	21524,60	12845,73	-40,32	18328,02	42,68	18849,26	2,84	20699,77	9,82
		30278	29786	-1,62	33474	12,38	31393	-6,22	31345	-0,15
		0,7109	0,4313	-39,33	0,5475	26,96	0,6004	9,66	0,6604	9,99
Entretien chauffage	Collart	870,26	824,36	-5,27	845,79	2,60	885,35	4,68	1198,03	35,32
Relevé des compteurs	Techem	1491,18	1448,75	-2,85	1764,98	21,83	1480,59	-16,11	1478,49	-0,14
Entretien ascenseur	Crombez Bayen	1421,93	1421,93	0,00	1421,93	0,00	1486,40	4,53	1498,21	0,79
Téléphone	Proximus	257,54	257,88	0,13	261,72	1,49	271,56	3,76	277,56	2,21
Contrôle ascenseur	Konhef	480,71	485,52	1,00	485,52	0,00	490,39	1,00	495,30	1,00
Entretien immeuble	Zielinska	8985,49	9605,26	6,90	9598,57	-0,07	10566,51	10,08	11251,58	6,48
Secrétariat social	Partena	7841,47	9447,45	20,48	9775,06	3,47	10411,88	6,51	10995,43	5,60
Entretien porte de garage	All Acces	477,75	483,01	1,10	497,21	2,94	505,68	1,70	515,75	1,99
Entretien extincteur	Ansul/Sicli	338,17	341,17	0,89	345,72	1,33	280,45	-18,88	286,26	2,07
Assurance	AG	5353,64	5346,57	-0,13	5417,17	1,32	5565,78	2,74	5805,79	4,31
Assurance acc. Du trav.	AG	291,69	290,62	-0,37	296,47	2,01	304,64	2,76	313,82	3,01

15. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée générale annuelle

Il est proposé que la réunion des copropriétaires puisse se tenir entre le 16 et le 30 novembre – 3^{ème} jeudi de novembre, soit le 19 novembre 2020.

La période est approuvée à l'unanimité.

16. Fixation des compétences et missions du commissaire aux comptes

Il est convenu que les compétences et les missions du vérificateur seront la concordance entre les entrées et les sorties.

La fixation des compétences et missions est approuvée à l'unanimité.

17. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi ou remise de cette concordance

Monsieur Braut informe l'assemblée générale que la loi a changée et celle-ci est d'application à partir du 1^{er} janvier 2019. Vu que la loi est impérative (art. 577), l'assemblée souhaite rediscuter ce point lors de la prochaine ag.

Le report de la mise en conformité est accepté à l'unanimité.

18. Demandes des copropriétaires

- Il est proposé de verser à Madame Zielinska un bonus/gratification exceptionnel de 800,00 € net pour cette année. Cette prime sera versée par le secrétariat social.
- Monsieur Braut écrira à Télénet pour les raccordements désastreux des fils de la télédistribution sur le façade.
- Le panneau pour les avis dans encore être placé devant l'immeuble.
- En cas de contact avec le conseil de copropriété, l'adresse mail est la suivante : cdgchristina@gmail.com

19. Lecture du procès verbal des décisions et signature de ce procès verbal

La lecture a été faite et tous les copropriétaires encore présents ont signé le procès verbal rédigé le soir même.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 45'.

Le syndic remercie les copropriétaires pour leur présence.

Toute remarque au sujet du présent procès verbal est à faire par écrit au syndic endéans les 3 mois qui suivent la date de l'assemblée générale.

M. Braut

LES PIERRES GESTION S.P.R.L.

M. Braut
Courtier en assurances, syndic, gestion de biens
Avenue de Tervueren, 296a,
1150 BRUXELLES
I.P.I. 100491 - O.C.A. 13294
R.C.B.:460.519

E-mail lespierresgestion@skynet.be
Téléphone 02/770-64-13
Fax 02/770-33-17

Association des Copropriétaires de la Résidence « CRISTINA » Avenue Nouvelle, 53, B - 1040 Bruxelles

Procès-verbal de la seconde assemblée générale statutaire de la résidence CRISTINA du jeudi 10 janvier 2019

1. Vérification des présences

Sont présents (en 1.000^{èmes}) : Mesdames et Messieurs Maghe-Dong (25), Deheselle (32), Van Der Eecken (20), De Lit (16), Maté (30), De Mey (34), Braut M. (30), Hennebert (30), Braut-Pétiau (36), Néllis-Davids (26), Terlinden (6) et M. Braut, syndic

Sont représentés (en 1.000^{èmes}) : Mesdames et Messieurs Dekens J. (18), Dekens S. (18), Tairi (56), De Mey M. (30), De Mey N. (21), Decour (20), Ricco (26), George (34), George P. (6), Pereira Vilares (3), Genicot-Lefebvre (3), Salmon (3), Leclair (6) et Kesteman (6)

Etant donné qu'il s'agit d'une seconde assemblée le quorum n'est pas nécessaire, l'assemblée est valablement constituée.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée

Monsieur De Mey préside l'assemblée générale et Monsieur Braut fait office de secrétaire.

