

Maarten Contreras

De: Contact <contact@coedia.be>
Envoyé: mercredi 4 juin 2025 13:48
À: Maarten Contreras
Objet: Réponse Art. 3.94
Pièces jointes: 2024 09 26 - PVs.pdf; AGE 2024 12 09 - PVs.pdf; AGO 2025 05 23 - PVs.pdf; Régularisation générée le 30_07_2024 - Veuillez trouver votre décompte pour la période _ 01_04_2024 au 30_06_2024. - Madame L N adressé à Madame Jf; Régularisation générée le 24_10_2024 - Veuillez trouver votre décompte pour la période _ 01_07_2024 au 30_09_2024. - Madame adressé à Madame N.pdf; Régularisation générée le 19_03_2025 - Veuillez trouver votre décompte pour la période _ 01_10_2024 au 31_12_2024. - Madame adressé à Madame Jf
InotIdentifier: f25b9e28-81b5-4b3e-bde8-f16edbe8b7c7
LinkedToInot: 23199498

Bonjour,

Nous accusons réception de votre courrier dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

Article 3.94 § 1 du Code civil

1° Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 3.94 § 1, 1°)

le montant du fonds de roulement : $32.010,83 \text{ €} \times 222 / 10.000 = 710,64 \text{ €}$

le montant du fonds de réserve général : $524.115,62 \text{ €} \times 222 / 10.000 = 11.635,37 \text{ €}$

le montant du fonds de réserve ascenseurs : $9.612,42 \text{ €} \times 300 / 10.000 = 288,37 \text{ €}$

2° Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 3.94 §1, 2°)

Il n'y a ce jour pas d'arriéré mais ce sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement.

3° Situation des appels de fonds de réserve (art. 3.94 § 1, 3°)

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'assemblée générale sont de 1.202,70 € par trimestre à partir du 01/07/2025.

4° Procédure judiciaire en cours (art. 3.94 § 1, 4°)

Il y a actuellement une procédure judiciaire à l'encontre d'un copropriétaire pour la récupération d'arriérés de charges.

5° Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 3.94 § 1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des **procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années** et copie des **décomptes de charges des deux dernières années**.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte au vendeur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi.

6° Bilan (art. 3.94 § 1, 6°)

Nous vous joignons copie du **dernier bilan approuvé par l'assemblée générale** de l'association des copropriétaires.

Information préalable à l'acte authentique (art. 3.94 §2 CC)

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

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

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

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

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les plus distinguées.



Rue Colonel Bourg 127/16 à 1140 Evere

Tél.: 02/675.03.14

Fax: 02/346.17.76

Boulevard Saintelette 39 à 7000 Mons (uniquement sur rendez-vous)
(Skylab Factory - ancien garage Opel Willems)

Heures d'ouverture de nos bureaux: de 9h00 à 17h00 du lundi au jeudi.
Les visites/réunions se font uniquement sur rendez-vous.

contact@coedia.be -



N° BCE : 0832.201.897

RC Professionnelle : Allianz ZCN400066453/650 - GEO : 201523

On June 3, 2025 at 5:56 PM GMT+2 maarten.contreras@gerard-indekeu.be wrote:

Chère Madame, cher Monsieur,

Nous procédons à la vente du bien objet des présentes.

Pouvez-vous me communiquer une actualisation de votre réponse ?

D'avance je vous en remercie.

Bien à vous,

Maarten CONTRERAS

Juriste notarial – Notarieel jurist

TEL 02/647.32.80

FAX 02/649.28.43

MAIL maarten.contreras@gerard-indekeu.be

WEB <http://www.indekeu-cleenerwerckdecrayencour.be>



**ETUDE NOTARIALE
NOTARISKANTOOR**

INDEKEU – de CRAYENCOUR

Avenue Louise 126 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel

En soutien à
Ter ondersteuning van



Parking MERCELIS - BePARK : Rue Mercelis 91 1000 Buxelles - Mercelisiaan 91 1000 Brussel

**Merci d'appeler l'Etude quand vous êtes devant la porte du garage pour vous ouvrir à distance
Graag belt u het kantoor wanneer u voor de garagepoort staat om u van op afstand te openen**

RPM Bruxelles - TVA : **0805.126.130**

BELFIUS (BE13 0682 1484 6539 - GKCCBEBB) - **CBC** (BE13 7360 3163 8939- KREDBEBB) - **BNP PARIBAS FORTIS**

(BE82 2100 0167 0068 - GEBABEBB) - **ING** (BE833100 6429 4215 - BBRUBEBB) - **KBC** (BE64 4279 1470 0152 - KREDBEBB)





De : Contact <contact@coedia.be>

Envoyé : dimanche 23 juin 2024 17:33

À : Maarten Contreras <maarten.contreras@Gerard-indekeu.be>; Aurelie Cornet <acornet@coedia.be>

Objet : Réponse Art. 3.94

Cher Maître,

Nous accusons réception de votre courrier dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

-

Article 3.94 § 1 du Code civil

1° Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 3.94 § 1, 1°)

le montant du fonds de roulement : $32.010,83 \text{ €} \times 222 / 10.000 = 710,64 \text{ €}$

le montant du fonds de réserve général : $325.298,79 \text{ €} \times 222 / 10.000 = 7.221,63 \text{ €}$

le montant du fonds de réserve ascenseurs : $9.612,42 \text{ €} \times 300 / 10.000 = 288,37 \text{ €}$

le montant du fonds de réserve cour arrière : $49.135,44 \text{ €} \times 222 / 10.000 = 1.090,81 \text{ €}$

2° Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 3.94 §1, 2°)

Il n'y a ce jour pas d'arriéré mais ce sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement.

3° Situation des appels de fonds de réserve (art. 3.94 § 1, 3°)

Il n'y a plus d'appel d'approvisionnement du fonds de réserve.

4° Procédure judiciaire en cours (art. 3.94 § 1, 4°)

Il y a actuellement une procédure judiciaire à l'encontre d'un copropriétaire pour la récupération d'arriérés de charges.

5° Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 3.94 § 1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des **procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années** et copie des **décomptes de charges des deux dernières années**.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte au vendeur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi.

6° Bilan (art. 3.94 § 1, 6°)

Nous vous joignons copie du **dernier bilan approuvé par l'assemblée générale** de l'association des copropriétaires.

Information préalable à l'acte authentique (art. 3.94 §2 CC)

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

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

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

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

Informations complémentaires

- me communiquer la date prévue pour la prochaine assemblée générale ; **la première séance ne s'est pas tenue faute de quorum suffisant. La seconde séance est prévue en septembre.**
- me communiquer copie de l'acte de base et des actes de base modificatifs ; **cfr pièce jointe.**
- me faire savoir si, à compter du 1er mai 2001, des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure ont été effectués dans les parties communes ? Le cas échéant, vous voudrez bien me préciser s'il a été fait usage de la possibilité prévue par l'article 49bis de l'A.R. du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, à savoir si les tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes, ont été confiées au syndic ; **nous tenons à disposition le DIU réalisé dans le cadre du chantier de rénovation de la cour arrière.**
- m'indiquer si, à votre connaissance, a) les parties privatives, les parties communes du bien vendu, ou le terrain assiette de l'immeuble dont il fait partie, sont i) pollués au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol ou ii) repris dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution, ou b) si une activité à risque mentionnée dans l'arrêté d'exécution du 17 décembre 2009 y est ou y a été exercée ? **Selon la carte de l'état de sol de l'IBGE, la parcelle de la copropriété est en catégorie 0.**
- me communiquer le PEB pour les parties communes, s'il a déjà été dressé ? **Il n'y a pas encore de PEB pour les parties communes.**

Nous vous prions d'agréer, cher Maître, l'expression de nos salutations les plus distinguées.



Rue Colonel Bourg 127/16 à 1140 Evere
Tél.: 02/675.03.14
Fax: 02/346.17.76

Boulevard Saintelette 39 à 7000 Mons (uniquement sur rendez-vous)
(Skylab Factory - ancien garage Opel Willems)

www.coedia.be - contact@coedia.be - 

N° BCE : 0832.201.897

RC Professionnelle : Protect 00/A.15472 - GEO : 201523

On May 27, 2024 at 6:00 PM GMT+2 maarten.contreras@gerard-indekeu.be wrote:

Chère Madame, cher Monsieur,

Je suis chargé de la vente du lot dont je vous joins l'attestation de propriété.

Conformément à l'article 3.94, § 1, du Code civil, je vous invite à me communiquer :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 de l'article 3.94, du Code civil
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Conformément à l'article 3.94, § 2, du Code civil, je vous invite à me communiquer :

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

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41
Avenue de la Couronne 41
1050 - Ixelles

Votre Syndic Professionnel : SRL Coedia
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evere
contact@coedia.be

Date de l'AG : 26 septembre 2024 à 18:30

Moyens & Supports : Présentiel - Av. de la
Couronne 2, 1050 Ixelles - Le restaurant La
Médina

Cher-e-s copropriétaires,

Le 26 septembre 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/01/2023 au 31/12/2023
- 3) Etat du ou des contentieux en cours
- 4) Projet de réfection de la façade et des balcons arrières ainsi que l'isolation de la façade arrière et des toitures.
- 5) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 6) Budget de l'exercice 2024 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 7) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8) Nominations
- 9) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 10) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 11) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour éventuelle du contrat de gestion. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 12) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 13) Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767) , Monsieur CAMBIER Martin (193) , DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) , DEGREZ Gabrielle (410) , Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) , Madame PEIFFER Colette (279) , Madame PEREIRA ALVES Isabel (410) , Monsieur SADEQUE (292) , SELVES (279) , Mesdames VEGA VIERA (222)

Copropriétaires représentés : Madame CATTELAINE Laureline (278) représenté•e•s par DE GROOT , Monsieur et Madame BERTENS-BALLESTEROS (410) représenté•e•s par JUAN GALVAN MONTERO , Monsieur et Madame MAMMADOV-VALIYEVA (146) représenté•e•s par DUR MURAT , Monsieur et Madame TEUWEN-VLADU (410) représenté•e•s par ESCOFFIER , IBANEZ DIAZ (410) représenté•e•s par DE CARTIER D'YVES , Monsieur MARACHE (152) représenté•e•s par CAMBIER , Madame VANROY (410) représenté•e•s par MASURE , Monsieur WETS (279) représenté•e•s par PEIFFER

► Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 18/39 copropriétaires représentant 5968/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : Monsieur COLOT Serge (292) , Madame COMBES Isabelle (69) , Madame DE STREEL Chantal (41) , Monsieur DULLAART-VAN DIESEN (146) , Monsieur et Madame DE HERTOOGH (82) , Madame FISZER (333) , Madame GIOVANNINI Suzanne (146) , Monsieur GRATON Jean-Baptiste (41) , IMMO DU CENTRE (534) , Madame JOSEPH (82) , Madame KALECI Bedriye (66) , Monsieur KOZBEKCI Bora (279) , LEJEUNE Juliette (146) , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , Madame LEQUEUX (282) , Madame LEQUEUX & MOUSSON (222) , Madame MATOS RIBEIRO Irina (410) , Monsieur PAPADIMITRIOU (146) , Madame PARMENTIER Manon (146) , RAVIOLA (146) , SCAVUZZO (146)

► Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 21/39 copropriétaires représentant 4032/10000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

Est arrivé•e en cours de séance : Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 6245 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 3755 quotes-parts absents.

1 - 1/2. Election du bureau du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : Mr. ESCOFFIER est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de 6245 quotes-parts :

ki

ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6245 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/2. Désignation du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : le Syndic est élu Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 6245 quotes-parts :

ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6245 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/01/2023 au 31/12/2023 Sans vote

2 - 1/3. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le commissaire aux comptes l'assemblée générale se déclare valablement informée.

Le rapport du commissaire aux comptes mentionne qu'au moment de sa rédaction, les factures d'énergie étaient toujours à 21% de TVA. Depuis, le nécessaire a été fait par le syndic pour ramené cette TVA à 6%.

L'ACP se demande ce qu'il en est de la TVA payée en trop durant les mois qui précèdent. Le syndic fera le nécessaire pour tenter de récupérer le trop payé par la copropriété.

Est arrivé·e en cours de séance : Monsieur COLOT Serge (292)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 6537 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 3463 quotes-parts absents.

K:



2 - 2/3. Approbation des comptes et bilan du 01/01/2023 au 31/12/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport du commissaire joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

Monsieur DE CARTIER D'YVES approuve les comptes sous réserve des commentaires mentionnés dans le point précédent.

Sur une base de calcul de 6537 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 6537 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 3/3. Proposition de transférer le fonds de réserve "cour arrière" dans le fonds de réserve générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Ce transfert est proposé dans la mesure où le fonds de réserve dédié aux travaux de la cour arrière utilise la même clé de répartition que le fonds de réserve générale.

Sur une base de calcul de 6537 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 6537 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3) Décision n°3

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

Le Syndic informe qu'il y a toujours un dossier en cours (Immo du centre) pour la récupération d'arriérés de charges. L'Assemblée se déclare valablement informée.

La copropriété souhaite obtenir une mise à jour du dossier par Maître Brassart. Le syndic transmettra ces informations à la copropriété dès réception.



Ki

4) Décision n°4

Projet de réfection de la façade et des balcons arrières ainsi que l'isolation de la façade arrière et des toitures. Sans vote

4 - 1/8. Présentation du dossier par l'architecte Pierre Gillot Sans vote

Monsieur Gillot commente ce dossier en séance et répond aux questions des copropriétaires.

Monsieur ESCOFFIER propose en séance d'isoler les pignons de l'immeuble. Monsieur GILLOT informe l'ACP qu'un permis d'urbanisme est nécessaire pour faire exécuter ce type de travaux.

Ce point figurera à l'ordre du jour d'une prochaine AGE.

La copropriété signale au syndic qu'il y a des infiltrations en cours les parkings de l'ACP. Le syndic est prié de faire intervenir la société VIMAR en garantie.

4 - 2/8. Décision à prendre quant à l'agrandissement des balcons centraux arrières Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas de désaccord, ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine AGE qui doit se tenir avant la fin de l'année 2024.

