

Rue de la Vignette 30  
1160 Bruxelles

Téléphone 02 663 04 70  
info@immodelmotte.be



**DELMOTTE S.A.**



Edited with the trial version of  
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit  
[www.foxitsoftware.com/shopping](http://www.foxitsoftware.com/shopping)

**Agent immobilier agréé**  
IPI 101354-103043  
RC & Cautionnement  
AGF ZCN 600024763

Notaire Collon

Par e-mail [victoria.gilson@notairecollon.be](mailto:victoria.gilson@notairecollon.be)

Bruxelles le 20/4/2022

N. REF. : 24/3D/FD

Messieurs,

**OBJET : ACP Belgica, vente appartement \_\_\_\_\_ 3D**  
**Votre dossier 22-DC-0214/001-VG**

Conformément à l'article 3.94 §1 C.Civ, nous vous communiquons l'état des différents points prévus par celui-ci:

1. A ce jour, le montant du fonds de roulement pour le bien sous rubrique s'élève à 480€ et le fonds de réserve de l'immeuble à 47.671,46€ (au 31/1/2022).
2. A ce jour, il n'y a pas d'arriérés dus par le cédant .
3. Il n'y a pas d'appels de fonds destinés au fonds de réserve décidés par l' AG.
4. Il y a une procédure judiciaire en cours relative à la copropriété (dormante).
5. Les PV des assemblées générales des trois dernières années et les décomptes de charges des deux dernières années.
6. Le dernier bilan approuvé par l'AG est en annexe.

La prochaine A.G. se tiendra le 4/5/22, voir convocation en attaché

Un dossier d'intervention ultérieure est consultable chez nous.

Vous noterez que cette prestation sera portée en compte au cédant, conformément à l'article 3.94§4 C.Civ.

Bien à vous,

Le Syndic,  
**DELMOTTE S.A.**

DELMOTTE Françoise.  
Administrateur – délégué



Membre de la Chambre de Commerce de Bruxelles  
Membre de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens  
RPM Bruxelles - TVA - 0420 097 793



**Tableau détaillé des charges**

Exemplaire propriétaire

Adressé à:

3D

**A.C. BELGICA**

Année fiscale: 2021

Clôture N°: 4 Couvrant la période du: 01-11-21 au: 31-01-22

Référence: 3D Appartement

Propriété de:

<u>Rubrique</u>	<u>Quot. rubr.</u>	<u>Quot. bien</u>	<u>Total rubrique</u>	<u>Quote-part</u>
<b>CHARGES OCCUPANTS</b>				
601 Entretien	1000	24	1.926,81 EUR	46,24 EUR
602 Frais d'exploitation	1000	24	384,30 EUR	9,23 EUR
603 Gérance	1000	24	1.683,36 EUR	40,40 EUR
606 Chauffage (prov)	1000	24	2.877,72 EUR	69,07 EUR
607 Eau chaude (prov)	816	24	78,38 EUR	2,30 EUR
608 Ascenseur	1000	18	138,27 EUR	2,49 EUR
<b>Total de 'CHARGES OCCUPANTS'</b>				<b>169,73 EUR</b>
<b>CHARGES PROPRIETAIRES</b>				
611 Frais communs	1000	24	1.396,30 EUR	33,51 EUR
618 Ascenseur	1000	18	9.497,60 EUR	170,96 EUR
<b>Total de 'CHARGES PROPRIETAIRES'</b>				<b>204,47 EUR</b>
<b>FRAIS PRIVATIFS</b>				
630 Charges privatives	1	1	176,52 EUR	176,52 EUR
<b>Total de 'FRAIS PRIVATIFS'</b>				<b>176,52 EUR</b>
<b>Total du bien 3D</b>				<b>550,72 EUR</b>

**Détail des charges privatives**

<u>N°</u>	<u>Date</u>	<u>Fournisseur</u>	<u>Description</u>	<u>TVAC</u>
		Décpte Caloribel	3D	176,52 EUR
<b>Total privatif</b>				<b>176,52 EUR</b>

**Tableau détaillé des charges**

Exemplaire propriétaire

Adressé à:

3D

**A.C. BELGICA**

Année fiscale: 2020

Clôture N°: 4 Couvrant la période du: 01-11-20 au: 31-01-21

Référence: 3D Appartement

Propriété de:

Rubrique	Quot. rubr.	Quot. bien	Total rubrique	Quote-part
<b>CHARGES OCCUPANTS</b>				
601 Entretien	1000	24	2.545,00 EUR	61,08 EUR
602 Frais d'exploitation	1000	24	559,70 EUR	13,43 EUR
603 Gérance	1000	24	1.672,11 EUR	40,13 EUR
606 Chauffage (prov)	1000	24	3.002,22 EUR	72,05 EUR
607 Eau chaude (prov)	816	24	847,43 EUR	24,92 EUR
608 Ascenseur	1000	18	132,02 EUR	2,38 EUR
<b>Total de 'CHARGES OCCUPANTS'</b>				<b>213,99 EUR</b>
<b>CHARGES PROPRIETAIRES</b>				
611 Frais communs	1000	24	1.760,16 EUR	42,25 EUR
618 Ascenseur	1000	18	170,02 EUR	3,06 EUR
<b>Total de 'CHARGES PROPRIETAIRES'</b>				<b>45,31 EUR</b>
<b>FRAIS PRIVATIFS</b>				
630 Charges privatives	1	1	130,41 EUR	130,41 EUR
<b>Total de 'FRAIS PRIVATIFS'</b>				<b>130,41 EUR</b>
<b>Total du bien 3D</b>				<b>389,71 EUR</b>

## Détail des charges privatives

N°	Date	Fournisseur	Description	TVAC
		Décompte Caloribel	3D	130,41 EUR
<b>Total privatif</b>				<b>130,41 EUR</b>

**Tableau détaillé des charges**

Exemplaire propriétaire

Adressé à:

3D

**A.C. BELGICA**

Année fiscale: 2021

Clôture N°: 3 Couvrant la période du: 01-08-21 au: 31-10-21

Référence: 3D Appartement

Propriété de:

<u>Rubrique</u>	<u>Quot. rubr.</u>	<u>Quot. bien</u>	<u>Total rubrique</u>	<u>Quote-part</u>
<b>CHARGES OCCUPANTS</b>				
601 Entretien	1000	24	1.867,40 EUR	44,82 EUR
602 Frais d'exploitation	1000	24	354,20 EUR	8,50 EUR
603 Gérance	1000	24	1.683,36 EUR	40,40 EUR
606 Chauffage (prov)	1000	24	2.877,72 EUR	69,07 EUR
608 Ascenseur	1000	18	132,02 EUR	2,38 EUR
<b>Total de 'CHARGES OCCUPANTS'</b>				<b>165,17 EUR</b>
<b>CHARGES PROPRIETAIRES</b>				
611 Frais communs	1000	24	3.958,40 EUR	95,00 EUR
618 Ascenseur	1000	18	233,20 EUR	4,20 EUR
<b>Total de 'CHARGES PROPRIETAIRES'</b>				<b>99,20 EUR</b>
<b>Total du bien 3D</b>				<b><u>264,37 EUR</u></b>

**Tableau détaillé des charges**

Exemplaire propriétaire

Adressé à :

3D

**A.C. BELGICA**

Année fiscale: 2021

Clôture N°: 2 Couvrant la période du: 01-05-21 au: 31-07-21

Référence: 3D Appartement

Propriété de:

<u>Rubrique</u>	<u>Quot. rubr.</u>	<u>Quot. bien</u>	<u>Total rubrique</u>	<u>Quote-part</u>
<b>CHARGES OCCUPANTS</b>				
601 Entretien	1000	24	2.092,46 EUR	50,22 EUR
602 Frais d'exploitation	1000	24	534,40 EUR	12,83 EUR
603 Gérance	1000	24	1.683,36 EUR	40,40 EUR
606 Chauffage (prov)	1000	24	-687,44 EUR	-16,49 EUR
607 Eau chaude (prov)	816	24	1.292,95 EUR	38,03 EUR
608 Ascenseur	1000	18	667,80 EUR	12,02 EUR
<b>Total de 'CHARGES OCCUPANTS'</b>				<b>137,01 EUR</b>
<b>CHARGES PROPRIETAIRES</b>				
611 Frais communs	1000	24	-34,00 EUR	-0,82 EUR
<b>Total de 'CHARGES PROPRIETAIRES'</b>				<b>-0,82 EUR</b>
<b>Total du bien 3D</b>				<b><u>136,19 EUR</u></b>