3. Constat d'approbation du procès verbal de la dernière assemblée générale

Aucune remarque n'est parvenue au syndic.

Le procès verbal est approuvé à l'unanimité.

4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic

Monsieur Braut cite les travaux effectués au cours de cet exercice :

- Caci : remplacement du bouton de la porte d'entrée
- Crombez-Bayens : réparation de ferme-portes et remplacement de l'éclairage, de la carte mère et de la barrière de cellule de l'ascenseur
- All Acces : remplacement du récepteur de la porte des garages

Pour rappel, pour des raisons de sécurité, il avait été demandé de fermer les portes des caves à clef...

Les plaquettes des boîtes aux lettres et du tableau de sonnerie non conforme seront remplacés d'office

En cas de travaux privatifs et de factures importantes (environ 1.000,00 €), il est proposé d'avertir les propriétaires concernés et de leur envoyer une copie de la facture afin que celle-ci soit réglée par leurs soins.

5. Rapport du commissaire aux comptes

Le conseil de copropriété a vérifié les comptes et les certifie exacts.

6. Etat des procédures judiciaires en cours

Néant

7. Comptes

7.1 Approbation des comptes du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7.2 Approbation du bilan

Le bilan est approuvé à l'unanimité.

7.3 Réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'assemblée ne souhaite pas créer de fonds de roulement.

7.4 Propriétaires défaillants – mise en place d'une indemnité de retard et de pénalités

Il reste 2 propriétaires au-dessus de 1.000,00 €. Des mises en demeure ont été envoyées et le syndic et le conseil de copropriété suivent ces 2 propriétaires.

Pour rappel, la procédure pour la récupération des sommes dues est la suivante :

- 1 premier rappel après 1 mois gratuit ;
- 1 second rappel 15 jours plus tard 12,00 € ;
- 1 recommandé 15 jours plus tard à 30,00 € et une lettre d'avocat si le paiement n'est pas effectué ensuite.

Les intérêts de 12% l'an sont confirmés.

8. Décharges

8.1 Au syndic

La décharge au syndic est donnée à l'unanimité.

8.2 Au conseil de copropriété

La décharge au conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

8.3 Au commissaire aux comptes

La décharge au commissaire aux comptes est donnée à l'unanimité.

9. Nominations

9.1 Du syndic - fonctionnement

Le syndic, Les Pierres Gestion, est reconduit dans son mandat à l'unanimité.

9.2 Du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété se compose de Monsieur De Mey, Président, Madame Fruyt, comme assesseur.

Le conseil de copropriété est nommé à l'unanimité.

9.3 Du commissaire aux comptes

Le conseil de copropriété se propose de vérifier les comptes. Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

10. Travaux à réaliser

10.1 Travaux à la façade arrière et aux terrasses – isolation, bardage,...

Monsieur Braut a obtenu 4 offres (la firme Vimar n'a pas voulu remettre offre sans un cahier des charges) pour l'isolation de la façade arrière et du pignon, les réparations des terrasses, la peinture des balustrades, ... Un tableau récapitulatif a été envoyé en même temps que la convocation.

Vu la complexité des travaux, les différences de prix, le détail des offres, ... le conseil de copropriété propose de confier l'étude pour la réalisation de ces travaux à un architecte.

Une assemblée générale sera convoquée dès que l'ensemble des éléments sera prêt.

Pour ce qui est des terrasses, l'architecte les analysera privativement.

Les travaux à la façade arrière et aux terrasses sont acceptés à l'unanimité.

10.2 Bardage latéral – isolation, bardage,...

Idem point 10.1

Pour ce qui est du bardage latéral, Monsieur Braut est passé à la commune, il serait nécessaire de prendre un architecte pour effectuer différentes démarches (plan de localisation et de réalisation, proposition PEB, avis du SIAMU,...) ainsi qu'un notaire (servitude de débord).