Sur une base de calcul de 6537 quotes-parts :

ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 1716 quotes-parts

DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) , Monsieur et Madame MAMMADOV-VALIYEVA (146) représenté•e•s par DUR MURAT , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , Monsieur SADEQUE (292) , Madame VANROY (410) représenté•e•s par MASURE , Mesdames VEGA VIERA (222)

ont voté contre : 14 copropriétaires représentant 4821 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 3/8. Décision à prendre quant à la démolition des balcons existants pour en poser de nouveaux sur la façade isolée Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

L'ordre du jour ne répondant pas à la demande de la copropriété est mentionné sans objet.



Ce point ainsi que celui de procéder à la réfection des balcons existants sera repris à l'OJ de la prochaine AGE.

L'option démolition des balcons permettra de faire disparaître les ponts thermiques. L'option réfection des balcons ne permettra pas de faire disparaître les ponts thermiques.

Cette décision est déclarée sans objet

4 - 4/8. Décision à prendre quant à la réfection et l'isolation de la façade arrière Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas de désaccord, ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine AGE.

Sur une base de calcul de 6537 quotes-parts :
ont voté contre : 20 copropriétaires représentant 6537 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 5/8. Décision à prendre quant à l'isolation des toitures Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas de désaccord, l'ACP décide de remettre ce point à l'OJ de la prochaine AGE.

Il sera également mentionné à l'OJ de la prochaine AGE "Procéder à la réfection complète des balcons arrières latéraux droits et gauches afin d'éliminer les ponts thermiques".

Sur une base de calcul de 6537 quotes-parts :
ont voté contre : 20 copropriétaires représentant 6537 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

Hi



4 - 6/8. Décision à prendre quant à confier le suivi du chantier à l'architecte Pierre Gillot Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

Mode de financement :

Le mode de financement sera voter lors de la prochaine AGE.

Sur une base de calcul de 6537 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 6537 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4 - 7/8. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le budget approximatif du chantier réfection façade arrière, réfection balcon ainsi que la réfection de la toiture est de +/-462.000€.

Le montant disponible physiquement sur le compte de la copropriété est de 234.222,99€ au jour de l'AGObis.

En cas d'accord, la copropriété souhaite approvisionner un montant de 50.000€/trimestre.

La copropriété signale qu'elle a voté la vente de la conciergerie lors de la dernière AGO 2023. Le gestionnaire se renseignera à ce sujet.

Sur une base de calcul de 6537 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 410 quotes-parts
DEGREZ Gabrielle (410)
Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 4776 quotes-parts
ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 1351 quotes-parts
Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767) , Monsieur COLOT Serge (292) , Monsieur SADEQUE (292)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue



✍

4 - 8/8. Décision à prendre quant à la constitution du dossier de demande de prime(s) Sans vote

Le montant de la prime sera versé sur le compte de l'ACP Couronne 41: BE76088270707995.

Ce point sera remis au votre à la prochaine AGE.

5) Décision n°5

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

5 - 1/3. Décision à prendre quant au changement de société pour la maintenance des ascenseurs Majorité absolue - Clé de vote : Ascenseur

Le syndic explique qu'il a adressé à plusieurs reprises des rappels à la société DeLift pour donner une suite aux remarques formulées dans les rapports de l'inspection préventive. A cet effet, une mise en demeure par recommandé leur a été adressée en date du 8 février 2024.

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

Sur une base de calcul de 6815 quotes-parts :
ont voté contre : 18 copropriétaires représentant 6815 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 2/3. Décision à prendre quant à la sécurisation du hall d'entrée en équipant la porte à rue d'une serrure avec horloge Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, le syndic fera un appel d'offres pour la prochaine AGE 2024.

Le syndic rappelle qu'il est nécessaire de mettre le système de parlophonie à l'extérieur si l'ACP souhaite sécuriser cette porte d'entrée.

La copropriété souhaite un accès sécurisé à l'immeuble (porte à rue) avec un système à badge qui permet de laisser la porte ouverte sur une plage horaire déterminée permettant également au facteur de déposer le courrier. La porte du sas sera également commandée par le même badge que la porte à rue.



Sur une base de calcul de 6537 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 6537 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

5 - 3/3. Décision à prendre quant à la réparation de la grille d'accès aux parkings Majorité des deux tiers - Clé de vote : Parking

Le syndic explique en séance que le portail nécessite un remplacement complet; chaque intervention sur ce portail est provisoire et ne dure pas dans le temps au vu des répétitions des pannes.

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société All Access tout en conservant le RAL actuel du portail existant.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve disponible.

Sur une base de calcul de 16 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 16 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

6) Décision n°6

Budget de l'exercice 2024 Sans vote

6 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 69 810.00 €.

Le syndic rappelle que c'est un budget informatif dans la mesure où les décomptes sont établis trimestriellement.



Sur une base de calcul de 6537 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 6537 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est parti-e en cours de séance : Madame PEREIRA ALVES Isabel (410)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 6127 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 3873 quotes-parts absents.

6 - 2/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 32.010,83 €.

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel.

Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 3/4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation des fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de

- fonds de réserve général (clé Acte de base) : 327.870,57
- fonds de réserve ascenseur (clé Ascenseur) : 9.612,42 €
- fonds de réserve cour arrière (clé Acte de base) : 49.135,44 €

La décision a été votée dans un point antérieur.

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des

copropriétaires peut décider à une majorité des 4/5 de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 4/4. Apurer la créance irrécouvrable de l'ancien propriétaire Michiels par l'utilisation du fonds de réserve générale - 6.192,23 € Majorité absolue - Clé de vote :
Acte de base

En cas d'accord, le syndic fera apurer cette dette via le fonds de réserve général.

Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7) Décision n°7

Décharges à donner Sans vote

7 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 2/3. Au(x) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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

Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 3/3. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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

Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Nominations Sans vote

9) Décision n°9

Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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

- Mme. VIEGA
- Mr. DE CARTIER D'YVES
- Mr. ESCOFFIER
- Mr. LE LIEVRE



Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10) Décision n°10

Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux Comptes en nommant à cette fonction :

Le bureau BCG.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle, il(s) fera(ont) rapport. Pour rappel, les informations sont mises à disposition du(des) Commissaire(s) aux comptes sous format électronique et sont consultables à tout moment en ligne.

Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11) Décision n°11

Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour éventuelle du contrat de gestion. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En l'absence de préavis et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Coedia est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base



ki

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 23/05/2024 à 12h00 au restaurant La Medina.

En ce qui concerne l'AGE, celle-ci aura lieu le 09/12/2024 à 9h30 dans les bureaux de l'auto-école.

Sur une base de calcul de 6127 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 6127 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13) Décision n°13

Lecture du PV des décisions et signature de ce PV Sans vote

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

* Par principe, est considéré-e comme défaillant-e : tout-e copropriétaire qui n'était pas présent-e ou représenté-e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un-e copropriétaire ou son-sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).



ki

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 22:44.

Fait à : Av. de la Couronne 2, 1050 Ixelles - Le restaurant
La Médina

Le Président :



Le Secrétaire :



Les présents :



Procès verbal pour l'Assemblée Générale Extraordinaire

Copropriétaires : #0850.133.932 - Couronne 41
Avenue de la Couronne 41
1050 - Ixelles

Coedia SPRL - Copropriétaires : SRL Coedia
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evre
contact@coedia.be

Date de l'AG : 9 décembre 2024 à 09:30

Modes de participation : Présentiel - Av. de la
Couronne 2, 1050 Ixelles - Restaurant La
Medina

Cher(e)s copropriétaires,

Le 9 décembre 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 2) Points mis à l'ordre du jour par les co-propriétaires ou le syndic

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : Monsieur CAMBIER Martin (193), DEGREZ Gabrielle (410), Monsieur ESCOFFIER Gilles (252), Monsieur et Madame BERTENS-BALLESTEROS (410), Madame GIOVANNINI Suzanne (146), IBANEZ DIAZ (410), Madame PEIFFER Colette (279), Madame PEREIRA ALVES Isabel (410), SELVES (279), Mesdames VEGA VIERA (222), VENTURI (292)

Copropriétaires représentés : Madame CATTELAINE Laureline (278) représenté-e-s par Mr. DEGRUOT, DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) représenté-e-s par Mr. IBANEZ, Madame LEQUEUX (282) représenté-e-s par Mr. IBANEZ, Madame VANROY (410) représenté-e-s par Mr. MASURE

Il y a eu un quorum de la moitié de l'Assemblée Générale. Les copropriétaires présents et représentés sont au nombre de 15/39 copropriétaires totalisant 4642/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767), Madame COMBES Isabelle (69), Madame DE STREEL Chantal (41), Monsieur DULLAART-VAN DIESEN (146), Monsieur et Madame DE



HERTOGH (82), Monsieur et Madame MAMMADOV-VALIYEVA (146), Monsieur et Madame TEUWEN-VLADU (410), Madame FISZER (333), Monsieur GRATON Jean-Baptiste (41), IMMO DU CENTRE (534), Madame KALECI Bedriye (66), Monsieur KOZBEKCI Bora (279), LAMKADEM (82), LÉJEUNE Juliette (146), Monsieur LELIEVRE Gaetan (277), Madame LEQUEUX & MOUSSON (222), Monsieur MARACHE (152), Madame MATOS RIBEIRO Inna (410), Monsieur PAPADIMITRIOU (146), Madame PARMENTIER Manon (146), RAVIOLA (146), Monsieur SADEQUE (292), SCAVUZZO (146), Monsieur WETS (279)

Sur la base de la dé "Acte de base", sont absents et non représentés : 24/39 copropriétaires totalisant 5358/10000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance **Sans vote**

1 - 1/2. Election du bureau du Président de séance **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : Mr. ESCOFFIER est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de 4642 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 4642 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/2. Désignation du Secrétaire de séance **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : le Syndic est élu(e) Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 4642 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 4642 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Points mis à l'ordre du jour par les co-propriétaires ou le syndic **Sans vote**

Est arrivé-e en cours de séance : Monsieur LELIEVRE Gaetan (277)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 4919 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir si) et 5081 quotes-parts absents.

2 - 1/15. Procéder à la démolition de tous les balcons centraux pour en poser des nouveaux sur la façade isolée **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

Monsieur Gillot est présent en séance pour commenter son nouveau métré.

La copropriété ne souhaite pas faire exécuter ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :

ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 1694 quotes-parts

DE CARTIER D'YVES MORALES SERRET (369) représenté-e-s par Mr. IBANEZ, Monsieur ESCOFFIER Gilles (252), Monsieur LELIEVRE Gaetan (277), Madame LEQUEUX (282) représenté-e-s par Mr. IBANEZ, Mesdames VEGA VIERA (222), VENTURI (292)

ont voté contre : 10 copropriétaires totalisant 3225 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 2/15. Procéder à la réfection (sans démolition) des balcons centraux existants **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :

a voté pour : 1 copropriétaire totalisant 369 quotes-parts

DE CARTIER D'YVES MORALES SERRET (369) représenté-e-s par Mr. IBANEZ

ont voté contre : 15 copropriétaires totalisant 4550 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 3/15. Procéder à l'agrandissement des balcons centraux **Majorité des deux tiers -**
Clé de vote : Acte de base

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 1160 quotes-parts

DE CARTIER D'YVES MORALES SERRÉY (369) représenté-e-s par Mr. IBANEZ, Monsieur LÉLIEVRE Gaetan (277), Mesdames VEGA VIERA (222), VENTURI (292)

ont voté contre : 12 copropriétaires totalisant 3759 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 4/15. En cas d'agrandissement des balcons, mandater un géomètre expert pour rédiger un rapport sur les nouvelles quotités de l'acte de base et un notaire pour adapter l'acte de base en fonction du rapport du géomètre expert **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

Etant donné que les points précédents n'ont pas retenus ces travaux, ce point est mentionné sans objet.

Cette décision est déclarée sans objet

2 - 5/15. En cas de refus de la copropriété d'agrandir les balcons centraux - Permettre à chacun des co-propriétaires ayant un balcon central de pouvoir l'agrandir à ses frais. En cas d'accord de l'AG, les frais du géomètre expert et du notaire seraient à charge du co-propriétaire voulant agrandir son balcon
Unanimité - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-dessous.

Sur une base de calcul de 10000 quotes-parts :

Madame CATIELAIN Laureline (27/8) représentée par Mr. DEGRODY, Monsieur et Madame BERTEN'S BALLESTEROS (410), IBANEZ DIAZ (410), Madame LEQUEUX (282) représentés par Mr. IBANEZ

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Unanimité

2 - 6/15. Procéder à la réfection complète des balcons arrières latéraux droits et gauches **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

ont voté contre : 11 copropriétaires totalisant 3329 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 7/15. Procéder à l'agrandissement des balcons de droite et de gauche
Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

ont voté contre : 13 copropriétaires totalisant 4051 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 8/15. Procéder à la réfection et l'isolation de la façade **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 193 quotes-parts

Monsieur CAMBIER Martin (193)

Sur une base de calcul de 4726 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 1313 quotes-parts

DE CARTIER D'YVES MORALES SERRET (369) représentés par Mr. IBANEZ, Monsieur ESCOFFIER Gilles (252), Madame LEQUEUX (282) représentés par Mr. IBANEZ, Madame VAN ROY (410) représentés par Mr. MASURE

ont voté contre : 11 copropriétaires totalisant 3413 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 9/15. Procéder à l'isolation des toitures **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société VIMAR pour un montant forfaitaire maximal de 169.652,71€ TVAC. Sans imprévu, le montant s'élèvera à 154.229,74€ TVAC.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :

ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 10/15. Procéder à l'isolation des pignons de l'immeuble - Mandater l'architecte pour l'obtention du permis d'urbanisme **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté contre : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 11/15. Mandater l'architecte Gillot (G-concept) pour le suivi des chantiers toiture, pignon, façade, balcons **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier cette mission au bureau d'architecte G-Concept uniquement en ce qui concerne les travaux de toiture.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 12/15. Mandater un prestataire dans le cadre de la récupération des primes concernant les travaux toiture, façade, pignon et concernant l'architecte **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier cette mission au syndic Coedia.