**A.C. BELGICA**

Année fiscale: 2021

Clôture N°: 1 Couvrant la période du: 01-02-21 au: 30-04-21

Référence: 3D Appartement

Propriété de:

<u>Rubrique</u>	<u>Quot. rubr.</u>	<u>Quot. bien</u>	<u>Total rubrique</u>	<u>Quote-part</u>
<b>CHARGES OCCUPANTS</b>				
601 Entretien	1000	24	1.828,80 EUR	43,89 EUR
602 Frais d'exploitation	1000	24	349,23 EUR	8,38 EUR
603 Gérance	1000	24	1.683,36 EUR	40,40 EUR
606 Chauffage (prov)	1000	24	3.574,62 EUR	85,79 EUR
607 Eau chaude (prov)	816	24	847,43 EUR	24,92 EUR
<b>Total de 'CHARGES OCCUPANTS'</b>				<b>203,38 EUR</b>
<b>CHARGES PROPRIETAIRES</b>				
611 Frais communs	1000	24	1.210,00 EUR	29,04 EUR
<b>Total de 'CHARGES PROPRIETAIRES'</b>				<b>29,04 EUR</b>
<b>Total du bien 3D</b>				<b><u>232,42 EUR</u></b>

**Tableau détaillé des charges**

Exemplaire propriétaire

Adressé à:

3D

**A.C. BELGICA**

Année fiscale: 2020

Clôture N°: 3 Couvrant la période du: 01-08-20 au: 31-10-20

Référence: 3D Appartement

Propriété de:

<i>Rubrique</i>	<i>Quot. rubr.</i>	<i>Quot. bien</i>	<i>Total rubrique</i>	<i>Quote-part</i>
<b>CHARGES OCCUPANTS</b>				
601 Entretien	1000	24	1.223,80 EUR	29,37 EUR
602 Frais d'exploitation	1000	24	813,00 EUR	19,51 EUR
603 Gérance	1000	24	1.660,89 EUR	39,86 EUR
606 Chauffage (prov)	1000	24	2.875,02 EUR	69,00 EUR
607 Eau chaude (prov)	816	24	3.476,40 EUR	102,25 EUR
<b>Total de 'CHARGES OCCUPANTS'</b>				<b>259,99 EUR</b>
<b>CHARGES PROPRIETAIRES</b>				
611 Frais communs	1000	24	6.423,50 EUR	154,17 EUR
<b>Total de 'CHARGES PROPRIETAIRES'</b>				<b>154,17 EUR</b>
<b>Total du bien 3D</b>				<b><u>414,16 EUR</u></b>

**Tableau détaillé des charges**

Exemplaire propriétaire

Adressé à:

3D

**A.C. BELGICA**

Année fiscale: 2020

Clôture N°: 2 Couvrant la période du: 01-05-20 au: 31-07-20

Référence: 3D Appartement

Propriété de:

<u>Rubrique</u>	<u>Quot. rubr.</u>	<u>Quot. bien</u>	<u>Total rubrique</u>	<u>Quote-part</u>
<b>CHARGES OCCUPANTS</b>				
601 Entretien	1000	24	1.952,10 EUR	46,85 EUR
602 Frais d'exploitation	1000	24	470,00 EUR	11,28 EUR
603 Gérance	1000	24	1.660,89 EUR	39,86 EUR
606 Chauffage (prov)	1000	24	2.875,02 EUR	69,00 EUR
608 Ascenseur	1000	18	792,12 EUR	14,26 EUR
<b>Total de 'CHARGES OCCUPANTS'</b>				<b>181,25 EUR</b>
<b>Total du bien 3D</b>				<b><u>181,25 EUR</u></b>



**A.C. BELGICA**

Année fiscale: 2020

Clôture N°: 1 Couvrant la période du: 01-02-20 au: 30-04-20

Référence: 3D Appartement

Propriété de:

<u>Rubrique</u>	<u>Quot. rubr.</u>	<u>Quot. bien</u>	<u>Total rubrique</u>	<u>Quote-part</u>
<b>CHARGES OCCUPANTS</b>				
601 Entretien	1000	24	1.828,80 EUR	43,89 EUR
602 Frais d'exploitation	1000	24	386,00 EUR	9,26 EUR
603 Gérance	1000	24	1.660,89 EUR	39,86 EUR
606 Chauffage (prov)	1000	24	2.958,13 EUR	71,00 EUR
<b>Total de 'CHARGES OCCUPANTS'</b>				<b>164,01 EUR</b>
<b>CHARGES PROPRIETAIRES</b>				
617 Eau chaude	816	24	381,60 EUR	11,22 EUR
618 Ascenseur	1000	18	252,15 EUR	4,54 EUR
621 Financé par fonds de réserve	1000	24	3.000,00 EUR	72,00 EUR
622 Prélèvement sur fonds de réserve	1000	24	-3.000,00 EUR	-72,00 EUR
<b>Total de 'CHARGES PROPRIETAIRES'</b>				<b>15,76 EUR</b>
<b>Total du bien 3D:</b>				<b><u>179,77 EUR</u></b>

*Bilan au 31/01/2019*

**A.C. BELGICA**

*Année fiscale: 2018*

<b>Actif</b>			<b>Passif</b>		
4101	ACOMPTE DE FONDS DE ROULEMENT APPELE	12.584,19	1001	FONDS DE ROULEMENT	20.000,00
4930	ARRONDIS DE CLOTURE	0,62	1620	FONDS DE RESERVE GENERAL	52.618,85
550	CC FONDS DE RESERVE GENERAL	55.269,23	1623	FONDS DEGATS DES EAUX	2.765,89
551	CC FONDS DE ROULEMENT	8.995,64	2801	AUTRES CAUTIONS PAYEES	21,00
		<b>76.849,68</b>	440	FOURNISSEURS	1.443,94
					<b>76.849,68</b>

*Mouvements cumulés des comptes des fonds de réserve*

**FONDS DE RESERVE GENERAL**

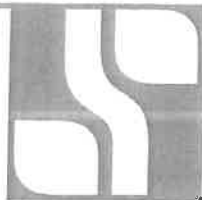
Date	Description	Débit	Crédit	Solde Débit	Solde Crédit
1/02/2018	Récupération solde exercice précédent		35.088,15		
30/04/2018	intérêts nets bancaires 1tr18		28,17		
31/07/2018	loyer panneau publicitaire		409,03		
31/10/2018	intérêts nets bancaires 3tr18		0,09		
31/10/2018	Loyer Mobistar		6.435,65		
31/10/2018	Loyer Proximus		10.165,82		
31/10/2018	indemnités déménagement 3tr18		76,00		
31/01/2019	intérêts nets bancaires 4tr 18		6,91		
31/01/2019	loyer panneau publicitaire		409,03		
			<b>52.618,85</b>		<b>52.618,85</b>

**FONDS DEGATS DES EAUX**

Date	Description	Débit	Crédit	Solde Débit	Solde Crédit
1/02/2018	Récupération solde exercice précédent		4.510,80		
12/06/2018	interv urgente fuite cave	270,30			
17/07/2018	Rech +rép fuite cave	677,49			
21/11/2018	sin Dde plafond magasin	797,12			
		<b>1.744,91</b>	<b>4.510,80</b>		<b>2.765,89</b>

Rue de la Vignette 30  
1160 Bruxelles

Téléphone 02 663 04 70  
info@immotdelmotte.be



**DELMOTTE S.A.**

Agent immobilier agréé  
IPI 101354-103043  
RC & Cautionnement  
AGF ZCN 600024763

Aux Copropriétaires de la  
Résidence BELGICA

N. REF. : 24/1

Le 12 avril 2022

Madame, Monsieur,

**OBJET : ACP BELGICA – BCE n° 0851.054.937 - Assemblée générale ordinaire**

Nous avons l'honneur de vous inviter à assister à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de votre immeuble qui se tiendra le 4 mai 2022 à 18.00hr au restaurant L'Arrosoir, Boulevard du Souverain 256 à 1160 Bruxelles.