Le bardage latéral est accepté à l'unanimité.

10.3 Financement des travaux

Afin de financer une partie des travaux, il est possible de contracter un prêt auprès de la banque Belfius. Monsieur Braut s'est renseigné pour un prêt de 50.000,00 € ou 80.000,00 € sur 5 ou 8 ans et les remboursements mensuels maximales seraient de

- 50.000,00 € 5 ans : environ 950,00 €/mois (6.700,00 € d'intérêts)
- 50.000,00 € 8 ans : environ 650,00 €/mois (10.900,00 € d'intérêts)
- 80.000,00 € 5 ans : environ 1.500,00 €/mois (11.700,00 € d'intérêts)
- 80.000,00 € 8 ans : environ 1.025,00 €/mois (17.500,00 € d'intérêts)

Ce point est approuvé à l'unanimité.

10.4 Choix de l'architecte

En rapport avec ce qui a été discuté plus haut, il est proposé de nommer un architecte pour effectuer ces travaux.

Monsieur Braut en a rencontré plusieurs et ils ont plus ou moins tous les mêmes tarifs. Madame Fruyt a proposé Monsieur Vanderlinden qui a un tarif correct (10% du montant des travaux).

La nomination de l'architecte Vanderlinden est approuvée à l'unanimité

10.5 Remplacement des calorimètres et des compteurs d'eau

Monsieur Braut a reçu l'offre de Techem/Caloribel pour le remplacement des calorimètres et des compteurs d'eau privatifs comportant plusieurs avantages : plus besoin d'être dans son appartement (et donc pas de second ou troisième passage), mesures plus précises (plus d'influence extérieure), historique de la consommation (en mémoire tous les 15 jours), histogramme sur 24 mois de la consommation, détection de fraude,...

2 solutions sont proposées :

- la location : 5,80 €/calorimètres, 12,50 €/compteur eau chaude + froide (actuellement 5,63 € et 4,39 €)
- la vente : 23,00 €/calorimètres + frais de relevé annuels de 4,10 €, 76,00 €/compteur eau chaude et froide + frais annuels de relevé de 4,12 €

En cas de besoin, les vannes d'arrêt défectueuses seront remplacées (10,00 €).

Le remplacement des calorimètres et des compteurs d'eau par un système en location est accepté à l'unanimité.

10.6 Respect du règlement d'ordre intérieur – mise en place d'amendes administratives - rappel

- **Choix des locataires et respect du règlement d'ordre intérieur – à annexer au bail** : il est demandé à tous les propriétaires une attention particulière lors de la location de leur bien afin d'éviter des gros ennuis et perturbations pour les autres habitants de l'immeuble. Au cas où le syndic écrit au propriétaire pour lui signaler un problème avec son locataire, il est demandé à tous les propriétaires de réagir vite et efficacement afin d'atténuer au maximum les nuisances vis-à-vis des autres occupants de l'immeuble et les dégradations à l'immeuble. Des dispositions seront prises pour éviter que des objets encombrants, des vélos, des poussettes,... sont entreposés dans les parties communes de l'immeuble.
- **Voiles aux fenêtres** : plusieurs studios/appartements ne sont pas équipés de voiles unis blancs à leur fenêtre. Cette obligation figure dans le règlement de copropriété et doit être respectée. Il est demandé aux

propriétaires de faire le nécessaire faute de quoi, une amende administrative pourra être appliquée. Si les voiles ne sont pas placés, une amende de 20,00 € par mois sera comptabilisée. Un courrier spécifique sera envoyé aux copropriétaires.

- **Vitres** : il est demandé à tous les occupants de nettoyer leurs carreaux.
- **Travaux** : il est rappelé à tous les propriétaires de prévenir en cas de travaux importants.
- **Déménagements et emménagements** : il est rappelé à tous les propriétaires d'avertir le syndic en cas de déménagement et emménagement afin de pouvoir confectionner leur plaquettes et de comptabiliser l'indemnité prévue à cet effet.