Le montant de la prime devra être versée sur le compte épargne de l'ACP Couronne 41: BE76088270707995.

Les copropriétaires marquent accord à l'unanimité des voix présentes et représentées.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 13/15. Procéder à la désignation du notaire pour réaliser la vente de la conciergerie **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier cette mission au bureau PALSTERMAN.

Toujours en cas d'accord, le syndic est désigné pour signer l'acte final devant le notaire.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 14/15. Donner l'autorisation à Mr. Ibanez (LOT D04) de supprimer la cheminée de son appartement **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

Le résultat de la résolution se trouve ci-dessous.

La copropriété rappelle qu'il est strictement interdit d'utiliser les cheminées.

La copropriété souhaite mettre le point suivant à l'ordre du jour de la prochaine AGO 2025:

- Procéder à une analyse technique du conduit de cheminée en vue de sa suppression.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 692 quotes-parts
IBANEZ DIAZ (410) - Madame LEQUEUX (282) représentés par Mr. IBANEZ
ont voté contre : 14 copropriétaires totalisant 4227 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 15/15. Procéder à la sécurisation du hall d'entrée en équipant la porte à rue d'un verrouillage anti-squat commandé par codeur sur un horaire programmable **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société Green Light Security.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :

ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

* Par principe, est considéré-e comme défaillant-e : tout-e copropriétaire qui n'était pas présent-e ou représenté-e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un-e copropriétaire ou son-sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à **11:55**.

Fait à : Av. de la Couronne 2, 1050 Ixelles - Restaurant
La Medina

Le Président :



Le Secrétaire :



Les présents :

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41
Avenue de la Couronne 41
1050 - Ixelles

Votre Syndic Professionnel : SRL Coedia
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evere
contact@coedia.be

Date de l'AG : 23 mai 2025 à 12:00

Moyens & Supports : Présentiel - Restaurant
La Medina - Av. de la Couronne 2, 1050 Ixelles.

Cher-e-s copropriétaires,

Le 23 mai 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024
- 3) Etat du ou des contentieux en cours Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 4) Points mis à l'ordre du jour par les copropriétaires ou le syndic
- 5) Budget de l'exercice 2025 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 6) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 7) Nominations
- 8) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 10) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour éventuelle du contrat de gestion. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 11) Fixation de la date et heure de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 12) Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émise par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : Monsieur CAMBIER Martin (193) , DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) , Monsieur et Madame TEUWEN-VLADU (410) , Madame GIOVANNINI Suzanne (146) , IBANEZ DIAZ (410) , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , Monsieur MARACHE (152) , Madame MATOS RIBEIRO Irina (410) , Madame PEIFFER Colette (279) , Madame PEREIRA ALVES Isabel (410) , RODRIGUEZ ALCANTARA (252) , Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)

Copropriétaires représentés : Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767) représenté·e·s par Mme. COLOT , Madame CATTELAINE Laureline (278) représenté·e·s par Mr. DEGROOT , DEGREZ Gabrielle (410) représenté·e·s par Mr. DEGROOT , Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) représenté·e·s par Mr. TEUWEN , Monsieur et Madame BERTENS-BALLESTEROS (410) représenté·e·s par Mr. GALVAN MONTERO , JAMAR (146) représenté·e·s par Mr. J-C JAMAR , SCAVUZZO (146) représenté·e·s par Mr. DE CARTIER , SELVES (279) représenté·e·s par Mr. BESOZZI

► Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : **21/40** copropriétaires totalisant **6510/10000** quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : Madame COMBES Isabelle (69) , Madame DE STREEL Chantal (41) , Monsieur DULLAART-VAN DIESEN (146) , Monsieur et Madame DE HERTOOGH (82) , Madame FISZER (333) , Monsieur GRATON Jean-Baptiste (41) , IMMO DU CENTRE (534) , Madame KALECI Bedriye (66) , Monsieur KOZBEKCI Bora (279) , LAMKADEM (82) , LEJEUNE Juliette (146) , Madame LEQUEUX (30) , Madame LEQUEUX & MOUSSON (222) , Monsieur PAPADIMITRIOU (146) , Madame PARMENTIER Manon (146) , RAVIOLA (146) , Monsieur SADEQUE (292) , Madame VANROY (410) , Monsieur WETS (279)

► Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : **19/40** copropriétaires totalisant **3490/10000** quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

1 - 1/2. Election du bureau du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : Mr. LE LIEVRE est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/2. Désignation du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : le Syndic est élu Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du
01/01/2024 au 31/12/2024 Sans vote

2 - 1/2. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le rapport du Commissaire aux Comptes se trouve en annexe de la convocation. L'assemblée générale se déclare valablement informée.

2 - 2/2. Approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport du commissaire joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2024.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires totalisant 6317 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 193 quotes-parts
Monsieur CAMBIER Martin (193)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3) Décision n°3

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

Le syndic informe qu'un dossier est toujours en cours concernant la récupération d'arriérés de charges auprès d'Immo du Centre.

Un jugement a été prononcé à l'encontre du propriétaire Immo du Centre, l'obligeant à verser une provision de 22 000 € à la copropriété. Ce paiement a bien été effectué.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

3 - 1/1. Poursuite de la procédure d'arbitrage-accord pour déléguer au Juge de Paix le choix d'un nouvel arbitre - Présence de Maître Brassart en séance pour commenter le dossier Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, la copropriété souhaite confier cette mission à Maître Mostin ou à défaut si elle ne peut accepter cette mission, Maître Timmermans.

Si les avocats susmentionnés ne sont pas en mesure de prendre cette mission, la copropriété souhaite se tourner vers la chambre d'arbitrage (CEPANI).

Ce point est voté à la majorité des 2/3.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

Points mis à l'ordre du jour par les copropriétaires ou le syndic Sans vote

4 - 1/20. Voter un budget supplémentaire imprévu dans le cadre des travaux de toiture - Il est impossible d'isoler, même partiellement, la terrasse du 7^e étage sans déposer la chape existante et poser un isolant avec une pente intégrée - Le budget estimé au jour de l'envoi de la convocation est de 21.537,19€. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'ACP accepte cet imprévu et prévoit de financer le surplus par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires totalisant 5743 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 767 quotes-parts

Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767) représenté-e-s par Mme. COLOT

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 2/20. Procéder à l'isolation de la façade arrière avec rénovation simple de la totalité des balcons de la façade arrière (maintien des ponts thermiques). Budget des travaux sur base de l'offre la moins chère remise : 310.260€ hors revêtement des balcons, répartis entre la totalité des copropriétaires au prorata des quotités. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société VIMAR pour un montant de 367.000€ TVAC.

En cas d'accord, la copropriété mandate l'architecte de l'immeuble afin d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de la réalisation des travaux (Budget architecte de 3.630€ TVAC).

Il est rappelé que le revêtement du sol de la terrasse est communs. Toujours en cas d'accord, la copropriété décide de placer du carrelage à hauteur de 120€/m². Cela revient à un budget de 14.840€ TVAC.

Le budget est donc de l'ordre de 385.470€ TVAC.

Le bon de commande sera envoyé à l'issue du délai de 4 mois, durant lequel chaque copropriétaire peut introduire un recours en annulation de la décision de l'assemblée générale.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :

ont voté pour : 17 copropriétaires totalisant 5467 quotes-parts

ont voté contre : 4 copropriétaires totalisant 1043 quotes-parts

Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) représenté-e-s par Mr. TEUWEN , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 3/20. Procéder à l'isolation de la façade arrière avec démolition-reconstruction et agrandissement de la totalité des balcons de la façade arrière (suppression des ponts thermiques). Budget total des travaux sur base de l'offre la moins chère remise : 531.931€. Le coût correspondant à l'isolation de la façade arrière et à une démolition-reconstruction sans agrandissement des balcons sera réparti au prorata des quotités entre la totalité des copropriétaires. L'incrément de coût nécessaire à l'agrandissement des balcons sera réparti seulement parmi les copropriétaires bénéficiant d'un balcon en façade arrière. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 707 quotes-parts
Monsieur CAMBIER Martin (193) , Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)
ont voté contre : 18 copropriétaires totalisant 5803 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 4/20. Procéder à l'isolation de la façade arrière avec démolition-reconstruction et agrandissement de la totalité des balcons de la façade arrière (suppression des ponts thermiques). Budget des travaux sur base de l'offre la moins chère remise : 531.931€ répartis entre la totalité des copropriétaires au prorata des quotités. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-dessous.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 514 quotes-parts
Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)
ont voté contre : 19 copropriétaires totalisant 5996 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 5/20. Mode de financement de la variante retenue pour l'isolation de la façade et la réfection des balcons Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Pour rappel, le montant à financer est de approximativement 216.702,76€ sous réserve de mise à jour des devis.
La copropriété souhaite débattre de ce point dans le point "alimentation du fonds de réserve".

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4 - 6/20. Approbation du rapport modificatif de la répartition des charges réalisé par le géomètre expert en vue de la modification d'un acte de base
Unanimité - Clé de vote : Acte de base

Les copropriétaires n'étant pas réunis à l'unanimité le jour de l'assemblée, ce point sera rediscuté en AGE.

Une AGE virtuelle devra être organisée afin que la copropriété puisse se prononcer à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Au jour de l'AG, l'unanimité est réunie.

Sur une base de calcul de 10000 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Unanimité

4 - 7/20. Désignation de l'agence immobilière qui se chargera de la vente de la conciergerie Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété afin d'approuver le montant de l'offre finale faite par le prospect et afin de désigner l'agence immobilière qui effectuera la vente de la conciergerie.

L'agent immobilier (BEL IMMO - Monica GARCIA) sera consulté en priorité.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4 - 8/20. Procéder à une analyse technique des conduits de cheminée en vue de sa suppression Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société FUGIS.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via les charges courantes.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires totalisant 6258 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 252 quotes-parts
Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) représenté-e-s par Mr. TEUWEN

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Sont parti-e-s en cours de séance : Madame MATOS RIBEIRO Irina (410) , Madame PEREIRA ALVES Isabel (410)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 5690 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 4310 quotes-parts absents.

4 - 9/20. Procéder à l'installation de poubelles fermées et adaptées aux différents types de déchets (organiques, recyclables, etc.), afin d'améliorer la propreté et d'éviter les nuisances Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, la copropriété décide de mandater le conseil de copropriété afin de trouver une solution immédiatement.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires totalisant 5690 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4 - 10/20. Procéder au remplacement du module d'alimentation du système de parlophonie, ce qui permettrait de rétablir la fonctionnalité vidéo, sans garantie de résultat (636€ TVAC) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société TECH-IMMO.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via ____.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :

4 - 13/20. Étudier la possibilité d'attribuer un autre espace pour le rangement des vélos, libérant ainsi le local ventilé pour les déchets - Évaluer la faisabilité et les coûts liés à la location, au nom de la copropriété, d'une ou deux places de parking existantes pour y entreposer les vélos, offrant ainsi une solution pratique et pérenne aux résidents Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, la copropriété décide de mandater le conseil de copropriété afin de trouver une solution à ce point qui sera présenté à l'AGO 2026.

Une proposition est faite pour éventuellement utiliser le jardin arrière afin d'y placer un emplacement à vélo fermé. Le conseil de copropriété étudiera cette proposition.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4 - 14/20. Si le local vélo est maintenu à son emplacement actuel, procéder à l'installation d'une serrure Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, le syndic fera le nécessaire et demandera au serrurier d'installer le même cylindre que celui de la porte d'entrée.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires totalisant 5690 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4 - 15/20. Donner l'accord au propriétaire du lot ARC2 d'installer des volets roulants sur la façade arrière de l'immeuble Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

En cas d'accord, le propriétaire assumera seul la responsabilité de cette installation.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires totalisant 5690 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 16/20. Procéder au recouvrement des graffitis sur les murs de la descente de garage Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
se sont abstenue·e·s : 4 copropriétaires totalisant 1202 quotes-parts
DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) , IBANEZ DIAZ (410) , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , SCAVUZZO (146) représenté·e·s par Mr. DE CARTIER
Sur une base de calcul de 4488 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 1293 quotes-parts
Monsieur CAMBIER Martin (193) , Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) représenté·e·s par Mr. TEUWEN , Monsieur et Madame TEUWEN-VLADU (410) , JAMAR (146) représenté·e·s par Mr. J-C JAMAR , VENTURI (292)
ont voté contre : 10 copropriétaires totalisant 3195 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

Sont parti·e·s en cours de séance : Monsieur et Madame TEUWEN-VLADU (410) , Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767) représenté·e·s par Mme. COLOT , DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 4144 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 5856 quotes-parts absents.

4 - 17/20. Procéder au remplacement du support en bois affichant le nom de la résidence Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, la copropriété souhaite conserver le lettrage de la copropriété ainsi que la structure en métal.

Le lettrage sera conservé dans le local de la chaufferie.

Le bois poreux qui risquent de blesser un passant sera retiré.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4144 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 18/20. Introduire une demande d'urbanisme afin d'obtenir l'autorisation d'installer une rampe facilitant l'accès des PMR, poussettes, chariots,... Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 146 quotes-parts

Madame GIOVANNINI Suzanne (146)

Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :

ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 820 quotes-parts

Monsieur et Madame BERTENS-BALLESTEROS (410) représenté-e-s par Mr. GALVAN MONTERO , IBANEZ DIAZ (410)

ont voté contre : 13 copropriétaires totalisant 3178 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4 - 19/20. Procéder à l'isolation de toutes les tuyauteries de chauffage apparentes dans les parties communes de l'immeuble Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, le syndic demandera une offre afin d'obtenir un budget pour la prochaine AGO pouvant se tenir.

Ce prestataire devrait - si possible - faire un calcul afin de déterminer la rentabilité de ce projet.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :

ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4144 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 20/20. Autoriser les copropriétaires à installer un système double flux dans leurs appartements, en utilisant les gaines techniques communes disponibles Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Les travaux ne seront finalement plus exécutés. Pour cette raison, le point est mentionné sans objet.