**Points à l'ordre du jour**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote
2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire
3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels
  - a) pour la période du 01/02/19 au 31/01/20 et du bilan au 31/01/20 (*majorité absolue*)
  - b) pour la période du 01/02/20 au 31/01/21 et du bilan au 31/01/21 (*majorité absolue*)
  - c) pour la période du 01/02/21 au 31/01/22 et du bilan au 31/01/22 (*majorité absolue*)
4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières
  - b) Budget prévisionnel des dépenses courantes
  - c) La copropriété après la loi du 18 juin 2018 – suivi
  - d) Clause relative au paiement des charges
5. Décharges (*majorité absolue*)
  - a) au Conseil de Copropriété
  - b) au commissaire aux comptes
  - c) au syndic
6. Election des membres du Conseil de Copropriété (*majorité absolue*)
7. Nomination d'un commissaire aux comptes (*majorité absolue*)
8. Renouvellement du mandat du syndic (*majorité absolue*)
9. Façade arrière - isolation – suivi du dossier de Medori – devis – financement (*majorité 2/3*)
10. Ascenseur - habillage cabine – devis et financement (*majorité 2/3*)
11. Calorimètres et compteurs d'eau chaude à radiofréquence (*majorité 2/3*)
12. Rénovation du hall d'entrée (*majorité 2/3*)
13. a) Débit et température de l'eau
  - b) Problème d'évacuation des eaux (salle de bain)
  - c) Problème d'humidité dans la cuisine de l'appartement 7D
14. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve (*majorité absolue*)
15. Signature du procès-verbal des décisions

ACP Belgica – BCE 0851.054.937

Les documents et devis relatifs à cette assemblée sont consultables sur le site de votre copropriété. Accès via <http://imodelmotte.be/>

Au cas où vous ne pourriez assister à cette réunion, il vous est loisible de vous y faire représenter au moyen de la procuration annexée à la présente. Nous vous invitons à correctement remplir celle-ci et de vous assurer que votre mandataire prendra bien connaissance des nouvelles conditions prévues par la loi du 2 juin 2010.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Syndic,

**DELMOTTE** S.A.  
Linard de Guertechin Benoît  
Administrateur délégué

## ACP BELGICA

### Annexe à la convocation à l'assemblée générale ordinaire du 04/05/2022

#### 4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières.

	2018	2019	2020	2021
<b>1. Charges occupants</b>	35.464,69	34.511,81	33.391,54	27.870,51
Dont pour le chauffage	15.336,96	12.446,91	11.710,39	8.642,62
<b>2. Charges propriétaires</b>				
Charges communes réparties	3.670,06	7.429,68	8.987,43	6.530,70
Financé par fonds de réserve	0	59.980,20	3.000,00	0
Appels de fonds	0	5.000,00	0	0
<b>3. Fonds de réserve au 31/01</b>	52.618,85	15.491,88	29.410,08	47.671,46

#### Evolution des dépenses

Les charges occupants sont en légère baisse. A noter plusieurs interventions de débouchage de décharges.

#### Travaux réalisés et répartis en frais propriétaires en 2019, 2020 et 2021

Ecoba – solde placement bollards  
Renovart Design – escalier escamotable toit  
Et plusieurs réparations de fuites  
Medori – acompte étude rénovation façade arrière  
BCM Cleaning – neutralisation citerne à mazout  
Socotec – analyse de risque ascenseur  
Van Heylen – mise en conformité ascenseur

#### Travaux réalisés et financés par le fonds de réserve en 2019, 2020 et 2021

Omega Services – nouvelle chaufferie gaz  
Ecoba – réparation muret escalier avant  
Certitank – neutralisation citerne mazout  
Renovart Design – fuites colonne chauffage

#### Contrats

Assurance : le contrat ne couvre pas les dégâts des eaux depuis 2001. Ils sont couverts par le fonds de réserve.

Les loyers de Proximus et Orange ont été versés au fonds de réserve.

#### 4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes

Le fonds de roulement actuel de 20.000€ est suffisant.

#### 4. c) La copropriété après la loi du 18 juin 2018 – suivi

Le règlement d'ordre intérieur contiendra un volet A, volet légal qui est défini par la loi, tel qu'expliqué à l'A.G. de 2019.

En outre, le règlement d'ordre intérieur pourra contenir un volet B) qui reprend les règles relatives à la vie en commun, la tranquillité, l'harmonie ou l'esthétique, l'hygiène, la sécurité, les animaux etc.

Les honoraires du syndic à prévoir sont de :

Volet A : 250€

Volet B : 300€

#### 4. d) Clause relative au paiement des charges

La clause suivante relative aux paiements des charges est proposée et doit être inscrite dans le règlement de copropriété.

**« Paiement des charges - Échéance - Rappels**

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 30 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

**Sanctions**

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, d'un intérêt de retard de 1% par mois indivisible et commencé, et ce par le seul fait du dépassement de l'échéance.

En outre, si le dépassement de l'échéance est supérieur à 90 jours, une indemnité forfaitaire égale à 10% des sommes impayées est due. »

**9. Façade arrière - isolation – suivi du dossier de Medori – devis – financement (majorité 2/3)**

Devis pour isoler la façade arrière (avec adaptation garde-corps existants) et isolation du pignon gauche :

Sur base du cahier des charges du bureau Medori.

Devis de Art Rép béton : 184.172,24€HTVA

Devis de Vimar : 198.85,50€HTVA

Devis de MF Contractors : 191.578,43€HTVA

Devis de Rebeton : 234.266,01€HTVA

Primes possibles : +/-51.350€

Option nouvelles balustrades en façade arrière : + 26.325€HTVA

**10. Ascenseur - habillage cabine – devis et financement**

Demande de Mme Carton, Deux devis ont été demandés.

Devis de Van Heylen : 3.600€HTVA

Devis de ATM Lift : 2.850€HTVA

**11. Passage aux calorimètres et compteurs d'eau chaude à radiofréquence (majorité 2/3)**

Tous les prix sont indiqués TVA comprise (6% sur les achats, 21% sur les locations et relevés).

Prix du relevé et décompte en 2019 : 6,76€/calorimètre, 5,47€/compteur eau

CALORIBEL	Achat	Location
Répartiteurs radiofréquence	24,38€ + 4,96€/an relevé et décompte	7,56€ relevé et décompte compris (contrat de 10 ans)
Compteurs eau chaude	91,16€ + 4,96€/an relevé et décompte	13,91€ relevé et décompte compris (contrat de 8 ans)
Compteur eau froide (01-BG)	116,60€ + 9,08€/an relevé et décompte	18,15€ relevé et décompte compris (contrat de 10 ans)

**12. Rénovation du hall d'entrée (majorité 2/3)**

Demande de Mme Carton, il y aura lieu de déterminer ce que les propriétaires souhaitent rénover (sol, murs, peintures, boîtes aux lettres, éclairage) et établir un cahier des charges afin d'obtenir des devis comparatifs.

**13. a) Débit et température de l'eau**

**b) Problème d'évacuation des eaux (salle de bain)**

**c) Problème d'humidité dans la cuisine de l'appartement 7D**

Discussion en séance.

**14. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve**

Le fonds de réserve au 31/01/21 s'élevait à 29.410,08€.

Il est proposé de porter au fonds de réserve les loyers de Orange, Proximus et panneau publicitaire qui seront perçus en 2021 afin de l'alimenter, ce qui devrait représenter +/- 17.000€ et porter le fonds de réserve disponible à +/- 46.000€.