10.7 Travaux à prévoir

- **Ascenseur** : il est décidé de procéder au remplacement des cellules de sécurité par un système bi-couleur.
- **Haies** : les haies plantées entre les garages ne sont pas satisfaisantes. Il est proposé de planter des haies basses comme devant la conciergerie.
- **Garages** : il est demandé aux occupants des garages en façade avant que les voitures qui stationnent sur leur emplacement ne débordent pas sur le trottoir. Monsieur De Mey suggère d'appeler la police.
- **Rambardes en façade avant** : plusieurs mains-courantes en façade avant sont en mauvais état. Un devis sera demandé pour effectuer ce travail. Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble, il est décidé de confier le travail à un peintre et d'imputer ces travaux frais privatifs. Monsieur Braut enverra cette offre au conseil de copropriété pour l'acceptation du devis.
- **Lanterneau** : le lanterneau au-dessus de la cage d'escalier est à remplacer.
- **Panneau d'information** : le panneau pour les locations ou les ventes a disparu. Un nouveau « chevalet » devra être remplacé.
- **Garages** : Monsieur Terlinden explique que le chemin d'accès aux garages supérieurs s'affaisse. Une vérification de ce dallage sera effectuée.
- **Compteur électrique** : Monsieur Terlinden demande la possibilité de placer un compteur électrique pour ces 2 garages. L'assemblée générale ne s'oppose pas à cette disposition mais il est indispensable qu'une cette proposition soit acceptée par le syndic et/ou le conseil de copropriété. Ce principe est imposé pour tous les propriétaires qui installeraient un chargement pour un véhicule électrique.
- **Plafond du dernier étage** : il semblerait que le plafond pèle à un endroit. Monsieur Braut passera vérifier.
- **Toiture des garages** : il semblerait que les toitures des garages arrière s'affaissent. Le syndic passera contrôler.

Madame Fruyt demande la possibilité d'envoyer les informations concernant la copropriété par mail.

11. Budgets

11.1 Dépenses courantes

Le budget 2017-2018 était de 80.000,00 € et les dépenses de 80.078,99 €, soit un dépassement de 78,99 €.

11.2 Frais extraordinaires

Le remplacement des barrières de cellule et de la carte mère de l'ascenseur.

Au 30 juin 2018, le solde du fonds de réserve « général/appartements » est de 66.006,99 € et celui du fonds de réserve « particulier/garages » est de 23.648,21 €.

12. Fixation des appels de fonds

12.1 Dépenses courantes

Il est rappelé que les versements doivent se faire sur le compte de la copropriété BE42 3100 1732 1054 de l'ACP CRISTINA dans le 1^{er} mois de chaque trimestre avec sous la rubrique « communication » « code de l'appartement, du flat ou du garage ».

Le budget de 80.000,00 € est maintenu à l'unanimité pour l'exercice 2018/2019 et 2019/2020.

Monsieur Braut joindra un tableau récapitulatif et individuel à chaque propriétaire afin que celui-ci régularise sa situation.

12.2 Appels de fonds de réserve

Il est proposé de continuer à alimenter le fonds de réserve à concurrence de 5.000,00 € par trimestre, soit 5,00 € par quotité.

Les appels de 5.000,00 € sont acceptés à l'unanimité.

Il est rappelé que les versements doivent se faire sur le compte de la copropriété BE42 3100 1732 1054 de l'ACP CRISTINA dans le 2^{ème} mois de chaque trimestre avec sous la rubrique « communication » « fonds de réserve + code de l'appartement, du flat ou du garage ».

13. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

A partir de 2.500,00 €, il y aura obligation de demander 3 devis. Sauf en cas d'urgence.

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Le syndic cite les corps de métiers travaillant pour l'immeuble en précisant qu'aucun membre de sa famille ne travaille pour l'immeuble. Une évolution des contrats sera expliquée lors de chaque assemblée statutaire :