Cette décision est déclarée sans objet

5) Décision n°5

Budget de l'exercice 2025 Sans vote

5 - 1/3. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 89 952,58€.

Le syndic rappelle que c'est un budget informatif dans la mesure où les décomptes sont établis trimestriellement.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4144 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 2/3. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 32.010,83 €.

Le syndic recommande d'augmenter le fonds de roulement à hauteur de 37.480,24€ (5/12 du budget).

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de roulement à hauteur de 37.480,24€. L'appel de fonds extraordinaire de 5.469,41€ se fera immédiatement.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :
se sont abstenue*s : 2 copropriétaires totalisant 292 quotes-parts
Madame GIOVANNINI Suzanne (146) , JAMAR (146) représenté*e*s par Mr. J-C JAMAR
Sur une base de calcul de 3852 quotes-parts :
ont voté pour : 14 copropriétaires totalisant 3852 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 3/3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve général existant d'un montant de 54.175,69€/trimestre jusqu'à la prochaine AGO pouvant se tenir.

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des 4/5 de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :

ont voté pour : 14 copropriétaires totalisant 3852 quotes-parts

ont voté contre : 2 copropriétaires totalisant 292 quotes-parts

Madame GIOVANNINI Suzanne (146) , JAMAR (146) représenté·e·s par Mr. J-C JAMAR

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

Décharges à donner Sans vote

Est parti·e en cours de séance : Madame GIOVANNINI Suzanne (146)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 3998 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 6002 quotes-parts absents.

6 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne

décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 2/3. Au(x) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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

Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 3/3. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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

Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue


7) Décision n°7

Nominations Sans vote

8) Décision n°8

Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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

- GL
- Mme. ~~VEGA~~ 
 - Mme. CATTELAINE
 - Mme. RODRIGUEZ
 - Mr. VENTURI
 - Mr. IBANEZ
 - Mr. DE CARTIER

Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9) Décision n°9

Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux Comptes en nommant à cette fonction :

La société BCG représentée par Mr. LAGNEAU.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle, il(s) fera(ont) rapport. Pour rappel, les informations sont mises à disposition du(des) Commissaire(s) aux comptes sous format électronique et sont consultables à tout moment en ligne.

Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est parti·e en cours de séance : JAMAR (146) représenté·e·s par Mr. J-C JAMAR

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 3852 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 6148 quotes-parts absents.

10) Décision n°10

Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour éventuelle du contrat de gestion. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En l'absence de préavis et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Coedia est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Sur une base de calcul de 3852 quotes-parts :
ont voté pour : 14 copropriétaires totalisant 3852 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11) Décision n°11

Fixation de la date et heure de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 05/06/2026 à 12h00 dans le restaurant LA MEDINA sous réserve de disponibilité.

Sur une base de calcul de 3852 quotes-parts :
ont voté pour : 13 copropriétaires totalisant 3442 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 410 quotes-parts
DEGREZ Gabrielle (410) représenté·e·s par Mr. DEGROOT

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Lecture du PV des décisions et signature de ce PV Sans vote

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

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des

votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 17:23 .

Fait à : Restaurant La Medina - Av. de la Couronne 2,
1050 Ixelles.

Le Président :



Le Secrétaire :



Les présents :

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41
Avenue de la Couronne 41
1050 - Ixelles

Contact : Madame

Votre Syndic Professionnel : SRL Coedia
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evere
contact@coedia.be

30/07/2024

Objet : Veuillez trouver votre décompte pour la période : 01/04/2024 au 30/06/2024.

Madame

Au regard de ce décompte, votre relevé copropriétaire présente une situation débitrice. Nous vous remercions de bien vouloir régler le montant de : 3 289.42 € avant le : 14/08/2024.

MONTANT À RÉGLER : 3 289.42 € | AVANT LE : 14/08/2024 | RÉF. : +++180/0400/03106+++

Bénéficiaire : Couronne 41

- Par virement bancaire
- IBAN : BE77 0689 0278 0542
- BIC : GKCCBEBB

Vous trouverez en page 2 votre décompte individuel sur les charges et produits de la période.

Les annexes suivantes sont également à votre disposition:

- Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période
- Synthèse des charges et produits par lot
- Détail des charges et produits de la copropriété (liste des factures)
- Votre "Relevé de situation"
- Le rappel de votre montant à payer suivi par les modalités de règlement
- Bilan financier après répartition
- Relevé de frais privatifs
- Détail des charges et produits locatifs

Nous insistons sur le fait qu'il est primordial que chaque copropriétaire exécute le règlement des sommes dues dès réception du présent décompte afin de permettre à la copropriété de disposer d'un fonds de roulement suffisant. En cas d'oubli, vous recevrez un rappel. Une fois la mise en demeure envoyée, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre bureau de recouvrement afin de protéger au mieux l'intérêt de la copropriété.

A votre service,

Le syndic.

Décompte individuel

Période : 01/04/2024 - 30/06/2024

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41

Avenue de la Couronne 41

1050 - Ixelles

Copropriétaire : Madam

Lot : GAR05

Contact : Madame

► Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Période : 01/04/2024 - 30/06/2024

CLÉ DE RÉPARTITION	TOTAL ACP TVAC*	VOS QUOTES-PARTS	TOTAL SUR QUOTES-PARTS	DONT TVA	DONT LOCATIF**
► Acte de base - 222 / 10000	10 876.01 €	222 / 10000	241.45 €	21.04 €	157.26 €
► Ascenseur - 300 / 10000	173.89 €	300 / 10000	5.22 €	0.91 €	5.22 €
► Chauffage - 271 / 10000	9 268.94 €	271 / 10000	251.19 €	36.39 €	251.19 €
TOTAL COPROPRIÉTAIRE	20 318.84 €		497.86 €	58.34 €	413.67 €

TOTAL COPROPRIÉTAIRE	497.86 €
Déduction des appels de provision de charges	0.00 €
Charges et Produits de la période 01/04/2024 - 30/06/2024 - part pour le copropriétaire	-497.86 €





* Ces montants sont issus d'une série de calculs permettant une répartition entre les copropriétaires au plus juste. Il est donc possible que ces montants s'écartent de quelques centimes par rapport au relevé des charges présenté sur la période. Attention, ces montants peuvent également inclure des charges et produits non-comptabilisés sur la période précédente.

** Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

** Les montants des parts locatives ou déductibles des charges et produits de copropriété, sont calculés et donnés ici strictement à titre indicatif. Il appartient à chaque copropriétaire d'en tirer les informations qui lui conviennent et/ou de les retraiter, pour calculer les régularisations de charges locatives et/ou effectuer les déclarations fiscales auprès des services fiscaux.

► Détail des charges et produits de la copropriété

Période : 01/04/2024 - 30/06/2024

CHARGES	TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
ACTE DE BASE	10 876.23 €	934.50 €	7 084.01 €
6103 0007 ► Sanitaires et chauffage - Entretien évacuation	577.70 €	32.70 €	577.70 €
26/06/2024  Caloritec - Débouchage d'égout suite inondation sous-sol -	577.70 €	32.70 €	577.70 €
6105 0000 ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage	2 693.46 €	467.46 €	2 693.46 €
28/04/2024  Valérie Cleaning Services - 4/2024 -	871.20 €	151.20 €	871.20 €
28/05/2024  Valérie Cleaning Services - 5/2024 -	871.20 €	151.20 €	871.20 €
28/06/2024  Valérie Cleaning Services - 6/2024 -	951.06 €	165.06 €	951.06 €
6106 0001 ► Jardins - Autre entretien jardins et environs immédiats	326.35 €	56.64 €	326.35 €

CHARGES	TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
13/06/2024  Citeco - Evacuation des déchets verts -	326.35 €	56.64 €	326.35 €
6121 0000 ▶ Electricité - parties communes	726.00 €	126.00 €	726.00 €
14/04/2024  Engie - 4/2024 -	212.00 €	36.79 €	212.00 €
14/04/2024  Engie - 4/2024 -	30.00 €	5.21 €	30.00 €
14/05/2024  Engie - 5/2024 -	212.00 €	36.79 €	212.00 €
14/05/2024  Engie - 5/2024 -	30.00 €	5.21 €	30.00 €
16/06/2024  Engie - 6/2024 -	212.00 €	36.79 €	212.00 €
16/06/2024  Engie - 6/2024 -	30.00 €	5.21 €	30.00 €
6130 0000 ▶ Honoraires Syndic	2 760.50 €	0.00 €	2 760.50 €
01/04/2024  M.J. Management - 01/04/2024-30/06/2024	2 760.50 €	0.00 €	2 760.50 €
6130 0004 ▶ Honoraires - Commissaire externe aux comptes	871.20 €	151.20 €	0.00 €
09/04/2024  BCG - Contrôle comptabilité exercice 2023 -	871.20 €	151.20 €	0.00 €
6160 0000 ▶ Frais d'administration et de gestion - Syndic	73.98 €	0.00 €	0.00 €
05/06/2024  M.I. Management - Affranchissement courrier - 01/2024-03/2024	52.08 €	0.00 €	0.00 €
05/06/2024  M.I. Management - Frais d'impression - 01/2024-03/2024	21.90 €	0.00 €	0.00 €
6161 0000 ▶ Frais réunions - Frais liés aux réunions	450.00 €	0.00 €	0.00 €
02/05/2024  M.I. Management - Envoi recommandés (15) convocation AGO 21/05/2024	450.00 €	0.00 €	0.00 €
6424 0000 ▶ Charges diverses - non-récupérable	335.00 €	0.00 €	0.00 €
02/05/2024 Région Bruxelles Capitale - Frais dossier permis d'environnement -	125.00 €	0.00 €	0.00 €
02/05/2024 Commune d'Ixelles - Frais dossier permis d'environnement -	210.00 €	0.00 €	0.00 €
650 0000 ▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	286.54 €	0.00 €	0.00 €
05/04/2024 Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €
05/04/2024 Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €
07/05/2024 Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €
07/05/2024 Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €
06/06/2024 Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €
06/06/2024 Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €
10/06/2024 Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	250.00 €	0.00 €	0.00 €
660 0000 ▶ Charges exceptionnelles - Sinistre	1 775.50 €	100.50 €	0.00 €
20/06/2024  Alpi Services - Réparation infiltration toiture +4 -	1 775.50 €	100.50 €	0.00 €
ASCENSEUR	174.00 €	30.21 €	174.00 €
6121 0001 ▶ Electricité - ascenseurs	174.00 €	30.21 €	174.00 €
14/04/2024  Engie - 4/2024 -	58.00 €	10.07 €	58.00 €
14/05/2024  Engie - 5/2024 -	58.00 €	10.07 €	58.00 €
16/06/2024  Engie - 6/2024 -	58.00 €	10.07 €	58.00 €
CHAUFFAGE	9 269.10 €	1 342.86 €	9 269.10 €
6103 0001 ▶ Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien	1 097.10 €	62.10 €	1 097.10 €
12/04/2024  Caloritec - Entretien des chaudières -	1 097.10 €	62.10 €	1 097.10 €
6120 0000 ▶ Eau - Redevance fixe et consommation	1 176.00 €	66.57 €	1 176.00 €
30/04/2024  Vivaqua - Acompte -	392.00 €	22.19 €	392.00 €
30/05/2024  Vivaqua - Acompte -	392.00 €	22.19 €	392.00 €
30/06/2024  Vivaqua - Acompte -	392.00 €	22.19 €	392.00 €
6122 0000 ▶ Gaz - Redevance fixe et consommation	6 996.00 €	1 214.19 €	6 996.00 €
14/04/2024  Engie - 4/2024 -	2 332.00 €	404.73 €	2 332.00 €
14/05/2024  Engie - 5/2024 -	2 332.00 €	404.73 €	2 332.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
16/06/2024	 Engie - 6/2024 -	2 332.00 €	404.73 €	2 332.00 €
PARKING		270.96 €	47.03 €	270.96 €
6106 0003	► Jardins - Entretien parkings	270.96 €	47.03 €	270.96 €
10/06/2024	 All Access - Intervention portail bloqué ouvert -	270.96 €	47.03 €	270.96 €
TOTAL DES CHARGES		20 590.29 €	2 354.60 €	16 798.07 €


PRODUITS		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
ACTE DE BASE		0.00 €	0.00 €	0.00 €
741 0000	► Loyers	0.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2024	Loyer + Charges Avril	640.00 €	0.00 €	0.00 €
30/04/2024	Loyer + Charges Avril	-640.00 €	0.00 €	0.00 €
31/05/2024	Loyer + Charges Mai	640.00 €	0.00 €	0.00 €
31/05/2024	Loyer + Charges Mai	-640.00 €	0.00 €	0.00 €
30/06/2024	Loyer + Charges Juin	640.00 €	0.00 €	0.00 €
30/06/2024	Loyer + Charges Juin	-640.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL DES PRODUITS		0.00 €	0.00 €	0.00 €

TOTAL DU 01/04/2024 AU 30/06/2024 : 20 590.29 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Relevé de situation

Période : 01/04/2024 - 30/07/2024

DATE	OPÉRATIONS	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE
SOLDE AU PREMIER JOUR DE LA PÉRIODE				-2 626.50 €
Exercice 2024				
01/04/2024	Appel de fonds N°2/4 - Acomptes fonds de réserve	1 465.20 €	0.00 €	-4 091.70 €
23/04/2024	[Virement] Ontvangsten - Madame VERSEMENT DU OVI/N/0402/3992201 Adresse : MME JE DE LA COURONNE 41/1 1050 IXELLES	0.00 €	1 465.20 €	-2 626.50 €
23/06/2024	 Facture privative - M.I. Management - Honoraires de mutation	137.42 €	0.00 €	-2 763.92 €
30/06/2024	Intérêts de retard 2ème trimestre 2024	27.64 €	0.00 €	-2 791.56 €
30/06/2024	Décompte charges courantes période 01/04/2024 - 30/06/2024 - Charges et Produits	497.86 €	0.00 €	-3 289.42 €
SOLDE POUR LE LOT GAR05				-3 289.42 €

MONTANT À RÉGLER : 3 289.42 € | AVANT LE : 14/08/2024 | RÉF. : +++180/0400/03106+++

► Modalités de règlement

Bénéficiaire : Couronne 41
 Montant à régler : 3 289.42 €
 Copropriétaire : Madame