**Bilan au 31-01-2022**  
**A.C. BELGICA**

*Année fiscale: 2021*

<b>Actif</b>			<b>Passif</b>		
4101	ACOMPTE DE FONDS DE ROULEMENT APPELE	19.416,09	1001	FONDS DE ROULEMENT	20.000,00
4930	ARRONDIS DE CLOTURE	1,50	1620	FONDS DE RESERVE GENERAL	47.671,46
499192	SINISTRE DECHARGE 6è	1.749,00	2801	AUTRES CAUTIONS PAYEES	21,00
550	CC FONDS DE RESERVE GENERAL	28.923,79	440	FOURNISSEURS	1.706,93
551	CC FONDS DE ROULEMENT	19.309,13	4900	ARRONDIS DE CLOTURE	0,12
<b>69.399,51</b>			<b>69.399,51</b>		

***Mouvements cumulés des comptes des fonds de réserve***

**FONDS DE RESERVE GENERAL**

Date	Description	Débit	Crédit	Solde Débit	Solde Crédit
01-02-21	Récupération solde exercice précédent		29.410,08		
30-04-21	intérêts nets bancaires 1tr21		6,87		
31-07-21	recette panneau publicitaire		409,03		
31-07-21	indemnités déménagt 2trim21		76,00		
17-08-21	loyer antennes proximus		10.614,16		
03-09-21	loyer antennes orange		6.594,23		
31-10-21	loyer orange indexation		152,06		
31-01-22	Location panneau publicitaire		409,03		
			<b>47.671,46</b>		<b>47.671,46</b>



ACP BELGICA

## PROCURATION - AGO 04/05/2022

Je soussigné(e) .....

propriétaire de l'appartement ..... du garage .....  
dans l'immeuble Belgica, sis chaussée de Wavre 1676 à 1160 Bruxelles  
donne par la présente mandat à

(1) Mr/Mme .....

(1) ou à Mr/Mme .....

**(1) (Indiquer le nom sous peine de nullité)  
(Le syndic ne peut intervenir comme mandataire)**

aux fins de me représenter à l'assemblée générale des copropriétaires pour prendre part à toutes délibérations et voter, amender ou rejeter au nom du soussigné toutes propositions se rapportant à l'ordre du jour qui m'a été communiqué et en général, faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Ce mandat est :

(2) général, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour

SOIT

(2) général à l'exception des points ci-dessous pour lesquels je donne les instructions de vote suivantes :

Point n° .....  
Point n° .....  
Point n° .....  
Point n° .....  
Point n° .....  
Point n° .....

**(2) biffer la mention inutile et parapher à côté**

La loi du 30/06/1994 modifiée par la loi du 02/06/2010 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées Générales par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du syndic ou d'une personne employée par celui-ci ou au service de la copropriété.

Cette loi du 02/06 /2010 précise que :

- Nul ne peut accepter plus de **3 procurations**.
- Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de 3 propriétaires si le total des voix dont il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient **n'excède pas 10% du total des voix** affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100 % de l'immeuble).

**Veillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la loi.**

Fait à ....., le .....

Signature

(A faire précéder des mots " Bon pour pouvoirs " écrits de la main du signataire)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE QUI  
S'EST TENUE LE 6 octobre 2021

PROCES-VERBAL DE CARENCE

La séance est ouverte à 18.30Hr soit 30 min après l'heure de convocation.  
Monsieur Linard Benoît, représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit la fonction de secrétaire.  
Tous les propriétaires ont été dûment convoqués.  
Après décompte des propriétaires présents et représentés, il est constaté que les conditions requises pour que l'assemblée soit valablement constituée ne sont pas réunies. Voir liste de présences en annexe.  
L'assemblée ne peut, par conséquent, pas délibérer valablement.  
De ce fait, une nouvelle assemblée générale sera convoquée avec le même ordre du jour le 1/12/2021.  
Cette seconde assemblée décidera valablement sans condition de quorum.

La séance est levée à 18hr40

\*\*\*\*\*

The page contains several handwritten signatures in black ink. At the top center is a large, stylized signature. To its right is a signature that appears to read 'Hardy'. Below these, on the left, is a signature with the word 'SYNDIC' written underneath it. To the right of the 'SYNDIC' signature is another signature that appears to read 'Roué'. Below the 'SYNDIC' signature is a signature that appears to read 'K...'. To the right of the 'K...' signature is a signature that appears to read 'M...'. At the bottom left, there are two signatures, one of which appears to read 'Sad'. At the bottom right, there are two more signatures, one of which appears to read 'Star'.

ACP BELGICA

AG DU 06/10/21

P ou R	Nom	Bien	Quotité commun	Ascenseur	Quotité	Personnes
	BAJRAKTARI (Monsieur)	5C - Appartement	21	28		
	BOSSAERT (Monsieur)	6B - Appartement	44	68		
	BOUMAZA (Monsieur)	6C - Appartement	21	33		
	CARTON C.P. (Mme)	6D - Appartement	24	33		
	Catsinvest sprl	3D - Appartement	24	18		
	CESCUTTI (Madame)	6A - Appartement	47	68		
p	DE WEER (Mespreuve) (Mme)	3A - Appartement	47	38	47	1
p	DEVAUX-ZEPHIR (Monsieur et Madame)	5A - Appartement	47	58	47	1
p	GARGILL-HOUSSAIN (Monsieur et Madame)	7D - Appartement	24	38	24	1
p	HANDAYANI (Madame)	2B - Appartement	44	28	44	1
	HANNOTEAU (Monsieur)	2A - Appartement	47	28		
	KARIM (Monsieur)	4D - Appartement	24	23		
p	LIEUTENANT (Madame)	2D - Appartement	24	13	24	1
p	LINARD (Monsieur et Madame)	5D - Appartement	24	28	24	1
	Ocean King	4C - Appartement	21	23		
	Ocean King	7A - Appartement	47	78		
	POPIJN VERMEERSCH (Monsieur et Madame)	3C - Appartement	21	18		
p	ROUIRE (Monsieur et Madame)	7B - Appartement	44	78	44	1
	SEGHERS (Monsieur)	4B - Appartement	44	48		
	SONCK (Monsieur)	01-BF - Bureau	51	20		
	SONCK (Monsieur)	01-BG - Bureau	48	20		
	SONCK (Monsieur)	01-BH - Bureau	30	12		
	STOGIOS (Monsieur)	2C - Appartement	21	13		
	SURINX (Monsieur et Madame)	7C - Appartement	21	38		
p	UENO-PAEPE (Monsieur et Madame)	4A - Appartement	47	48	47	1
p	VAN BEGIN (Monsieur et Madame)	00-MG - Magasin	55	6	55	1
	VAN KEIRSBILCK (Monsieur)	5B - Appartement	44	58		
	ZEGHMICHE-ARBAOUI (Monsieur et Madame)	3B - Appartement	44	38		

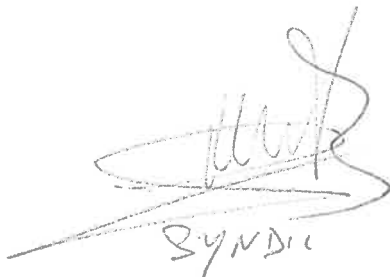
Quotités totales =

1000

1000

Quotités	356	Présents	9
Quotités %	35,60	Présents %	36,00
		Nbr proprio total	25

QUORUM : PAS ATTEINT



SYNDIC

**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
DU 09 MAI 2019**

**PROCES-VERBAL**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote**

La vérification des procurations est réalisée. Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils possèdent plus de la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Voir liste en annexe. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points prévus à l'ordre du jour.

**2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire**

L'assemblée est présidée par Madame Rouire.

Monsieur Linard de Guertechin représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

**3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels pour la période du 01/02/18 au 31/01/19 et du bilan au 31/01/19 (majorité absolue)**

Madame Rouire a vérifié les comptes de l'exercice 2018 ainsi que le bilan au 31/1/19 et propose aux propriétaires de les approuver.

Les propriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

**4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières**

	2015	2016	2017	2018
<b><i>1. Charges occupants</i></b>	32.656,01	28.430,41	27.603,02	35.464,69
Dont pour le chauffage	13.111,79	11.945,04	11.008,67	15.336,96
Achat en litres de mazout	24583	23639	18782	23818
Prix moyen du L de mazout	0,5148	0,5053	0,5650	0,6298
<b><i>2. Charges propriétaires</i></b>				
Charges communes réparties	2.975,14	6.433,28	2.979,91	3670,06
Financé par fonds de réserve	9.952,72	35.514,24	15.746,62	0
Financé par fonds dégâts des eaux	681,58	0	2.989,20	1.744,91
Appels de fonds	13.000,00	5.000,00	0	0
<b><i>3. Fonds de réserve au 31/01</i></b>	33.831,47	31.224,03	35.088,15	52.618,85
<b><i>4. Fonds dégâts des eaux au 31/01</i></b>	3.705,97	0	4.510,80	2.765,89

**Evolution des dépenses**

Les charges occupants ont augmenté suite à la hausse du poste chauffage due à la hausse du prix moyen du mazout cumulée à une hausse des achats.