		2014	2015	%	2016	%	2017	%	2018	%
Electricité communs	Engie	289,00	343,91	19,00	349,95	1,76	323,86	-7,46	342,34	5,71
Electricité ascenseur	Engie	714,71	678,65	-5,05	741,45	9,25	721,41	-2,70	786,97	9,09
Electricité chauffage	Engie	1302,48	1188,11	-8,78	1302,18	9,60	1041,56	-20,01	1039,34	-0,21
Electricité garages	Engie	232,68	336,59	44,66	513,09	52,44	419,04	-18,33	449,26	7,21
Fournitures énergie	Esso	24793,70	21524,60	-13,19	12845,73	-40,32	18328,02	42,68	18849,26	2,84
		30273	30278	0,02	29786	-1,62	33474	12,38	31393	-6,22
		0,8190	0,7109	-13,20	0,4313	-39,33	0,5475	26,96	0,6004	9,66
Entretien chauffage	Collart	824,36	870,26	5,57	824,36	-5,27	845,79	2,60	885,35	4,68
Relevé des compteurs	Techem	1413,98	1491,18	5,46	1448,75	-2,85	1764,98	21,83	1480,59	-16,11
Entretien ascenseur	Crombez Bayen	1417,44	1421,93	0,32	1421,93	0,00	1421,93	0,00	1486,40	4,53
Téléphone	Proximus	249,81	257,54	3,09	257,88	0,13	261,72	1,49	271,56	3,76
Contrôle ascenseur	Konhef	475,94	480,71	1,00	485,52	1,00	485,52	0,00	490,39	1,00
Entretien immeuble	Zielinska	9268,87	8985,49	-3,06	9605,26	6,90	9598,57	-0,07	10566,51	10,08
Secrétariat social	Partena	9393,53	7841,47	-16,52	9447,45	20,48	9775,06	3,47	10411,88	6,51
Entretien porte de garage	All Acces	478,18	477,75	-0,09	483,01	1,10	497,21	2,94	505,68	1,70
Entretien extincteur	Ansul/Sicli	335,26	338,17	0,87	341,17	0,89	345,72	1,33	280,45	-18,88
Assurance	AG	5311,27	5353,64	0,80	5346,57	-0,13	5417,17	1,32	5565,78	2,74
Assurance acc. Du trav:	AG	291,69	291,69	0,00	290,62	-0,37	296,47	2,01	304,64	2,76

15. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée générale annuelle

Il est proposé que la réunion des copropriétaires puisse se tenir entre le 16 et le 30 novembre – 3^{ème} jeudi de novembre, soit le 21 novembre 2019.

La période est approuvée à l'unanimité.

16. Fixation des compétences et missions du commissaire aux comptes

Il est convenu que les compétences et les missions du vérificateur seront la concordance entre les entrées et les sorties.

La fixation des compétences et missions est approuvée à l'unanimité.

17. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi ou remise de cette concordance

Vu que la loi est impérative (art. 577), l'assemblée souhaite rediscuter ce point lors de la prochaine ag.

Le report de la mise en conformité est accepté à l'unanimité.

18. Demandes des copropriétaires

- Suite aux travaux du 2D, Madame Zielinska a eu des heures supplémentaires pour le nettoyage, la poussière,... Monsieur Braut en informera la propriétaire.
- Il est proposé de verser à Madame Zielinska un bonus/gratification exceptionnel de 800,00 € net pour cette année. Cette prime sera versée par le secrétariat social.

- Il est demandé de placer des pictogrammes « caméra » dans les garages et les caves.
- En cas de contact avec le conseil de copropriété, l'adresse mail est la suivante : cdgchristina@gmail.com

19. Lecture du procès verbal des décisions et signature de ce procès verbal

La lecture a été faite et tous les copropriétaires encore présents ont signé le procès verbal rédigé le soir même.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures 00'.

Le syndic remercie les copropriétaires pour leur présence.

Toute remarque au sujet du présent procès verbal est à faire par écrit au syndic endéans les 3 mois qui suivent la date de l'assemblée générale.

M. Braut

M. Braut
Courtier en assurances, syndic, gestion de biens
Avenue de Tervueren, 296a,
1150 BRUXELLES
I.P.I. 100491 - O.C.A. 13294
R.C.B.:460.519

E-mail lespierresgestion@skynet.be
Téléphone 02/770-64-13
Fax 02/770-33-17

Association des Copropriétaires de la Résidence « CRISTINA »
Avenue Nouvelle, 53,
B - 1040 Bruxelles

Procès-verbal de la seconde assemblée générale statutaire de la résidence CRISTINA du jeudi 17 novembre 2017

1. Vérification des présences

Sont présents (en 1.000^{èmes}) : Mesdames et Messieurs Lerailliez (26), Maghe-Dong (25), Van Der Eecken (20), Regler (20), De Lit (16), Maté (30), Braut M. (30), Braut-Pétiau (36), George P. (6), Salmon (3) et M. Braut, syndic

Sont représentés (en 1.000^{èmes}) : Mesdames et Messieurs Dekens J. (18), Dekens S. (18), Baudoux (14), Deheselle (32), Henrard (29), Tairi (56), De Mey M. (30), De Mey N. (21), Decour (20), Rosseels (21), Fruyt C. (68), De Mey (34), Beurlet (33), Hennebert (30), Nélis-Davids (26), George (34), Pereira Vilares (3), Van Haeren (3) et Kesteman (6)

Le double quorum étant atteint, 29 propriétaires sur 55 et 685 sur 1.000^{èmes}, l'assemblée est valablement constituée.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée

Monsieur De Mey préside l'assemblée générale et Monsieur Braut fait office de secrétaire.