Par virement bancaire
 IBAN : BE77 0689 0278 0542
 BIC : GKCCBEBB

► Frais privés

Période : 01/04/2024 - 30/07/2024

DATE	OPÉRATIONS	TOTAL TVAC	DONT IVA	DONT LOCATIF
23/06/2024	M.I. Management - Honoraires de mutation	137.42 €	0.00 €	0.00 €
		137.42 €	0.00 €	0.00 €

► Bilan financier après répartition

Date : 30/06/2024

I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
TRÉSORERIE		AU 30/06/2024	PROVISION ET AVANCES		AU 30/06/2024
5500	BELFIUS - Epargne - BE76 0882 7070 7995 - Livret E Livret à intérêt - Fonds de réserve	230 607.38	1790	Fonds de réserve	327 218.79
5510	BELFIUS - cc - BE77 0689 0278 0542 - Compte courant Compte courant - Fonds de roulement	28 406.27	1791	Fonds de roulement permanent	32 010.83
			1792	Fonds de réserve ascenseurs	9 612.42
			1793	Fonds de réserve cour arrière	49 135.44
TRÉSORERIE DISPONIBLE - TOTAL I		259 013.65	TOTAL I		417 977.48

II - CRÉANCES		AU 30/06/2024	II - DETTES		AU 30/06/2024
410	Copropriétaires débiteurs	141 376.81	410	Copropriétaires créditeurs	9 700.95
440	Fournisseurs débiteurs	23 816.94	440	Fournisseurs créditeurs	5 519.41
461	Anciens copropriétaires individualisés	2 494.45	461	Anciens copropriétaires individualisés	446.26
4991	Arrondis *	7.03	49920002	Intérêts de retard copropriétaires	6 686.65
49920001	Créances irrécouvrables Michiels	6 192.23	49950004	Sinistre 2022 02 D.E Sadeque - Fiszer - Colot	1 712.49
49940001	Clés porte d'entrée/garage	1 157.98	49950009	Sinistre 2023 04 03 Degrez	52.57
49940003	Télécommandes garage	2 347.88	49950011	Sinistre 2024 01 26 B.V. Cattelain	987.36
49940004	Sinistre 2022 07 Fuite entrée carrossable	79.94			
49950006	Sinistre 2022 01 B.V. Cattelain	204.70			
49950008	Sinistre - M. Bertens	710.20			
49950010	Sinistre 2023 11 27 D.E. Wets -	4 765.76			

II - CRÉANCES		AU 30/06/2024	II - DETTES		AU 30/06/2024
	Rodrique				
49950012	Sinistre 2024 06 27 - D.E. Selves	375.00			
49950013	Sinistre 2024 05 24 - D.E. Degrez-Ribeiro	540.60			
TOTAL II		184 069.52	TOTAL II		25 105.69
TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II)		443 083.17	TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II)		443 083.17

EMPRUNTS : MONTANTS RESTANTS DÛS

* Les arrondis sont des reliquats dus aux arrondis générés lors de la régularisation des charges en fin d'exercice.

Décompte locatif

Période : 01/04/2024 - 30/06/2024

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41

Avenue de la Couronne 41

1050 - Ixelles

Copropriétaire : Madame

Lot : GAR05

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/04/2024 - 30/06/2024

CHARGES		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
ACTE DE BASE		157.25 €
6103 0007	► Sanitaires et chauffage - Entretien évacuation	12.82 €
	Lot GAR05 - appartement	12.82 €
6105 0000	► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage	59.79 €
	Lot GAR05 - appartement	59.79 €
6106 0001	► Jardins - Autre entretien jardins et environs immédiats	7.24 €
	Lot GAR05 - appartement	7.24 €
6121 0000	► Electricité - parties communes	16.12 €
	Lot GAR05 - appartement	16.12 €
6130 0000	► Honoraires Syndic	61.28 €
	Lot GAR05 - appartement	61.28 €
6130 0004	► Honoraires - Commissaire externe aux comptes	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6160 0000	► Frais d'administration et de gestion - Syndic	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6161 0000	► Frais réunions - Frais liés aux réunions	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6424 0000	► Charges diverses - non-récupérable	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
650 0000	► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
660 0000	► Charges exceptionnelles - Sinistre	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
ASCENSEUR		5.22 €
6121 0001	► Electricité - ascenseurs	5.22 €
	Lot GAR05 - appartement	5.22 €
CHAUFFAGE		251.19 €
6103 0001	► Sanitaires et chauffage - Contrats d'entretien	29.73 €
	Lot GAR05 - appartement	29.73 €
6120 0000	► Eau - Redevance fixe et consommation	31.87 €
	Lot GAR05 - appartement	31.87 €

CHARGES		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
6122 0000	► Gaz - Redevance fixe et consommation	189.59 €
	Lot GAR05 - appartement	189.59 €
TOTAL DES CHARGES		413.66 €

PRODUITS		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
ACTE DE BASE		0.00 €
741 0000	► Loyers	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
TOTAL DES PRODUITS		0.00 €

TOTAL LOCATIF DU 01/04/2024 AU 30/06/2024 : 413.66 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41
Avenue de la Couronne 41
1050 - Ixelles

Contact : Madame

Votre Syndic Professionnel : SRL Coedia
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evere
contact@coedia.be

24/10/2024

Objet : Veuillez trouver votre décompte pour la période : 01/07/2024 au 30/09/2024.

Madame

Au regard de ce décompte, votre relevé copropriétaire présente une situation débitrice. Nous vous remercions de bien vouloir régler le montant de : 1 099.72 € avant le : 08/11/2024.

MONTANT À RÉGLER : 1 099.72 € | AVANT LE : 08/11/2024 | RÉF. : +++180/0800/03175+++

Bénéficiaire : Couronne 41

- Par virement bancaire
- IBAN : BE77 0689 0278 0542
- BIC : GKCCBEBB

Vous trouverez en page 2 votre décompte individuel sur les charges et produits de la période.

Les annexes suivantes sont également à votre disposition:

- Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période
- Synthèse des charges et produits par lot
- Détail des charges et produits de la copropriété (liste des factures)
- Votre "Relevé de situation"
- Le rappel de votre montant à payer suivi par les modalités de règlement
- Bilan financier après répartition
- Relevé de frais privatifs
- Détail des charges et produits locatifs

Nous insistons sur le fait qu'il est primordial que chaque copropriétaire exécute le règlement des sommes dues dès réception du présent décompte afin de permettre à la copropriété de disposer d'un fonds de roulement suffisant. En cas d'oubli, vous recevrez un rappel. Une fois la mise en demeure envoyée, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre bureau de recouvrement afin de protéger au mieux l'intérêt de la copropriété.

A votre service,

Le syndic.

Décompte individuel

Période : 01/07/2024 - 30/09/2024

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41

Avenue de la Couronne 41

1050 - Ixelles

Copropriétaire : Madame

Lot : GAR05

Contact : Madame

► Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Période : 01/07/2024 - 30/09/2024

CLÉ DE RÉPARTITION	TOTAL ACP TVAC*	VOS QUOTES-PARTS	TOTAL SUR QUOTES-PARTS	DONT TVA	DONT LOCATIF**
► Acte de base - 222 / 10000	17 514.15 €	222 / 10000	388.82 €	16.78 €	154.26 €
► Ascenseur - 300 / 10000	452.71 €	300 / 10000	13.58 €	1.88 €	13.58 €
► Chauffage - 271 / 10000	25 731.32 €	271 / 10000	697.32 €	15.62 €	697.32 €
TOTAL COPROPRIÉTAIRE	43 698.18 €		1 099.72 €	34.28 €	865.16 €

TOTAL COPROPRIÉTAIRE	1 099.72 €
Déduction des appels de provision de charges	0.00 €
Charges et Produits de la période 01/07/2024 - 30/09/2024 - part pour le copropriétaire	-1 099.72 €

* Ces montants sont issus d'une série de calculs permettant une répartition entre les copropriétaires au plus juste. Il est donc possible que ces montants s'écartent de quelques centimes par rapport au relevé des charges présenté sur la période. Attention, ces montants peuvent également inclure des charges et produits non-comptabilisés sur la période précédente.

** Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

** Les montants des parts locatives ou déductibles des charges et produits de copropriété, sont calculés et donnés ici strictement à titre indicatif. Il appartient à chaque copropriétaire d'en tirer les informations qui lui conviennent et/ou de les retraiter, pour calculer les régularisations de charges locatives et/ou effectuer les déclarations fiscales auprès des services fiscaux.

► Détail des charges et produits de la copropriété

Période : 01/07/2024 - 30/09/2024

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
ACTE DE BASE		17 514.34 €	709.60 €	6 948.63 €
6105 0000	► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage	2 613.60 €	453.60 €	2 613.60 €
28/07/2024	Valérie Cleaning Services - 7/2024 -	871.20 €	151.20 €	871.20 €
28/08/2024	Valérie Cleaning Services - 8/2024 -	871.20 €	151.20 €	871.20 €
28/09/2024	Valérie Cleaning Services - 9/2024 -	871.20 €	151.20 €	871.20 €
6107 0006	► Entretien bâtiments - Travaux d'entretien hall	1 163.53 €	180.86 €	1 163.53 €
02/09/2024	Diclo Laboratoires Services - Entretien trimestriel cafards -	983.33 €	170.66 €	983.33 €
11/09/2024	Renovart & Co - Grattage de plâtre + pose silicone extérieur	180.20 €	10.20 €	180.20 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
	fenêtre -			
6121 0000	► Electricité - parties communes	411.00 €	23,25 €	411.00 €
14/07/2024	Engie - 7/2024 -	117.00 €	6,62 €	117.00 €
14/07/2024	Engie - 7/2024 -	20.00 €	1,13 €	20.00 €
15/08/2024	Engie - 8/2024 -	117.00 €	6,62 €	117.00 €
15/08/2024	Engie - 8/2024 -	20.00 €	1,13 €	20.00 €
15/09/2024	Engie - 9/2024 -	20.00 €	1,13 €	20.00 €
15/09/2024	Engie - 9/2024 -	117.00 €	6,62 €	117.00 €
6130 0000	► Honoraires Syndic	2 760.50 €	0,00 €	2 760.50 €
01/07/2024	M.I. Management - 01/07/2024-30/09/2024	2 760.50 €	0,00 €	2 760.50 €
6140 0001	► Assurances - Incendie - non-récupérable	9 985.84 €	0,00 €	0,00 €
11/07/2024	Elitis - Résiliation 13/10/2024-31/10/2024 -	-540.25 €	0,00 €	0,00 €
30/09/2024	Meuwese & Gulbis - 13/10/2024-12/10/2025 -	10 526.09 €	0,00 €	0,00 €
6160 0000	► Frais d'administration et de gestion - Syndic	371.69 €	0,00 €	0,00 €
30/07/2024	M.I. Management - Affranchissement courrier - 04/2024-06/2024	240.29 €	0,00 €	0,00 €
30/07/2024	M.I. Management - Frais d'impression - 04/2024-06/2024	131.40 €	0,00 €	0,00 €
6161 0000	► Frais réunions - Frais liés aux réunions	299.00 €	51,89 €	0,00 €
26/09/2024	Eppendorf - Location et boissons AG 26/09/2024 -	299.00 €	51,89 €	0,00 €
650 0000	► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	36.54 €	0,00 €	0,00 €
04/07/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	9.68 €	0,00 €	0,00 €
04/07/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	2.50 €	0,00 €	0,00 €
06/08/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	9.68 €	0,00 €	0,00 €
06/08/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	2.50 €	0,00 €	0,00 €
05/09/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	9.68 €	0,00 €	0,00 €
05/09/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	2.50 €	0,00 €	0,00 €
660 0000	► Charges exceptionnelles - Sinistre	-127.36 €	0,00 €	0,00 €
31/07/2024	Franchise et pertes indirectes sinistre 2023 11 27 - D.E. Wets-Rodrique	737.78 €	0,00 €	0,00 €
31/07/2024	Franchise et pertes indirectes sinistre 2024 01 01 - D.E. Escoffier	772.56 €	0,00 €	0,00 €
31/08/2024	Clôture sinistre bris de vitre - Remboursement ACP suite prise en charge par la compagnie	-1 637.70 €	0,00 €	0,00 €
ASCENSEUR		452.91 €	62.67 €	452.91 €
6101 0000	► Ascenseurs - Contrôle	316.73 €	54.97 €	316.73 €
02/08/2024	AIB-Vinçotte Belgium - Contrôle périodique -	316.73 €	54.97 €	316.73 €
6101 0002	► Ascenseurs - Entretien et réparations non compris dans contrat d'entretien	25.18 €	1.43 €	25.18 €
09/09/2024	De Lift - Intervention photo cellule coupé trop rapidement -	25.18 €	1.43 €	25.18 €
6121 0001	► Electricité - ascenseurs	111.00 €	6.27 €	111.00 €
14/07/2024	Engie - 7/2024 -	37.00 €	2.09 €	37.00 €
15/08/2024	Engie - 8/2024 -	37.00 €	2.09 €	37.00 €
15/09/2024	Engie - 9/2024 -	37.00 €	2.09 €	37.00 €
CHAUFFAGE		25 731.48 €	576.32 €	25 731.48 €
6103 0002	► Sanitaires et chauffage - Entretien installations de chauffage - récupérable	-768.50 €	0,00 €	-768.50 €
31/07/2024	Facture Caloritec prise en charge par compagnie - sinistre 2024 01 01	-768.50 €	0,00 €	-768.50 €
6103 0008	► Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs	2 553.55 €	443.18 €	2 553.55 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
22/08/2024	 Ista - Frais de relevés -	2 553.55 €	443.18 €	2 553.55 €
6120 0000	► Eau - Redevance fixe et consommation	1 176.00 €	66.57 €	1 176.00 €
30/07/2024	 Vivaqua - Acompte -	392.00 €	22.19 €	392.00 €
30/08/2024	 Vivaqua - Acompte -	392.00 €	22.19 €	392.00 €
30/09/2024	 Vivaqua - Acompte -	392.00 €	22.19 €	392.00 €
6122 0000	► Gaz - Redevance fixe et consommation	22 720.43 €	66.57 €	22 720.43 €
14/07/2024	 Engie - 7/2024 -	392.00 €	22.19 €	392.00 €
14/08/2024	 Engie - Décompte 09/09/2022-01/09/2023 -	19 526.10 €	0.00 €	19 526.10 €
14/08/2024	 Engie - Décompte 21/08/2021-08/09/2022 -	2 018.33 €	0.00 €	2 018.33 €
15/08/2024	 Engie - 8/2024 -	392.00 €	22.19 €	392.00 €
15/09/2024	 Engie - 9/2024 -	392.00 €	22.19 €	392.00 €
6423 0000	► Charges diverses - récupérable	50.00 €	0.00 €	50.00 €
05/08/2024	 M.I. Management - Introduction ACP sur plateforme SPF pour prime tarif social	50.00 €	0.00 €	50.00 €
PARKING		2 762.02 €	293.41 €	0.00 €
6106 0007	► Jardins - Autre entretien parkings - non-récupérable	2 762.02 €	293.41 €	0.00 €
29/07/2024	 All Access - Remplacement moteur et mise en service -	1 172.02 €	203.41 €	0.00 €
30/09/2024	 All Access - Fourniture + pose d'un portail -	1 590.00 €	90.00 €	0.00 €
TOTAL DES CHARGES		46 460.75 €	1 642.00 €	33 133.02 €