**Travaux réalisés et répartis en frais propriétaires**

Ecoba – acompte placement bollards

**Travaux réalisés et financés par le fonds de réserve**

Sans objet

**Contrats**

Assurance : le contrat ne couvre pas les dégâts des eaux depuis 2001. Un fonds propre dégâts des eaux a été créé.

Les loyers de Proximus et Mobistar ont été versés au fonds de réserve.

**4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes**

Le fonds de roulement actuel de 20.000€ est suffisant.

**4. c) La copropriété après la loi du 18 juin 2018**

La loi du 18 juin 2018, d'application à partir du 01/01/2019 a apporté une série de modifications, précisions et clarifications à la réforme de 2010.

Notamment, la majorité qualifiée des 3/4 figurant à l'art.577-7 §1<sup>er</sup>, 1° CC a été supprimée au profit d'une nouvelle majorité qualifiée des 2/3 des voix émises. En outre, les votes doivent être réalisés sur base des quotités de répartitions des charges concernées (principe du décideur-payeur).

Un règlement d'ordre intérieur est désormais obligatoire – voir explications ci-dessous.

**Règlement d'ordre intérieur**

A partir de 2019, suite à la loi du 18 juin 2018, le règlement d'ordre d'intérieur devient un document obligatoire. Le législateur prévoit expressément que le règlement d'ordre d'intérieur peut être établi sous seing privé, et qu'il est adapté d'initiative et par les soins du syndic.

Le contenu du règlement d'ordre d'intérieur est défini par la loi, il doit contenir au minimum :

- a) Les règles de fonctionnement de la copropriété et au minimum :
  - Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ainsi que le montant fixé par l'AG pour les marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.
  - Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement et de renoum de celui-ci ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission.
  - La période annuelle de 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- b) Les règles relatives au Conseil de Copropriété
- c) Les compétences et obligations du Commissaire aux comptes

En outre, le règlement d'ordre intérieur pourra contenir les règles relatives au vivre ensemble, la tranquillité, l'harmonie ou l'esthétique, l'hygiène, la sécurité, les animaux etc.

**5. Décharges (majorité absolue)**

- au Conseil de copropriété : d'accord à 100% des voix.
- aux commissaires aux comptes : d'accord à 100% des voix.
- au syndic : d'accord à 100% des voix.

**6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)**

Sont élus :

- Mademoiselle Lieutenant : d'accord à 100% des voix
- Madame Rouire : d'accord à 100% des voix
- Madamer Brynaert : d'accord à 100% des voix
- Madame Handayani : d'accord à 100% des voix

**7. Nomination d'un commissaire aux comptes (majorité absolue)**

Est élue :

- Madame Rouire : d'accord à 100% des voix

**8. Renouvellement du mandat du syndic (majorité absolue)**

Le mandat de la S.A. Delmotte est renouvelé - D'accord à 100% des voix.

**9. Rénovation de la chaufferie et passage au gaz – neutralisation de la citerne à mazout – devis – financement (majorité 2/3)**

4 devis ont été demandés : Omega Services, Senec, Ideal SCD, Elaerts. Le tableau comparatif des offres reçues a été transmis avec la convocation à la présente A.G.

Devis de Certitank pour neutraliser la citerne à mazout : 1.454€HTVA. D'accord pour Certitank.

Devis de Lhoest pour neutraliser la citerne à mazout : 2.128€HTVA

Décision :

D'accord à 100% des voix pour le devis de Omega Services avec pour paiement 40/30/30. A financer par le fonds de réserve.

Pour l'adoucisseur : d'accord à l'unanimité sauf Monsieur Gargill à financer par le fonds de réserve

**10. Façade arrière - isolation – mandat à donner à un bureau d'étude pour établir le cahier des charges et surveiller les travaux – devis - primes disponibles (majorité 2/3)**

Devis de MF contractors : 70.203€HTVA

Devis de Isolect : 65.305€HTVA

Primes disponibles : 75€/m<sup>2</sup> (+/-490m<sup>2</sup>)

Bureau d'étude Médori : phase d'étude pour 3.000€HTVA et phase réalisation 6% du montant de l'entreprise.

Bureau Aprim : 10% du montant de l'entreprise.

Décision : confier à Medori la phase d'étude pour la façade arrière, le pignon gauche et la demande de permis d'urbanisme pour le pignon gauche. A financer en fonds propre propriétaire. D'accord à 95% des voix. Faire une AGE dès que le dossier sera complet.

**11. Location via la plateforme AirBNB – accord de l'assemblée.**

Discussion en séance et décision.

Il s'agit du studio 7C.

Décision : à 100% des voix contre la location via la plateforme AirBNB.

Envoyer un recommandé au propriétaire concerné.

Mettre un avis sécurité dans l'ascenseur, dans le hall et dans toutes les BAL.

**12. Poubelles et verres : marche à suivre**

Discussion en séance.

Faire un avis : les bouteilles pas dans le local poubelles mais dans les bulles à verre.

**13. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve (majorité absolue)**

Le fonds de réserve au 31/01/19 s'élevait à 52.618,85€.

Le fonds dégâts des eaux au 31/01/19 s'élevait à 2.765,89€

Il est proposé de porter au fonds de réserve les loyers de Mobistar, Proximus et panneau publicitaire qui seront perçus en 2019 afin de l'alimenter, ce qui devrait représenter +/- 17.000€.

Décision : d'accord à l'unanimité. En sus, un appel unique de 5.000€ à faire dans les prochaines

**14. Signature du procès-verbal des décisions**

Conformément à l'art.577-6.§10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

\*\*\*\*\*

Transmis le 15 mai 2019.

The image shows several handwritten signatures in black ink. One signature is clearly labeled 'SYNDIC' underneath. The signatures are scattered across the lower half of the page, some overlapping. The handwriting is cursive and somewhat stylized.

P ou R	Nom	Bien	Quotité commun	Quotité	Personnes
r	BAJRAKTARI (Monsieur)	5C - Appartement	21	21	1
r	BOSSAERT (Monsieur)	6B - Appartement	44	44	1
	BOUMAZA (Monsieur)	6C - Appartement	21		
p	BRYNAERT (Mademoiselle)	6A - Appartement	47	47	1
	Catsinvest sprl	3D - Appartement	24		
p	DE WEER (Mespreuve) (Mme)	3A - Appartement	47	47	1
	DESMET-VANDERVELDE (Monsieur et Madame)	3C - Appartement	21		
	DEVAUX-ZEPHIR (Monsieur et Madame)	5A - Appartement	47		
p	GARGILL-HOUSSAIN (Monsieur et Madame)	7D - Appartement	24	24	1
p	HANDAYANI (Madame)	2B - Appartement	44	44	1
	HANNOTEAU (Monsieur)	2A - Appartement	47		
	KARIM (Monsieur)	4D - Appartement	24		
p	LIEUTENANT (Madame)	2D - Appartement	24	24	1
p	LINARD (Monsieur et Madame)	5D - Appartement	24	24	1
	Ocean King	4C - Appartement	21		
	Ocean King	7A - Appartement	47		
	POCHET (Madame)	6D - Appartement	24		
p	ROUIRE (Monsieur et Madame)	7B - Appartement	44	44	1
	SEGHERS (Monsieur)	4B - Appartement	44		
	SONCK (Monsieur)	01-BF - Bureau	51		
	SONCK (Monsieur)	01-BG - Bureau	48		
	SONCK (Monsieur)	01-BH - Bureau	30		
	STOGIOS (Monsieur)	2C - Appartement	21		
	SURINX (Monsieur et Madame)	7C - Appartement	21		
p	UENO-PAEPE (Monsieur et Madame)	4A - Appartement	47	47	1
p	VAN BEGIN (Monsieur et Madame)	00-MG - Magasin	55	55	1
p	VAN KEIRSBILCK (Madame)	5B - Appartement	44	44	1
r	VANLINDT (Monsieur)	3B - Appartement	44	44	1