3. Constat d'approbation du procès verbal de la dernière assemblée générale

Aucune remarque n'est parvenue au syndic.

Le procès verbal est approuvé à l'unanimité.

4. Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic

Monsieur Braut cite les travaux effectués au cours de cet exercice :

- Lecomte : remplacement de détecteurs de fumée et de luminaires
- All Acces : remplacement câbles et ressorts de la porte de garages
- Stuyck : évacuation des encombrants dans les parties communes
- MGC : peinture de la cage d'escalier et des parties communes

Il est demandé à tous les propriétaires de fermer leur cave à clef pour le 31 décembre 2017. Si celles-ci ne sont pas fermées à clef, elles le seront d'office et les clefs seront à disposition chez le syndic. Les frais de cette installation seront facturés privativement. Ceci pour des raisons de sécurité !

En cas de travaux privatifs et de factures importantes (environ 1.000,00 €), il est proposé d'avertir les propriétaires concernés et de leur envoyer une copie de la facture afin que celle-ci soit réglée par leurs soins.

5. Rapport du commissaire aux comptes

Madame Deheselle n'a pu vérifier les comptes 2016/2017 pour raison de santé, l'assemblée générale lui souhaite un prompt rétablissement. Ceux-ci ont été contrôlés par le conseil de copropriété.

6. Etat des procédures judiciaires en cours

Néant

7. Comptes

7.1 Approbation des comptes du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

7.2 Approbation du bilan

Le bilan est approuvé à l'unanimité.

7.3 Réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'assemblée ne souhaite pas créer de fonds de roulement.

7.4 Propriétaires défaillants – mise en place d'une indemnité de retard et de pénalités

Monsieur Braut a récupéré les soldes débiteurs auprès de nombreux propriétaires défaillants. Il ne reste que 2 propriétaires au-dessus de 1.000,00 € (le 1^{er} suite à la consommation de chauffage et d'eau, le second par manque de 2 provisions) et une propriétaire a un peu moins de 3.000,00 € (propriétaire de 3 studios). Le conseil de copropriété a demandé à Monsieur Braut d'envoyer une mise en demeure à ce propriétaire.

Pour rappel, la procédure pour la récupération des sommes dues est la suivante :

- 1 premier rappel après 1 mois gratuit ;
- 1 second rappel 15 jours plus tard 12,00 € ;
- 1 recommandé 15 jours plus tard à 30,00 € et une lettre d'avocat si le paiement n'est pas effectué ensuite.

Les intérêts de 12% l'an sont confirmés.

8. Décharges

8.1 Au syndic

La décharge au syndic est donnée à l'unanimité.

8.2 Au conseil de copropriété

La décharge au conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

8.3 Au commissaire aux comptes

La décharge au commissaire aux comptes est donnée à l'unanimité.

9. Nominations

9.1 Du syndic - fonctionnement

Le syndic, Les Pierres Gestion, est reconduit dans son mandat à l'unanimité.

9.2 Du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété se compose de Monsieur De Mey, Président, Madame Fruyt, comme assesseurs.

Le conseil de copropriété est nommé à l'unanimité.

9.3 Du commissaire aux comptes

Le conseil de copropriété se propose de vérifier les comptes. Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

10. Travaux à réaliser

10.1 Travaux à la façade arrière et aux terrasses – peinture, isolation, bardage,... - étude

Il est prévu qu'environ tous les 15 ans, la façade arrière doit être repeinte. Afin d'éviter la répétition de ces travaux, il est proposé d'isoler la façade et en même temps d'effectuer la remise en état des terrasses.

Monsieur Braut a reçu 2 offres :

- Rebéton (isolation et crépis pour la façade et étanchéité et pose de carrelage des terrasses et peinture des balustrades pour 10.200,00 €) pour 133.290,00 € ;
- Delleuse (isolation et bardage pour la façade 540 m² et étanchéité et pose d'un tapis de pierre pour les terrasses) pour 155.385,00 €

En ce qui concerne le pignon droit (isolation + bardage), les offres varient respectivement à 33.315,00 € (149 m²) et 21.130,00 € (84 m²).

Monsieur Braut demandera 4 offres (Vimar,...) pour la réalisation des travaux : 2 pour le bardage, 2 pour le revêtement type « crépi ». Un avis technique sera demandé à un ingénieur/architecte (éventuellement pour un suivi du chantier, une réception des travaux,...). Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dès réception des devis et l'architecte sera invité pour expliquer son travail.