PRODUITS		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
ACTE DE BASE		0.00 €	0.00 €	0.00 €
741 0000	► Loyers	0.00 €	0.00 €	0.00 €
31/07/2024	Loyer + Charges Juillet	640.00 €	0.00 €	0.00 €
31/07/2024	Loyer + Charges Juillet	-640.00 €	0.00 €	0.00 €
31/08/2024	Loyer + Charges Août	640.00 €	0.00 €	0.00 €
31/08/2024	Loyer + Charges Août	-640.00 €	0.00 €	0.00 €
30/09/2024	Loyer + Charges Septembre	640.00 €	0.00 €	0.00 €
30/09/2024	Loyer + Charges Septembre	-640.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL DES PRODUITS		0.00 €	0.00 €	0.00 €

TOTAL DU 01/07/2024 AU 30/09/2024 : 46 460.75 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Relevé de situation

Période : 01/07/2024 - 24/10/2024

DATE	OPÉRATIONS	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE
SOLDE AU PREMIER JOUR DE LA PÉRIODE				-3 289.42 €
Exercice 2024				
16/08/2024	[Virement] Ontvangsten - Madame	0.00 €	3 289.42 €	0.00 €
30/09/2024	Décompte charges courantes période 01/07/2024 - 30/09/2024 - Charges et Produits	1 099.72 €	0.00 €	-1 099.72 €
01/10/2024	Décision AG 26/09/2024	1 110.00 €	0.00 €	-2 209.72 €

DATE	OPÉRATIONS	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE
10/10/2024	[Virement] Ontvangsten - Madame	0.00 €	1 110.00 €	-1 099.72 €
SOLDE POUR LE LOT GAR05				-1 099.72 €

MONTANT À RÉGLER : 1 099.72 € | AVANT LE : 08/11/2024 | RÉF. : +++180/0800/03175+++

► Modalités de règlement

Bénéficiaire : Couronne 41

Montant à régler : 1 099.72 €

Copropriétaire : Madame

le lot GAR05

Par virement bancaire

IBAN : BE77 0689 0278 0542

BIC : GKCCBEBB

► Bilan financier après répartition

Date : 30/09/2024

I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
TRÉSORERIE		AU 30/09/2024	PROVISION ET AVANCES		AU 30/09/2024
5500	BELFIUS - Epargne - BE76 0882 7070 7995 - Livret E Livret à intérêt - Fonds de réserve	234 222.99	1790	Fonds de réserve	372 093.78
5510	BELFIUS - cc - BE77 0689 0278 0542 - Compte courant Compte courant - Fonds de roulement	33 091.06	1791	Fonds de roulement permanent	32 010.83
			1792	Fonds de réserve ascenseurs	9 612.42
TRÉSORERIE DISPONIBLE - TOTAL I		267 314.05	TOTAL I		413 717.03

II - CRÉANCES		AU 30/09/2024	II - DETTES		AU 30/09/2024
410	Copropriétaires débiteurs	150 527.73	410	Copropriétaires créiteurs	9 140.66
440	Fournisseurs débiteurs	24 157.19	440	Fournisseurs créiteurs	16 134.58
461	Anciens copropriétaires individualisés	2 839.00	461	Anciens copropriétaires individualisés	446.26
4871	Locataire association	640.00	49920002	Intérêts de retard copropriétaires	7 746.08
4991	Arrondis *	7.78	49950004	Sinistre 2022 02 D.E Sadeque - Fiszer - Colot	1 712.49
49940001	Clés porte d'entrée/garage	1 157.98	49950007	Sinistres	540.25
49940003	Télécommandes garage	2 347.88	49950009	Sinistre 2023 04 03 Degrez	52.57
49940004	Sinistre 2022 07 Fuite entrée carrossable	79.94	49950014	Sinistre 2024 01 01 - D.E. Escoffier	4 512.00
49950006	Sinistre 2022 01 B.V. Cattelain	204.70			
49950008	Sinistre - M. Bertens	710.20			
49950010	Sinistre 2023 11 27 D.E. Wets - Rodrique	1 353.38			
49950012	Sinistre 2024 06 27 - D.E. Selves	375.00			

II - CRÉANCES		AU 30/09/2024	II - DETTES	AU 30/09/2024
49950013	Sinistre 2024 05 24 - D.E. Degrez-Ribeiro	1 887.79		
49950015	Sinistre 2024 09 25 - D.E. Lejeune	399.30		
TOTAL II		186 687.87	TOTAL II	40 284.89
TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II)		454 001.92	TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II)	454 001.92

EMPRUNTS : MONTANTS RESTANTS DÛS

* Les arrondis sont des reliquats dus aux arrondis générés lors de la régularisation des charges en fin d'exercice.

Décompte locatif

Période : 01/07/2024 - 30/09/2024

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41

Avenue de la Couronne 41

1050 - Ixelles

Copropriétaire : Madame

Lot : GAR05

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/07/2024 - 30/09/2024

CHARGES		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
ACTE DE BASE		154.25 €
6105 0000	► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage	58.02 €
	Lot GAR05 - appartement	58.02 €
6107 0006	► Entretien bâtiments - Travaux d'entretien hall	25.83 €
	Lot GAR05 - appartement	25.83 €
6121 0000	► Electricité - parties communes	9.12 €
	Lot GAR05 - appartement	9.12 €
6130 0000	► Honoraires Syndic	61.28 €
	Lot GAR05 - appartement	61.28 €
6140 0001	► Assurances - Incendie - non-récupérable	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6160 0000	► Frais d'administration et de gestion - Syndic	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6161 0000	► Frais réunions - Frais liés aux réunions	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
650 0000	► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
660 0000	► Charges exceptionnelles - Sinistre	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
ASCENSEUR		13.59 €
6101 0000	► Ascenseurs - Contrôle	9.50 €
	Lot GAR05 - appartement	9.50 €
6101 0002	► Ascenseurs - Entretien et réparations non compris dans contrat d'entretien	0.76 €
	Lot GAR05 - appartement	0.76 €
6121 0001	► Electricité - ascenseurs	3.33 €
	Lot GAR05 - appartement	3.33 €
CHAUFFAGE		697.32 €
6103 0002	► Sanitaires et chauffage - Entretien installations de chauffage - récupérable	-20.83 €
	Lot GAR05 - appartement	-20.83 €
6103 0008	► Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs	69.20 €
	Lot GAR05 - appartement	69.20 €

CHARGES		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
6120 0000	► Eau - Redevance fixe et consommation	31.87 €
	Lot GAR05 - appartement	31.87 €
6122 0000	► Gaz - Redevance fixe et consommation	615.72 €
	Lot GAR05 - appartement	615.72 €
6423 0000	► Charges diverses - récupérable	1.36 €
	Lot GAR05 - appartement	1.36 €
TOTAL DES CHARGES		865.16 €

PRODUITS		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
ACTE DE BASE		0.00 €
741 0000	► Loyers	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
TOTAL DES PRODUITS		0.00 €

TOTAL LOCATIF DU 01/07/2024 AU 30/09/2024 : 865.16 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41
Avenue de la Couronne 41
1050 - Ixelles

Contact : Madame I

Votre Syndic Professionnel : SRL Coedia
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evere
contact@coedia.be

19/03/2025

Objet : Veuillez trouver votre décompte pour la période : 01/10/2024 au 31/12/2024.

Madame

Au regard de ce décompte, votre relevé copropriétaire ne présente pas de situation débitrice, vous n'avez rien à régler.

MONTANT À RÉGLER : 0.00 €

Vous trouverez en page 2 votre décompte individuel sur les charges et produits de la période.

Les annexes suivantes sont également à votre disposition:

- Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période
- Synthèse des charges et produits par lot
- Détail des charges et produits de la copropriété (liste des factures)
- Votre "Relevé de situation"
- Le rappel de votre montant à payer suivi par les modalités de règlement
- Bilan financier après répartition
- Relevé de frais privatifs
- Détail des charges et produits locatifs

Au total locatif, il y a lieu de rajouter les frais qui incomberaient à votre locataire et qui sont imputés dans votre "Relevé de situation".

Nous insistons sur le fait qu'il est primordial que chaque copropriétaire exécute le règlement des sommes dues dès réception du présent décompte afin de permettre à la copropriété de disposer d'un fonds de roulement suffisant. En cas d'oubli, vous recevrez un rappel. Une fois la mise en demeure envoyée, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre bureau de recouvrement afin de protéger au mieux l'intérêt de la copropriété.

A votre service,

Le syndic.

Décompte individuel

Période : 01/10/2024 - 31/12/2024

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41

Avenue de la Couronne 41

1050 - Ixelles

Copropriétaire : Madame

↓

Lot : GAR05

Contact : Madame

► Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période

Période : 01/10/2024 - 31/12/2024

CLÉ DE RÉPARTITION	TOTAL ACP TVAC*	VOS QUOTES-PARTS	TOTAL SUR QUOTES-PARTS	DONT TVA	DONT LOCATIF**
► Acte de base - 222 / 10000	12 346.99 €	222 / 10000	274.10 €	17.53 €	171.40 €
► Ascenseur - 300 / 10000	2 329.88 €	300 / 10000	69.90 €	7.22 €	69.90 €
► Chauffage - 271 / 10000	-41 370.05 €	271 / 10000	-1 121.13 €	15.97 €	-1 121.13 €
TOTAL COPROPRIÉTAIRE	-26 693.18 €		-777.13 €	40.72 €	-879.83 €

TOTAL COPROPRIÉTAIRE	-777.13 €
Déduction des appels de provision de charges	0.00 €
Charges et Produits de la période 01/10/2024 - 31/12/2024 - part pour le copropriétaire	777.13 €

* Ces montants sont issus d'une série de calculs permettant une répartition entre les copropriétaires au plus juste. Il est donc possible que ces montants s'écartent de quelques centimes par rapport au relevé des charges présenté sur la période. Attention, ces montants peuvent également inclure des charges et produits non-comptabilisés sur la période précédente.

















** Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.





















** Les montants des parts locatives ou déductibles des charges et produits de copropriété, sont calculés et donnés ici strictement à titre indicatif. Il appartient à chaque copropriétaire d'en tirer les informations qui lui conviennent et/ou de les retraiter, pour calculer les régularisations de charges locatives et/ou effectuer les déclarations fiscales auprès des services fiscaux.