Quotités totales =

1000

Quotités	509	Présents	13
Quotités %	50,90	Présents %	52,00
		Nbr proprio total	25

QUORUM : OK

1  
1  
2



SYNDIC

Nom	Quotité commun
BAJRAKTARI (Monsieur)	21
BOSSAERT (Monsieur)	44
BOUMAZA (Monsieur)	21
BRYNAERT (Mademoiselle)	47
Catsinvest sprl	24
DE WEEER (Mespreuve) (Mme)	47
DESMET-VANDERVELDE (Monsieur et Madame)	21
DEVAUX-ZEPHIR (Monsieur et Madame)	47
GARGILL-HOUSSAIN (Monsieur et Madame)	24
HANDAYANI (Madame)	44
HANNOTEAU (Monsieur)	47
KARIM (Monsieur)	24
LIEUTENANT (Madame)	24
LINARD (Monsieur et Madame)	24
Ocean King	21
Ocean King	47
POCHET (Madame)	24
ROUIRE (Monsieur et Madame)	44
SEGHERS (Monsieur)	44
SONCK (Monsieur)	51
SONCK (Monsieur)	48
SONCK (Monsieur)	30
STOGIOS (Monsieur)	21
SURINX (Monsieur et Madame)	21
UENO-PAEPE (Monsieur et Madame)	47
VAN BEGIN (Monsieur et Madame)	55
VAN KEIRSBILCK (Madame)	44
VANLINDT (Monsieur)	44

Vote point n° 10

	Vote o/n/a	Oui	Non	Abst.
v	n	0	21	0
v	o	44	0	0
v	o	0	0	0
v	o	47	0	0
v	o	0	0	0
v	o	47	0	0
v	o	0	0	0
v	o	24	0	0
v	o	44	0	0
v	o	0	0	0
v	o	24	0	0
v	o	24	0	0
v	o	0	0	0
v	o	44	0	0
v	o	0	0	0
v	o	47	0	0
v	o	55	0	0
v	o	44	0	0
v	o	44	0	0
<b>Total voix</b>	<b>%</b>	<b>488</b>	<b>21</b>	<b>0</b>
		<b>95,87</b>	<b>4,13</b>	

Vote point n° 9 adoucisseur

	Vote o/n/a	Oui	Non	Abst.
v	o	21	0	0
v	o	44	0	0
v	o	0	0	0
v	o	47	0	0
v	o	0	0	0
v	o	47	0	0
v	n	0	24	0
v	o	44	0	0
v	o	0	0	0
v	o	24	0	0
v	o	24	0	0
v	o	0	0	0
v	o	44	0	0
v	o	0	0	0
v	o	47	0	0
v	o	55	0	0
v	o	44	0	0
v	o	44	0	0
<b>Total voix</b>	<b>%</b>	<b>485</b>	<b>24</b>	<b>0</b>
		<b>95,28</b>	<b>4,72</b>	

Vote point n° 9 chaufferie

	Vote o/n/a	Oui	Non	Abst.
v	o	21	0	0
v	o	44	0	0
v	o	0	0	0
v	o	47	0	0
v	o	0	0	0
v	o	47	0	0
v	o	0	0	0
v	o	24	0	0
v	o	44	0	0
v	o	0	0	0
v	o	24	0	0
v	o	24	0	0
v	o	0	0	0
v	o	44	0	0
v	o	0	0	0
v	o	47	0	0
v	o	55	0	0
v	o	44	0	0
v	o	44	0	0
<b>Total voix</b>	<b>%</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	



**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
DU 08 MAI 2018**

**PROCES-VERBAL**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote**

La vérification des procurations est réalisée. Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils possèdent plus de la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Voir liste en annexe. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points prévus à l'ordre du jour.

**2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire**

L'assemblée est présidée par Madame Rouire.

Monsieur Linard de Guertechin représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

**3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels pour la période du 01/02/17 au 31/01/18 et du bilan au 31/01/18 (majorité absolue)**

Madame Rouire a vérifié les comptes de l'exercice 2017 ainsi que le bilan au 31/1/18 et propose aux propriétaires de les approuver.

Les propriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

**4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières**

	2014	2015	2016	2017
<b>1. Charges occupants</b>	41.155,17	32.656,01	28.430,41	27.603,02
Dont pour le chauffage	22.803,38	13.111,79	11.945,04	11.008,67
Achat en litres de mazout	27974	24583	23639	18782
Prix moyen du L de mazout	0,7074	0,5148	0,5053	0,5650
Degrés jours cumulés (fév->jan)	1909	2102	2449	2000
<b>2. Charges propriétaires</b>				
Charges communes réparties	10.442,54	2.975,14	6.433,28	2.979,91
Financé par fonds de réserve	2.298,42	9.952,72	35.514,24	15.746,62
Financé par fonds dégâts des eaux	8.612,45	681,58	0	2.989,20
Appels de fonds	9.000,00	13.000,00	5.000,00	0
<b>3. Fonds de réserve au 31/01</b>	17.969,09	33.831,47	31.224,03	35.088,15
<b>4. Fonds dégâts des eaux au 31/01</b>	387,55	3.705,97	0	4.510,80

**Evolution des dépenses**

Les charges occupants ont à nouveau légèrement diminué suite à la baisse du poste chauffage et eau.

La hausse du prix moyen du mazout est compensée par une légère baisse des achats.

Hausse du poste sacs poubelles et évacuation des encombrants.

Les frais d'exploitation sont en baisse. Il n'y a pas eu d'intervention de débouchages de décharges et d'égouts. Un nouveau contrat a été souscrit chez Help Fire pour la vérification des extincteurs (108,90€ contre 268,44€ chez Sicli)

**Travaux réalisés et répartis en frais propriétaires**

Sans objet

Travaux réalisés et financés par le fonds de réserve

Tormac – rénovation parlophonie

Tormac – éclairage des paliers par des lampes LED à détection de présence et éclairage de secours

De Freyne- peinture de la cage d'escaliers

Conformément à la décision de l'A.G. 2017, la prime pour l'isolation toiture de 7500€ a été versée au fonds dégâts des eaux.

Contrats

Assurance : le contrat ne couvre pas les dégâts des eaux depuis 2001. Un fonds propre dégâts des eaux a été créé.

Concernant l'antenne sur le toit, le bail avec la société Broadband est caduc depuis juillet 2017. Les loyers de Proximus et Mobistar ont été versés au fonds de réserve.

**4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes**

Le fonds de roulement actuel de 20.000€ est suffisant.

**5. Décharges (majorité absolue)**

- au Conseil de copropriété : d'accord à 100% des voix.
- aux commissaires aux comptes : d'accord à 100% des voix.
- au syndic : d'accord à 100% des voix.

**6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)**

Sont élus à 100% des voix :

Mademoiselle Lieutenant

Madame Rouire

Monsieur Devuyt

Monsieur Devaux

**7. Nomination d'un commissaire aux comptes (majorité absolue)**

Est élue à 100% des voix :

Madame Rouire

**8. Renouvellement du mandat du syndic (majorité absolue)**

D'accord à 100% des voix.

**9. Rénovation de la chaufferie et passage au gaz – neutralisation de la citerne à mazout – devis – financement (majorité 75%)**

Devis de Elaerts : 40.012€HTVA (prix 2017) pour 2 nouvelles chaudières Buderus de 160Kw, régulation, nouvelle conduite de gaz, filtre à boue, échangeur à plaque, tubage de la cheminée, attestation, production d'eau chaude par une 3<sup>e</sup> chaudière Buderus avec nouveaux boilers. En option : porte coupe-feu 1.660€HTVA, réception Peb 200€HTVA

Devis de Ideal SCD : en attente

Devis de Senec : en attente

Devis de Omega Services : 38.665€HTVA pour 2 nouvelles chaudières Atag, le tubage de la cheminée, la nouvelle tuyauterie gaz et détection fuite.

En option : dossier as-built 878€HTVA, neutralisation de la citerne à mazout 1.750€HTVA, nouveaux boilers 5.897€HTVA, évacuation des condensats 456€HTVA, nouveaux vases d'expansion 656€HTVA, nouveau tableau électrique 896€HTVA, nouvel adoucisseur 4.229€HTVA, contrat d'entretien avec 2 passages/an 1.320€HTVA/an

Devis de Lhoest pour la neutralisation de la citerne à mazout : 2.128€HTVA

Décision : accord de principe pour demander des devis complémentaires pour rénover la chaufferie. Envisager : chaudières à condensation, panneaux thermiques pour l'eau chaude en toiture. Provoquer une AGE une fois le dossier complet. Les devis seront disponibles sur le site de l'immeuble ou sur demande.