Monsieur Rosseels est contre la nomination d'un architecte.

Afin de financer les travaux, un emprunt pourra être envisagé. Belfius peut octroyer ce type de prêt pour les copropriétés.

10.2 Respect du règlement d'ordre intérieur – mise en place d'amendes administratives

- **Choix des locataires et respect du règlement d'ordre intérieur – à annexer au bail** : pour rappel, il est demandé à tous les propriétaires une attention particulière lors de la location de leur bien afin d'éviter des gros ennuis et perturbations pour les autres habitants de l'immeuble. Au cas où le syndic écrit au propriétaire pour lui signaler un problème avec son locataire, il est demandé à tous les propriétaires de réagir vite et efficacement afin d'atténuer au maximum les nuisances vis-à-vis des autres occupants de l'immeuble et les dégradations à l'immeuble. Des dispositions seront prises pour éviter que des objets encombrants, des vélos, des poussettes,... sont entreposés dans les parties communes de l'immeuble.
- **Voiles aux fenêtres** : plusieurs studios/appartements ne sont pas équipés de voiles unis blancs à leur fenêtre. Cette obligation figure dans le règlement de copropriété et doit être respectée. Il est demandé aux propriétaires de faire le nécessaire faute de quoi, une amende administrative pourra être appliquée. Si les voiles ne sont pas placés pour le 1^{er} avril 2018, une amende de 20,00 € par mois sera comptabilisée. Un courrier spécifique sera envoyé aux copropriétaires.
- **Vitres** : il est demandé à tous les occupants de nettoyer leurs carreaux.
- **Bruits** : plusieurs occupants font énormément de bruits notamment ceux du 5A. Il est demandé aux propriétaires de leur faire des remarques. La police sera appelée afin de créer un dossier à leur encontre.
- **Travaux** : il est rappelé à tous les propriétaires de prévenir en cas de travaux importants.
- **Déménagements et emménagements** : il est rappelé à tous les propriétaires d'avertir le syndic en cas de déménagement et emménagement afin de pourvoir confectionner leur plaquettes et de comptabiliser l'indemnité prévue à cet effet.

10.3 Travaux à prévoir

- **Les haies** : afin de remettre en état des haies entre les garages, 3 solutions sont proposées : l'enlèvement de celles-ci, la plantation d'une nouvelle haie à gauche de l'entrée ou le remplacement de toutes les haies par des plantes basses. La dernière solution est retenue – style « skynia »/véronique.
- **Les parlophones** : Madame Deheselle et Monsieur Rosseels ont toujours un problème avec son parlophone. La firme qui a installé le nouveau système estime que ce sont les fils qui sont en mauvais état et que les contacts ne se font pas. Monsieur Braut cherche une autre solution afin de résoudre ce problème.
- **Rambardes en façade avant** : plusieurs mains-courantes en façade avant sont en mauvais état. Un devis sera demandé pour effectuer ce travail. Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble, il est décidé de confier le travail à un peintre et d'imputer ces travaux frais privés.

11. Budgets

11.1 Dépenses courantes

Le budget 2016-2017 était de 80.000,00 € et les dépenses de 80.670,99 €, soit un dépassement de 670,99 €.

11.2 Frais extraordinaires

La mise en peinture de la cage d'escalier et des parties communes
L'enlèvement des encombrants.

Au 30 juin 2017, le solde du fonds de réserve « général/appartements » est de 52.153,83 € et celui du fonds de réserve « particulier/garages » est de 21.066,48 €.

12. Fixation des appels de fonds

12.1 Dépenses courantes

Il est rappelé que les versements doivent se faire sur le compte de la copropriété BE42 3100 1732 1054 de l'ACP CRISTINA dans le 1^{er} mois de chaque trimestre avec sous la rubrique « communication » « code de l'appartement, du flat ou du garage ».

Le budget de 80.000,00 € est maintenu à l'unanimité pour l'exercice 2017/2018 et 2018/2019.

Monsieur Braut joindra un tableau récapitulatif et individuel à chaque propriétaire afin que celui-ci régularise sa situation.

12.2 Appels de fonds de réserve

Il est proposé de continuer à alimenter le fonds de réserve à concurrence de 5.000,00 € par trimestre, soit 5,00 € par quotité.

Les appels de 5.000,00 € sont acceptés à l'unanimité.

Il est rappelé que les versements doivent se faire sur le compte de la copropriété BE42 3100 1732 1054 de l'ACP CRISTINA dans le 2^{ème} mois de chaque trimestre avec sous la rubrique « communication » « fonds de réserve + code de l'appartement, du flat ou du garage ».

13. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

A partir de 2.500,00 €, il y aura obligation de demander 3 devis. Sauf en cas d'urgence.

14. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Le syndic cite les corps de métiers travaillant pour l'immeuble en précisant qu'aucun membre de sa famille ne travaille pour l'immeuble. Une évolution des contrats sera expliquée lors de chaque assemblée statutaire :

		2013	2014	%	2015	%	2016	%	2017	%
Electricité communs	Electrabel	379,90	289,00	-23,93	343,91	19,00	349,95	1,76	323,86	-7,46
Electricité ascenseur	Electrabel	953,57	714,71	-25,05	678,65	-5,05	741,45	9,25	721,41	-2,70
Electricité chauffage	Electrabel	1488,15	1302,48	-12,48	1188,11	-8,78	1302,18	9,60	1041,56	-20,01
Electricité garages	Electrabel	363,88	232,68	-36,06	336,59	44,66	513,09	52,44	419,04	-18,33
Fournitures énergie	Esso	32914,37	24793,70	-24,67	21524,60	-13,19	12845,73	-40,32	18328,02	42,68
		38137,00	30273,00	-20,62	30278,00	0,02	29786,00	-1,62	33474,00	12,38
		0,8631	0,8190	-5,10	0,7109	-13,20	0,4313	-39,33	0,5475	26,96
Entretien chauffage	Collart	788,91	824,36	4,49	870,26	5,57	824,36	-5,27	845,79	2,60
Relevé des compteurs	Caloribel	1255,60	1413,98	12,61	1491,18	5,46	1448,75	-2,85	1764,98	21,83
Entretien ascenseur	Crombez Bayen	1413,83	1417,44	0,26	1421,93	0,32	1421,93	0,00	1421,93	0,00
Téléphone	Proximus	244,14	249,81	2,32	257,54	3,09	257,88	0,13	261,72	1,49
Contrôle ascenseur	Konhef	628,28	475,94	-24,25	480,71	1,00	485,52	1,00	485,52	0,00
Entretien immeuble	Zielinska	9090,01	9268,87	1,97	8985,49	-3,06	9605,26	6,90	9598,57	-0,07
Secrétariat social	Partena	8182,13	9393,53	14,81	7841,47	-16,52	9447,45	20,48	9775,06	3,47
Entretien porte de garaç	All Acces	472,26	478,18	1,25	477,75	-0,09	483,01	1,10	497,21	2,94
Entretien extincteur	Ansul/Sicli	328,59	335,26	2,03	338,17	0,87	341,17	0,89	345,72	1,33
Assurance	AG	5240,68	5311,27	1,35	5353,64	0,80	5346,57	-0,13	5417,17	1,32
Assurance acc. Du trav:	AG	284,90	291,69	2,38	291,69	0,00	290,62	-0,37	296,47	2,01

15. Fixation de la période de 15 jours pour la date de l'assemblée générale annuelle

Il est proposé que la réunion des copropriétaires puisse se tenir entre le 16 et le 30 novembre – 3^{ème} jeudi de novembre, soit le 15 novembre 2018.

La période est approuvée à l'unanimité.

16. Fixation des compétences et missions du commissaire aux comptes

Il est convenu que les compétences et les missions du vérificateur seront la concordance entre les entrées et les sorties.

La fixation des compétences et missions est approuvée à l'unanimité.

17. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi ou remise de cette concordance
Vu que la loi est impérative (art. 577), l'assemblée souhaite rediscuter ce point lors de la prochaine ag.

Le report de la mise en conformité est accepté à l'unanimité.

18. Demandes des copropriétaires

- Il est proposé de verser à Madame Zielinska un bonus/gratification exceptionnelle de 800,00 € net pour cette année. Cette prime sera versée par le secrétariat social.
- Monsieur Braut demandera au propriétaire du 51 la taille de son arbre qui empiète sur la copropriété.
- En cas de contact avec le conseil de copropriété, l'adresse mail est la suivante : cdgchristina@gmail.com

19. Lecture du procès verbal des décisions et signature de ce procès verbal

La lecture a été faite et tous les copropriétaires encore présents ont signé le procès verbal rédigé le soir même.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures 00'.

Le syndic remercie les copropriétaires pour leur présence.

Toute remarque au sujet du présent procès verbal est à faire par écrit au syndic endéans les 3 mois qui suivent la date de l'assemblée générale.

M. Braut