► Détail des charges et produits de la copropriété

Période : 01/10/2024 - 31/12/2024

CHARGES	TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
ACTE DE BASE	12 347.18 €	640.23 €	7 720.97 €
6105 0000 ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage	2 613.60 €	453.60 €	2 613.60 €
28/10/2024  Valérie Cleaning Services - 10/2024 -	871.20 €	151.20 €	871.20 €
28/11/2024  Valérie Cleaning Services - 11/2024 -	871.20 €	151.20 €	871.20 €
20/12/2024  Valérie Cleaning Services - 12/2024 -	871.20 €	151.20 €	871.20 €
6106 0001 ► Jardins - Autre entretien jardins et environs immédiats	843.10 €	83.10 €	843.10 €
25/10/2024  Renovart & Co - Entretien jardin et évacuation déchets -	540.60 €	30.60 €	540.60 €
20/11/2024  Les Fines Herbes - Elagage saule -	302.50 €	52.50 €	302.50 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
6107 0006	► Entretien bâtiments - Travaux d'entretien hall	325.31 €	9.00 €	325.31 €
07/11/2024	 The Final Touch - Achat peinture pour retouches des communs -	100.00 €	0.00 €	100.00 €
07/11/2024	 Tech-Immo Services - Réglage détection -	159.00 €	9.00 €	159.00 €
20/12/2024	 M.I. Management - RDV avec une société pour sécuriser la porte d'entrée	66.31 €	0.00 €	66.31 €
6121 0000	► Electricité - parties communes	1 060.89 €	94.53 €	1 060.89 €
06/10/2024	 Engie - Décompte 02/09/2023-03/09/2024 -	-96.75 €	-16.80 €	-96.75 €
06/10/2024	 Engie - Décompte 02/09/2023-03/09/2024 -	422.64 €	69.72 €	422.64 €
14/10/2024	 Engie - 10/2024 -	245.00 €	13.87 €	245.00 €
14/11/2024	 Engie - 11/2024 -	245.00 €	13.87 €	245.00 €
15/12/2024	 Engie - 12/2024 -	245.00 €	13.87 €	245.00 €
6130 0000	► Honoraires Syndic	2 878.07 €	0.00 €	2 878.07 €
01/10/2024	 M.I. Management - 01/10/2024-31/12/2024	2 878.07 €	0.00 €	2 878.07 €
6130 0009	► Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent	90.00 €	0.00 €	0.00 €
10/10/2024	 M.I. Management - Renégociation contrat - tarification énergétique	90.00 €	0.00 €	0.00 €
6160 0000	► Frais d'administration et de gestion - Syndic	423.54 €	0.00 €	0.00 €
24/10/2024	 M.I. Management - Affranchissement courrier - 07/2024-09/2024	284.54 €	0.00 €	0.00 €
24/10/2024	 M.I. Management - Frais d'impression - 07/2024-09/2024	139.00 €	0.00 €	0.00 €
6161 0000	► Frais réunions - Frais liés aux réunions	2 570.21 €	0.00 €	0.00 €
10/10/2024	 M.I. Management - Envoi recommandés (13) - convocation AGO 21/05/2024	390.00 €	0.00 €	0.00 €
10/10/2024	 M.I. Management - Envoi recommandés (16) - convocation AGO 26/09/2024	480.00 €	0.00 €	0.00 €
09/12/2024	 La Médina - Location salle et boissons AG 09/12/2024 -	285.50 €	0.00 €	0.00 €
20/12/2024	 M.I. Management - Envoi recommandés (18) convocation AGE bis 09/12/2024	540.00 €	0.00 €	0.00 €
20/12/2024	 M.I. Management - Envoi recommandés (17) convocation AGE 11/11/2024	510.00 €	0.00 €	0.00 €
20/12/2024	 M.I. Management - Tenue AGE	364.71 €	0.00 €	0.00 €
6421 0000	► Charges diverses - frais privés - non récupérable	0.00 €	0.00 €	0.00 €
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	-15.00 €	0.00 €	0.00 €
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	15.00 €	0.00 €	0.00 €
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	-15.00 €	0.00 €	0.00 €
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	15.00 €	0.00 €	0.00 €
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	-15.00 €	0.00 €	0.00 €
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	15.00 €	0.00 €	0.00 €
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	-15.00 €	0.00 €	0.00 €
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	15.00 €	0.00 €	0.00 €
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	-15.00 €	0.00 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
19/11/2024	 Facture privative - M.I. Management - Rappel simple du 19/11/2024	15.00 €	0.00 €	0.00 €
05/12/2024	 Facture privative - M.I. Management - Honoraires de mutation	-137.42 €	0.00 €	0.00 €
05/12/2024	 Facture privative - M.I. Management - Honoraires de mutation	137.42 €	0.00 €	0.00 €
6422 0000	► Charges diverses - frais privatifs - récupérable	0.00 €	0.00 €	0.00 €
09/10/2024	 Facture privative - Caloritec -	-85.00 €	0.00 €	-85.00 €
09/10/2024	 Facture privative - Caloritec -	85.00 €	0.00 €	85.00 €
24/10/2024	 Facture privative - M.I. Management - Gestion sinistre 2024 09 25 - D.E Lejeune	-165.78 €	0.00 €	-165.78 €
24/10/2024	 Facture privative - M.I. Management - Gestion sinistre 2024 09 25 - D.E Lejeune	165.78 €	0.00 €	165.78 €
28/10/2024	 Facture privative - Ista -	-65.00 €	0.00 €	-65.00 €
28/10/2024	 Facture privative - Ista -	65.00 €	0.00 €	65.00 €
28/10/2024	 Facture privative - Ista -	-65.00 €	0.00 €	-65.00 €
28/10/2024	 Facture privative - Ista -	65.00 €	0.00 €	65.00 €
30/10/2024	 Facture privative - Serrurerie Nicoli Fils -	-142.18 €	0.00 €	-142.18 €
30/10/2024	 Facture privative - Serrurerie Nicoli Fils -	142.18 €	0.00 €	142.18 €
6424 0000	► Charges diverses - non-récupérable	66.31 €	0.00 €	0.00 €
24/10/2024	 M.I. Management - RDV avec SIAMU pour le permis d'environnement	66.31 €	0.00 €	0.00 €
650 0000	► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	36.54 €	0.00 €	0.00 €
04/10/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €
04/10/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €
07/11/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €
07/11/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €
05/12/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	9.68 €	0.00 €	0.00 €
05/12/2024	Bank kosten - interest / Frais-Intérêts bancaires	2.50 €	0.00 €	0.00 €
660 0000	► Charges exceptionnelles - Sinistre	1 439.61 €	0.00 €	0.00 €
24/10/2024	 M.I. Management - Gestion sinistre 2024 06 27 - D.E Selves	165.78 €	0.00 €	0.00 €
24/10/2024	Clôture sinistre 4994 0004	79.94 €	0.00 €	0.00 €
24/10/2024	Clôture sinistre 4995 0008 - partie non prise en charge par compagnie	710.20 €	0.00 €	0.00 €
24/10/2024	Clôture sinistre 4995 0009	-52.57 €	0.00 €	0.00 €
24/10/2024	Clôture sinistre 4995 0006 - Franchise	204.70 €	0.00 €	0.00 €
20/12/2024	 M.I. Management - Gestion sinistre 2024 12 20 - D.E Rodriguez	165.78 €	0.00 €	0.00 €
20/12/2024	 M.I. Management - Gestion sinistre 2024 11 13 - Degrez-Ribeiro-Auto Ecole	165.78 €	0.00 €	0.00 €
ASCENSEUR		2 330.00 €	240.76 €	2 330.00 €
6101 0001	► Ascenseurs - Contrat d'entretien	2 063.50 €	116.80 €	2 063.50 €
23/10/2024	 De Lift - 01/11/2024-31/10/2025 -	2 063.50 €	116.80 €	2 063.50 €
6121 0001	► Electricité - ascenseurs	266.50 €	123.96 €	266.50 €
06/10/2024	 Engie - Décompte 02/09/2023-03/09/2024 -	101.50 €	114.63 €	101.50 €
14/10/2024	 Engie - 10/2024 -	55.00 €	3.11 €	55.00 €
14/11/2024	 Engie - 11/2024 -	55.00 €	3.11 €	55.00 €
15/12/2024	 Engie - 12/2024 -	55.00 €	3.11 €	55.00 €
CHAUFFAGE		-41 370.21 €	589.20 €	-41 370.21 €
6103 0008	► Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs	-2 595.90 €	0.00 €	-2 595.90 €
31/12/2024	 Décompte chauffage/eau 2023-2024	-2 595.90 €	0.00 €	-2 595.90 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
31/12/2024	Décompte chauffage/eau 2023-2024 conciergerie	-1 694.61 €	0.00 €	-1 694.61 €
31/12/2024	Décompte chauffage/eau 2023-2024	1 694.61 €	0.00 €	1 694.61 €
6120 0000	► Eau - Redevance fixe et consommation	-3 989.07 €	66.57 €	-3 989.07 €
30/10/2024	Vivaqua - Acompte - 	392.00 €	22.19 €	392.00 €
30/11/2024	Vivaqua - Acompte - 	392.00 €	22.19 €	392.00 €
30/12/2024	Vivaqua - Acompte - 	392.00 €	22.19 €	392.00 €
31/12/2024	Décompte chauffage/eau 2023-2024	-5 165.07 €	0.00 €	-5 165.07 €
6122 0000	► Gaz - Redevance fixe et consommation	-34 785.24 €	522.63 €	-34 785.24 €
02/10/2024	Engie - Décompte 02/09/2023-03/09/2024 - 	944.19 €	178.08 €	944.19 €
14/10/2024	Engie - 10/2024 - 	2 029.00 €	114.85 €	2 029.00 €
14/11/2024	Engie - 11/2024 - 	2 029.00 €	114.85 €	2 029.00 €
15/12/2024	Engie - 12/2024 - 	2 029.00 €	114.85 €	2 029.00 €
31/12/2024	Décompte chauffage/eau 2023-2024	-41 816.43 €	0.00 €	-41 816.43 €
PARKING		1 625.87 €	68.33 €	35.87 €
6106 0003	► Jardins - Entretien parkings	-202.63 €	-35.17 €	-202.63 €
24/10/2024	All Access - Annulation contrat suite changement portail - 	-405.24 €	-70.33 €	-405.24 €
24/10/2024	All Access - Contrat d'entretien - 	202.61 €	35.16 €	202.61 €
6106 0004	► Jardins - Autre entretien parkings - récupérable	238.50 €	13.50 €	238.50 €
26/11/2024	Tech-Immo Services - Remplacement détecteur parking défectueux - 	238.50 €	13.50 €	238.50 €
6106 0007	► Jardins - Autre entretien parkings - non-récupérable	1 590.00 €	90.00 €	0.00 €
18/12/2024	All Access - Fourniture + pose d'un portail 2ème acompte - 	1 590.00 €	90.00 €	0.00 €
TOTAL DES CHARGES		-25 067.16 €	1 538.52 €	-31 283.37 €

PRODUITS		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
ACTE DE BASE		0.00 €	0.00 €	0.00 €
741 0000	► Loyers	0.00 €	0.00 €	0.00 €
01/10/2024	Loyer + Charges Octobre	640.00 €	0.00 €	0.00 €
01/10/2024	Loyer + Charges Octobre	-640.00 €	0.00 €	0.00 €
01/11/2024	Loyer + Charges Novembre	640.00 €	0.00 €	0.00 €
01/11/2024	Loyer + Charges Novembre	-640.00 €	0.00 €	0.00 €
01/12/2024	Loyer + Charges Décembre	640.00 €	0.00 €	0.00 €
01/12/2024	Loyer + Charges Décembre	-640.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL DES PRODUITS		0.00 €	0.00 €	0.00 €

TOTAL DU 01/10/2024 AU 31/12/2024 : -25 067.16 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

► Relevé de situation

Période : 01/10/2024 - 19/03/2025

DATE	OPÉRATIONS	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE
SOLDE AU PREMIER JOUR DE LA PÉRIODE				-1 099.72 €

DATE	OPÉRATIONS	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE
Exercice 2024				
01/10/2024	Décision AG 26/09/2024	1 110.00 €	0.00 €	-2 209.72 €
10/10/2024	[Virement] Ontvangsten - Madame	0.00 €	1 110.00 €	-1 099.72 €
18/10/2024	[Virement] Ontvangsten - Madame	0.00 €	1 110.00 €	10.28 €
12/11/2024	[Virement] Ontvangsten - Madame	0.00 €	1 099.72 €	1 110.00 €
31/12/2024	Décompte chauffage/eau 2023-2024	699.50 €	0.00 €	410.50 €
31/12/2024	Décompte charges courantes période 01/10/2024 - 31/12/2024 - Charges et Produits	0.00 €	777.13 €	1 187.63 €
Exercice 2025				
01/01/2025	Décision AG 26/09/2024	1 110.00 €	0.00 €	77.63 €
15/01/2025	[Virement] Ontvangsten - Madame	0.00 €	1 110.00 €	1 187.63 €
22/01/2025	[Virement] Ontvangsten - Madame	0.00 €	1 110.00 €	2 297.63 €
SOLDE POUR LE LOT GAR05				2 297.63 €

MONTANT À RÉGLER : 0.00 €

► Bilan financier après répartition

Date : 31/12/2024

I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
TRÉSORERIE		AU 31/12/2024	PROVISION ET AVANCES		AU 31/12/2024
5500	BELFIUS - Epargne - BE76 0882 7070 7995 - Livret E Livret à intérêt - Fonds de réserve	303 052.07	1790	Fonds de réserve	422 547.46
5510	BELFIUS - cc - BE77 0689 0278 0542 - Compte courant Compte courant - Fonds de roulement	40 852.29	1791	Fonds de roulement permanent	32 010.83
			1792	Fonds de réserve ascenseurs	9 612.42
TRÉSORERIE DISPONIBLE - TOTAL I		343 904.36	TOTAL I		464 170.71
II - CRÉANCES		AU 31/12/2024	II - DETTES		AU 31/12/2024
410	Copropriétaires débiteurs	125 443.29	410	Copropriétaires créditeurs	12 876.84
440	Fournisseurs débiteurs	6 177.82	440	Fournisseurs créditeurs	3 533.79
461	Anciens copropriétaires individualisés	3 700.58	461	Anciens copropriétaires individualisés	644.54
4871	Locataire association	640.00	49920002	Intérêts de retard copropriétaires	8 753.94
4991	Arrondis *	8.26	49950010	Sinistre 2023 11 27 D.E. Wets - Rodrique	741.34
49940001	Clés porte d'entrée/garage	1 157.98			
49940003	Télécommandes garage	2 347.88			
49950012	Sinistre 2024 06 27 - D.E. Selves	375.00			
49950013	Sinistre 2024 05 24 - D.E. Degrez-Ribeiro	1 285.19			
49950014	Sinistre 2024 01 01 - D.E. Escoffier	1 128.00			

II - CRÉANCES		AU 31/12/2024	II - DETTES	AU 31/12/2024
49950015	Sinistre 2024 09 25 - D.E. Lejeune	399.30		
49950016	Sinistre 2024 09 27 - D.E. Vega	987.60		
49950017	Sinistre 2024 10 03 - D.E. Selves	344.50		
49950018	Sinistre 2024 11 13 - Degrez-Ribeiro-Autoécole	1 579.40		
49950019	Sinistre 2024 10 02 - D.E. Teuwen	842.70		
49950020	Sinistre 2024 12 20 - D.E. Rodriguez	399.30		
TOTAL II		146 816.80	TOTAL II	26 550.45
TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II)		490 721.16	TOTAL GÉNÉRAL (I) + (II)	490 721.16

EMPRUNTS : MONTANTS RESTANTS DÛS

* Les arrondis sont des reliquats dus aux arrondis générés lors de la régularisation des charges en fin d'exercice.