**10. Façade arrière - isolation - primes**

Dans certains appartements il a été constaté des problèmes d'infiltration d'eau. Il est proposé d'isoler une petite partie de la façade arrière, là où se trouve le problème. Estimation du budget : +/- 180€/m<sup>2</sup>, prime possible 50€/m<sup>2</sup>  
Surface estimée : pour les 2 côtés soit 1,8m x 3 x 7 x 2= 75,6m<sup>2</sup> soit +/- 15.000€  
Décision : accord de principe pour demander des devis pour isoler la façade arrière. A mettre à l'ordre du jour en même temps que le point rénovation chaufferie.

**11. Respect des parties communes et sécurité dans l'immeuble**

Discussion en séance.  
Etre sûr de savoir à qui on ouvre la porte d'entrée. Faire une circulaire de rappel pour sensibiliser les occupants. Respecter la propreté des parties communes. Voir si il y a la possibilité de récupérer une BAL pour le syndic

**12. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve**

Le fonds de réserve au 31/01/18 s'élevait à 35.088,15€.  
Il est proposé de porter au fonds de réserve les loyers de Mobistar, Proximus et panneau publicitaire qui seront perçus en 2018 afin de l'alimenter, ce qui devrait représenter +/- 17.000€.  
Le fonds dégâts des eaux s'élève à 4.510,80€ au 31/01/18  
Décision : d'accord à l'unanimité.

**13. Signature du procès-verbal des décisions**

Conformément à l'art.577-6.§10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

\*\*\*\*\*

Transmis le  
14.05.2018

The lower half of the page contains approximately 12 handwritten signatures in black ink. The signatures are of varying lengths and styles, some appearing to be full names and others as initials or first names. One signature in the middle is clearly legible as 'Houdgim Roies'. Another signature on the right side is partially legible as 'O. J. ...'. The signatures are scattered across the bottom of the page, with some overlapping.

ACP BELGICA


LISTE DE PRESENCE

AG DU 08/05/208

Nom	Q 1	P	Quotités	Personnes
		R		
BAJRAKTARI	21	p	21	1
BOSSAERT	44		0	0
BOUMAZA	21		0	0
BRYNAERT	47		0	0
CATSINVEST SPRL	24		0	0
DESMET-VANDERVELDE	21	r	21	1
DEVAUX-ZEPHIR	47	p	47	1
DE WEER	47	p	47	1
GARGILL-HOUSSAIN	24	p	24	1
HANDAYANI	44	p	44	1
HANNOTEAU	47	p	47	1
KARIM	24		0	0
LIEUTENANT	24	p	24	1
LINARD	24	p	24	1
Ocean King	68		0	0
POCHET	24		0	0
ROUIRE	44	p	44	1
SEGHERS	44	p	44	1
SONCK	129		0	0
STOGIOS	21		0	0
SURINX	21	p	21	1
UENO-PAEPE	47	p	47	1
VAN BEGIN	55	p	55	1
VAN KEIRSBILCK	44		0	0
VANLINDT	44	r	44	1

Quotités totales = 1000

Quotités	554	Présents	15
Quotités %	55,40	Présents %	60,00
		Nbr proprio total	25

  
SYNDIC



**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
DU 11 MAI 2017**

**PROCES-VERBAL**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote**

La vérification des procurations est réalisée. Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils possèdent plus de la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Voir liste en annexe. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points prévus à l'ordre du jour.

**2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire**

L'assemblée est présidée par Madame Rouire.

Monsieur Linard de Guertechin représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

**3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels pour la période du 01/02/16 au 31/01/17 et du bilan au 31/01/17 (majorité absolue)**

Madame Rouire a vérifié les comptes de l'exercice 2016 ainsi que le bilan au 31/1/17 et propose aux propriétaires de les approuver.

Les propriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

**4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières**

	2014	2015	2016
<b>1. Charges occupants</b>	41.155,17	32.656,01	28.430,41
Dont pour le chauffage	22.803,38	13.111,79	11.945,04
Achat en litres de mazout	27974	24583	23639
Prix moyen du L de mazout	0,7074	0,5148	0,5053
Degrés jours cumulés (fév->jan)	1909	2102	2449
<b>2. Charges propriétaires</b>			
Charges communes réparties	10.442,54	2.975,14	6.433,28
Financé par fonds de réserve	2.298,42	9.952,72	35.514,24
Financé par fonds dégâts des eaux	8.612,45	681,58	0
Appels de fonds	9.000,00	13.000,00	5.000,00
<b>3. Fonds de réserve au 31/01</b>	17.969,09	33.831,47	31.224,03
<b>4. Fonds dégâts des eaux au 31/01</b>	387,55	3.705,97	0

**Evolution des dépenses**

Les charges occupants ont fortement diminué suite à la baisse du poste chauffage et eau expliquée par la diminution du prix moyen du gasoil. Une baisse des achats est constatée malgré une année plus froide.

Les frais d'exploitation sont en baisse; Alfa Service a effectué moins de débouchages de décharges et d'égouts, il y a eu par contre plusieurs travaux de plomberie à ce sujet (voir point suivant). Les autres postes sont stables.

**Travaux réalisés et répartis en frais propriétaires**

Sanimouss – réparation d'une fuite de la colonne décharge au 5è et au 6è, remplacement d'un robinet double service, remplacement d'une colonne décharge au sous-sol  
Tobel remplacement décharge eaux usées  
Rebeton réparation de fissures en façade.

Travaux réalisés et financés par le fonds de réserve

Asphaltage Etanchéité – isolation et étanchéité toiture – à noter qu'une prime de 7.500€ a été perçue sur l'exercice 2017

Travaux commandés et à financer par le fonds de réserve

Tormac – rénovation parlophonie (3700€)

Tormac – éclairage des paliers par des lampes LED à détection de présence et avec éclairage de secours (3700€)

Contrats

Assurance : le contrat ne couvre pas les dégâts des eaux depuis 2001. Un fonds propre dégâts des eaux a été créé.

Concernant l'antenne sur le toit, les loyers en retard de la société Clearwire ont pu être récupérés pour la période de 2014 à 2016 inclus (8216,88€) et sont actuellement régulièrement payés tous les trimestres par la société Broadband.

**4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes**

Le fonds de roulement actuel de 20.000€ est suffisant.

**5. Décharges (majorité absolue)**

- au Conseil de copropriété : d'accord à 100% des voix.
- aux commissaires aux comptes : d'accord à 100% des voix.
- au syndic : d'accord à 100% des voix.

**6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)**

Sont élus à 100% des voix :

Mademoiselle Lieutenant

Madame Rouire

Monsieur Devuyst

Monsieur Devaux

**7. Nomination d'un commissaire aux comptes (majorité absolue)**

Est élue à 100% des voix :

Madame Rouire

**8. Renouvellement du mandat du syndic (majorité absolue)**

D'accord à 100% des voix.

**9. Peinture de la cage d'escalier et des 2 halls d'entrée – devis – financement (majorité 75%)**

Devis de De Freyne : 5.820€ HTVA

Devis de HK services : 5.910€ HTVA

Décision : d'accord à la majorité requise pour le devis de De Freyne. A financer par le fonds de réserve. Couleur des portes ascenseur : RAL 7015 et pour les murs RAL 9003, pour les barreaux de la rampe RAL7015 et les plafonds blanc.

**10. Placement d'un bollard dans le prolongement de l'entrée de l'immeuble**

De plus en plus de voitures stationnent devant l'entrée de l'immeuble empêchant les occupants de rentrer par l'escalier ou la rampe handicapé. Il est proposé de placer un bollard devant l'entrée en alignement avec l'escalier.

Ecoba : placement de bollards démontables : 557€/HTVA pièce

D'accord à l'unanimité pour le devis de Ecoba pour deux bollards amovibles.

**11. Rénovation de la chaufferie et passage au gaz – devis – financement (majorité 75%)**

Devis de Tobel : en attente.

Devis de Elaerts : 37.660€HTVA

Décision : à reporter.

**12. Façade arrière isolation – discussion**

Dans certains appartements il a été constaté des problèmes d'infiltration d'eau.

A contrôler.

**13. Demande de Mme Van Begin :****a. modification d'affectation des emplacements de parking**

Les emplacements de parking situés au rez-de-chaussée partie gauche, à l'arrière du rez commercial, ont changé de destination et sont actuellement devenus des entrepôts dépendant du rez-de-chaussée. Ceci est une information. L'AG ne se prononce pas.

**b. modification du chauffage central dans le rez-de-chaussée commercial**

Il y a lieu d'acter que le locataire des lieux a enlevé les radiateurs placés à l'intérieur du rez-de-chaussée commercial. Cette modification ne remet pas en cause la participation des frais de combustible pour le chauffage commun tel que décrite à l'art.44§3 de l'acte de base. Ceci est une information. L'AG ne se prononce pas.

**c. modification de la dénomination de la zone de recul en zone d'agrément**

Pour répondre aux exigences urbanistiques de la commune, suite à la modification des emplacements de stationnement situés chaussée de Wavre, il y a lieu de modifier l'appellation de la zone de recul en zone d'agrément. Voir plan en annexe. Ceci est une information. L'AG ne se prononce pas.

**14. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve (majorité absolue)**

Le fonds de réserve au 31/01/17 s'élevait à 31.224,03€.

Tenant compte des travaux à financer (voir point 4 a) et de la perception en 2017 de la prime pour l'isolation toiture, le disponible est de +/- 27.500€.

Il est proposé de porter au fonds de réserve les loyers de Mobistar, Proximus, Broadband et panneau publicitaire qui seront perçus en 2017 afin de l'alimenter, ce qui devrait représenter +/- 21.500€. Cela permettrait d'envisager des travaux de rénovation sans devoir faire d'appels de fonds.

Le fonds dégâts des eaux est à zéro au 31/01/17 et est alimenté, conformément à la décision de l'A.G. de 2016, par la moitié de la prime pour l'isolation de la toiture ce qui le porte à 3.750€

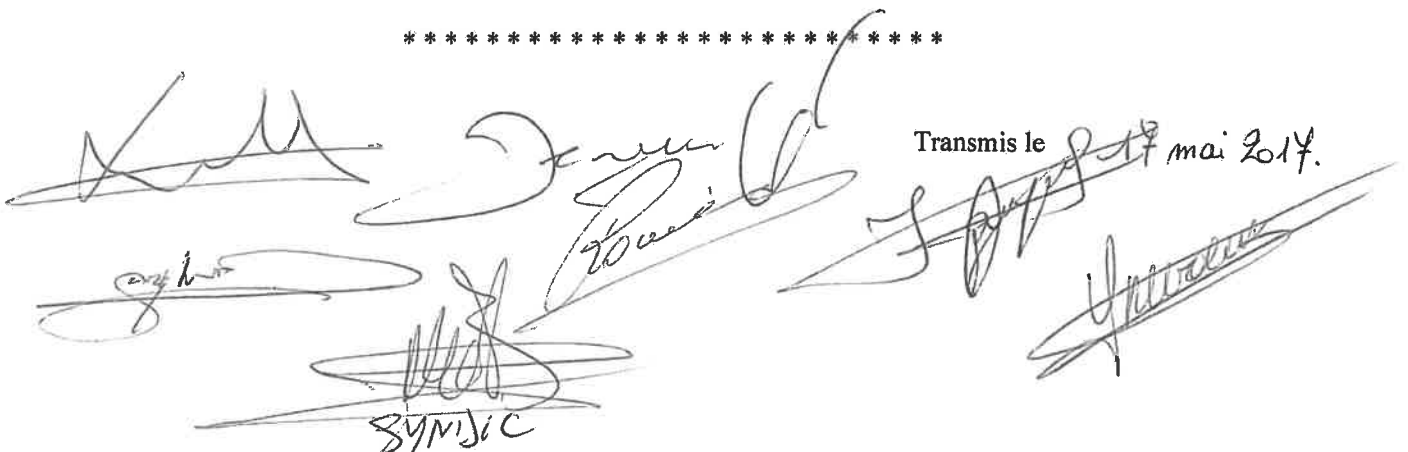
Décision : transférer de la prime isolation toiture lorsqu'elle sera perçue au fonds de réserve DDE.

**15. Signature du procès-verbal des décisions**

Conformément à l'art.577-6.§10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

\*\*\*\*\*



Transmis le 17 mai 2017.

ACP BELGICA

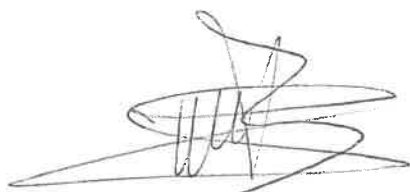
LISTE DE PRESENCE

AG DU 11/05/2017

Nom	Q 1	P	Quotités	Personnes
		R		
BOSSAERT	44	r	44	1
BOUMAZA	21		0	0
BRYNAERT	47	p	47	1
CATSINVEST SPRL	24		0	0
DESMET-VANDERVELDE	21	r	21	1
DEVAUX-ZEPHIR	47	p	47	1
DE WEER	47	r	47	1
GARGILL-HOUSSAIN	24	p	24	1
HANDAYANI	44		0	0
HANNOTEAU	47	r	47	1
KARIM	24		0	0
LIEUTENANT	24	p	24	1
LINARD	24	p	24	1
Ocean King	68		0	0
POCHET	24		0	0
ROUIRE	44	p	44	1
SEGHERS	44	p	44	1
SONCK	129		0	0
STOGIOS	21		0	0
SURINX	21	p	21	1
TOBIN	21		0	0
UENO-PAEPE	47	p	47	1
VAN BEGIN	55	p	55	1
VAN KEIRSBILCK	44		0	0
VANLINDT	44	r	44	1

Quotités totales = 1000

Quotités	Présents
580	15
Quotités %	Présents %
58,00	60,00
	Nbr proprio total
	25



SYNDIC



ACP BELGICA

AG DU 11/05/2017

Nom	Q 1	Vote point n° 9			Vote point n°			Vote point n°			Vote point n°		
		Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.	Vote	Oui	Non	Abst.
BOSSAERT	44	V	0	44	0	0	0	0	0	0	44	0	0
BOUMAZA	21	V	0	47	0	0	0	0	0	0	47	0	0
BRYNAERT	47	V	0	47	0	0	0	0	0	0	47	0	0
CATSINVEST SPRL	24	V	0	21	0	0	0	0	0	0	21	0	0
DESMET-VANDERVELDE	21	V	0	47	0	0	0	0	0	0	47	0	0
DEVAUX-ZEPHIR	47	V	0	47	0	0	0	0	0	0	47	0	0
DE WEER	47	V	0	47	0	0	0	0	0	0	47	0	0
GARGILL-HOUSSAIN	24	V	0	24	0	0	0	0	0	0	24	0	0
HANDAYANI	44	V	0	47	0	0	0	0	0	0	47	0	0
HANNOTEAU	47	V	0	47	0	0	0	0	0	0	47	0	0
KARIM	24	V	0	24	0	0	0	0	0	0	24	0	0
LIEUTENANT	24	V	0	24	0	0	0	0	0	0	24	0	0
LINARD	24	V	0	24	0	0	0	0	0	0	24	0	0
Ocean King	68	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POCHET	24	V	0	44	0	0	0	0	0	0	44	0	0
ROUIRE	44	V	0	44	0	0	0	0	0	0	44	0	0
SEGHERS	44	V	0	44	0	0	0	0	0	0	44	0	0
SONCK	129	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STOGIOS	21	V	0	21	0	0	0	0	0	0	21	0	0
SURINX	21	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOBIN	21	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UENO-PAEPE	47	V	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0
VAN BEGIN	55	V	0	55	0	0	0	0	0	0	55	0	0
VAN KEIRSBILCK	44	V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VANLINDT	44	V	0	44	0	0	0	0	0	0	44	0	0
	1000	Total voix	%	486	94	83,79	16,21	0	Total voix	%	580	0	0
											100,00	0,00	0,00