Décompte locatif

Période : 01/10/2024 - 31/12/2024

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41

Avenue de la Couronne 41

1050 - Ixelles

Copropriétaire : Madame I

Lot : GAR05

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/10/2024 - 31/12/2024

CHARGES		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
ACTE DE BASE		171.40 €
6105 0000	► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Contrat d'entretien nettoyage	58.02 €
	Lot GAR05 - appartement	58.02 €
6106 0001	► Jardins - Autre entretien jardins et environs immédiats	18.72 €
	Lot GAR05 - appartement	18.72 €
6107 0006	► Entretien bâtiments - Travaux d'entretien hall	7.22 €
	Lot GAR05 - appartement	7.22 €
6121 0000	► Electricité - parties communes	23.55 €
	Lot GAR05 - appartement	23.55 €
6130 0000	► Honoraires Syndic	63.89 €
	Lot GAR05 - appartement	63.89 €
6130 0009	► Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6160 0000	► Frais d'administration et de gestion - Syndic	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6161 0000	► Frais réunions - Frais liés aux réunions	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6421 0000	► Charges diverses - frais privés - non récupérable	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6422 0000	► Charges diverses - frais privés - récupérable	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
6424 0000	► Charges diverses - non-récupérable	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
650 0000	► Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
660 0000	► Charges exceptionnelles - Sinistre	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
ASCENSEUR		69.91 €
6101 0001	► Ascenseurs - Contrat d'entretien	61.91 €
	Lot GAR05 - appartement	61.91 €
6121 0001	► Electricité - ascenseurs	8.00 €

CHARGES		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
	Lot GAR05 - appartement	8.00 €
CHAUFFAGE		-1 121.13 €
6103 0008	► Sanitaires et chauffage - Compteurs et relevé des compteurs	-70.35 €
	Lot GAR05 - appartement	-70.35 €
6120 0000	► Eau - Redevance fixe et consommation	-108.10 €
	Lot GAR05 - appartement	-108.10 €
6122 0000	► Gaz - Redevance fixe et consommation	-942.68 €
	Lot GAR05 - appartement	-942.68 €
TOTAL DES CHARGES		-879.82 €

PRODUITS		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
ACTE DE BASE		0.00 €
741 0000	► Loyers	0.00 €
	Lot GAR05 - appartement	0.00 €
TOTAL DES PRODUITS		0.00 €

TOTAL LOCATIF DU 01/10/2024 AU 31/12/2024 : -879.82 €

* Ces montants sont mentionnés à titre indicatif. En effet, la part locative dépend des spécificités du bail conclu entre le propriétaire et son locataire.

Square Marie Curie, 50
1070 Anderlecht
Email: Contact@ista.be

AV. DE LA COURONNE 41 Avenue de la Couronne, 37-41 1050 BRUXELLES				Du 01/06/2023		Au 31/05/2024		V. réf. C/O Coedia (M.I Management)								
Intitulé des frais	CHAUFFAGE				COOLING		EAU			GAZ	DIVERS COMPTEURS	DIVERS GERANCE	DIVERS ISTA	TOTAL	PROVISIONS	SOLDE
	FRAIS FIXES	FRAIS PRIVAT	INTEGRAT	TOTAL	FRAIS FIXES	EAU CHAUDE M.Chauf.	EAU FROIDE Ec+Ef	TOTAL								
Unités/Quotités	10.000,00	1.558.472,84	0,00		0,00	794,12	794,12				0,00					
Clé de répartition (%)	20,00	80,00	0,00		0,00	100,00	100,00									
Prix unitaire	0,7093	0,0182	0,0000		0,0000	8,0000	6,5041				0,0000					
Montant	7.092,70	28.370,81	0,00	35.463,51	0,00	6.352,96	5.165,04	11.518,00	0,00	0,00	0,00	2.595,89	49.577,40	0,00	49.577,40	
- 0001 / 000 REZ BAN REZ BANQUE	622,00	87.605,42	0,00	2.035,96	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	2.097,48	0,00	2.097,48	
- 0002 / 000 REZ ARR REZ ARRIERE	339,00	22.574,86	0,00	651,40	0,00	10,00	10,00		0,00	0,00	0,00	0,00	877,72	0,00	877,72	
0003 / 000 ANC CON ANCIEN CONCIERGERIE	0,00	74.785,06	0,00	1.361,40	0,00	19,87	19,87	288,20	0,00	0,00	0,00	45,01	1.694,61	0,00	1.694,61	
- 0004 / 001 1 G 1ER GAUCHE	450,00	57.286,39	0,00	1.362,02	0,00	57,63	57,63	835,87	0,00	0,00	0,00	0,00	2.315,43	0,00	2.315,43	
- 0005 / 001 1 CEN G 1 CENTRE GAUCHE	177,00	11.069,69	0,00	327,06	0,00	8,90	8,90	129,09	0,00	0,00	0,00	69,20	525,35	0,00	525,35	
- 0006 / 001 1 ARR 1ER ARRIERE	339,00	20.068,27	0,00	605,77	0,00	19,93	19,93	289,07	0,00	0,00	0,00	69,20	964,04	0,00	964,04	
- 0007 / 001 1 CEN D 1ER CENTRE DROI	177,00	13.141,70	0,00	364,77	0,00	10,00	10,00	145,04	0,00	0,00	0,00	45,01	554,82	0,00	554,82	
VAN BELLE	450,00	82.319,29	0,00	1.817,73	0,00	20,69	20,69	300,09	0,00	0,00	0,00	0,00	2.247,45	0,00	2.247,45	
- 0009 / 002 2 G 2EME GAUCHE	450,00	3.224,00	0,00	377,86	0,00	18,13	18,13	262,96	0,00	0,00	0,00	105,45	746,27	0,00	746,27	
BOLDIREFF	177,00	1.345,50	0,00	150,03	0,00	31,48	31,48	456,59	0,00	0,00	0,00	57,11	663,73	0,00	663,73	
COLOT SERGE	356,00	6.789,21	0,00	376,09	0,00	13,85	13,85	200,88	0,00	0,00	0,00	81,28	658,25	0,00	658,25	
- 0011 / 002 2 ARR 2EME ARRIERE	252,50	123,59	0,00	376,09	0,00	110,80	90,08	200,88	0,00	0,00	0,00	0,00	658,25	0,00	658,25	
- 0012 / 002 2 CEN D 2EME CENTR DROI	177,00	1.026,64	0,00	144,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,17	157,40	0,00	157,40	
- 0013 / 002 2 D 2EME DROIT	450,00	23.131,75	0,00	740,27	0,00	52,17	52,17	756,68	0,00	0,00	0,00	117,54	1.614,49	0,00	1.614,49	
- 0014 / 003 3 G 3EME GAUCHE	450,00	36.733,08	0,00	987,87	0,00	10,00	10,00	145,04	0,00	0,00	0,00	105,45	1.238,36	0,00	1.238,36	

Immeuble 32-105-0037 0000001800				AV. DE LA COURONNE 41 Avenue de la Couronne, 37-41 1050 BRUXELLES				Du 01/06/2023	Au 31/05/2024	V. réf. C/O Coedia (M.I Management)					
Intitulés des frais	CHAUFFAGE			COOLING		EAU			GAZ	DIVERS COMPTEURS	DIVERS GERANCE	DIVERS ISTA	TOTAL	PROVISIONS	SOLDE
	FRAIS FIXES	FRAIS PRIVAT	INTEGRAT	TOTAL	FRAIS FIXES	EAU CHAUDE M.Chauf.	EAU FROIDE Ec+Ef	TOTAL							
Unités/Quotités	10.000,00	1.558.472,84	0,00		0,00		794,12	794,12		0,00					
Clé de répartition (%)	20,00	80,00	0,00		0,00		100,00	100,00							
Prix unitaire	0,7093	0,0182	0,0000		0,0000		8,0000	6,5041		0,0000					
Montant	7.092,70	28.370,81	0,00	35.463,51	0,00	0,00	6.352,96	5.165,04	11.518,00	0,00	0,00	2.595,89	49.577,40	0,00	49.577,40
SILA MOYO 0015 / 003 3 CEN G 3 CENTRE GAUCHE PARMENTIER	118,41 83,99	29.456,54 536,23	0,00 0,00	620,22	0,00 0,00	0,00	13,81 110,48	13,81 89,82	200,30	0,00 0,00	0,00 0,00	95,12	915,64	0,00	915,64
Luwa Martidy PARMENTIER	58,59 41,55	25.572,30 465,52	0,00 0,00	507,07	0,00 0,00	0,00	29,11 232,88	29,11 189,34	422,22	0,00 0,00	0,00 0,00	14,91	944,20	0,00	944,20
- 0016 / 003 3 ARR 3EME ARRIERE	356,00 252,50	63.250,35 1.151,42	0,00 0,00	1.403,92	0,00 0,00	0,00	3,37 26,96	3,37 21,92	48,88	0,00 0,00	0,00 0,00	69,20	1.522,00	0,00	1.522,00
TAKU Giovannini Suzanne	177,00 125,54	14.097,10 256,63	0,00 0,00	382,17	0,00 0,00	0,00	4,70 37,60	4,70 30,57	68,17	0,00 0,00	0,00 0,00	45,01	495,35	0,00	495,35
- 0018 / 003 3 D 3EME DROIT	450,00 319,17	61.101,02 1.112,30	0,00 0,00	1.431,47	0,00 0,00	0,00	19,72 157,76	19,72 128,26	286,02	0,00 0,00	0,00 0,00	93,37	1.810,86	0,00	1.810,86
Helen Dos Santos Teuwen	263,25 186,72	53.961,46 982,33	0,00 0,00	1.169,05	0,00 0,00	0,00	79,96 639,68	79,96 520,07	1.159,75	0,00 0,00	0,00 0,00	133,75	2.462,55	0,00	2.462,55
Celio De Oliveira Souza Teuwen	186,75 132,46	102.291,25 1.862,13	0,00 0,00	1.994,59	0,00 0,00	0,00	20,38 163,04	20,38 132,55	295,59	0,00 0,00	0,00 0,00	48,78	2.338,96	0,00	2.338,96
- 0020 / 004 4 CEN G 4 CENTRE GAUCHE	177,00 125,54	35.661,22 649,18	0,00 0,00	774,72	0,00 0,00	0,00	20,26 162,08	20,26 131,77	293,85	0,00 0,00	0,00 0,00	57,11	1.125,68	0,00	1.125,68
- 0021 / 004 4 ARR 4EME ARRIERE	356,00 252,50	87.883,51 1.599,85	0,00 0,00	1.852,35	0,00 0,00	0,00	90,38 723,04	90,38 587,84	1.310,88	0,00 0,00	0,00 0,00	81,28	3.244,51	0,00	3.244,51
- 0022 / 004 4 CEN D 4 CENTRE DROIT	177,00 125,54	862,84 15,71	0,00 0,00	141,25	0,00 0,00	0,00	5,58 44,64	5,58 36,29	80,93	0,00 0,00	0,00 0,00	69,20	291,38	0,00	291,38
- 0023 / 004 4 D 4EME DROIT	450,00 319,17	50.221,08 914,24	0,00 0,00	1.233,41	0,00 0,00	0,00	19,72 157,76	19,72 128,26	286,02	0,00 0,00	0,00 0,00	129,63	1.649,06	0,00	1.649,06
- 0024 / 005 5 G 5EME GAUCHE	291,00 206,40	51.293,63 933,76	0,00 0,00	1.140,16	0,00 0,00	0,00	14,97 119,76	14,97 97,37	217,13	0,00 0,00	0,00 0,00	81,28	1.438,57	0,00	1.438,57
- 0025 / 005 5 ARR G 5ARRIERE GAUCHE	271,00 192,21	36.941,74 672,50	0,00 0,00	864,71	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	49,44	914,15	0,00	914,15
- 0026 / 005 5 ARR D 5 ARRIERE DROIT	271,00 192,21	21.420,12 389,94	0,00 0,00	582,15	0,00 0,00	0,00	3,32 26,56	3,32 21,59	48,15	0,00 0,00	0,00 0,00	69,20	699,50	0,00	699,50
- 0027 / 005 5 D 5EME DROIT	291,00 206,40	49.597,10 902,88	0,00 0,00	1.109,28	0,00 0,00	0,00	14,07 112,56	14,07 91,51	204,07	0,00 0,00	0,00 0,00	57,11	1.370,46	0,00	1.370,46
- Monsieur Ahmed EL JILALI	291,00 206,40	30.437,31 554,09	0,00 0,00	760,49	0,00 0,00	0,00	2,53 20,24	2,53 16,46	36,70	0,00 0,00	0,00 0,00	69,20	866,39	0,00	866,39

Immeuble 32-105-0037 0000001800				AV. DE LA COURONNE 41 Avenue de la Couronne, 37-41 1050 BRUXELLES				Du 01/06/2023	Au 31/05/2024	V. réf. C/O Coedia (M.I Management)							
Intitulé des frais	CHAUFFAGE				COOLING		EAU				GAZ	DIVERS COMPTEURS	DIVERS GERANCE	DIVERS ISTA	TOTAL	PROVISIONS	SOLDE
	FRAIS FIXES	FRAIS PRIVAT	INTEGRAT	TOTAL			FRAIS FIXES	EAU CHAUDE M.Chauf.	EAU FROIDE Ec+Ef	TOTAL							
Unités/Quotités	10.000,00	1.558.472,84	0,00		0,00			794,12	794,12			0,00					
Clé de répartition (%)	20,00	80,00	0,00		0,00			100,00	100,00								
Prix unitaire	0,7093	0,0182	0,0000		0,0000			8,0000	6,5041			0,0000					
Montant	7.092,70	28.370,81	0,00	35.463,51	0,00		0,00	6.352,96	5.165,04	11.518,00	0,00	0,00	0,00	2.595,89	49.577,40	0,00	49.577,40
- 0029 / 006 6 ARR G 6 ARRIERE GAUCH	271,00	106.401,46	0,00		0,00		0,00	143,24	143,24		0,00	0,00					
ESCOFFIER GILLES	192,21	1.936,96	0,00	2.129,17	0,00		0,00	1.145,92	931,65	2.077,57	0,00	0,00	0,00	69,20	4.275,94	0,00	4.275,94
- 0030 / 006 6 ARR D 6 ARRIERE DROIT	271,00	77.395,61	0,00		0,00		0,00	10,00	10,00		0,00	0,00					
	192,21	1.408,93	0,00	1.601,14	0,00		0,00	80,00	65,04	145,04	0,00	0,00	0,00	69,20	1.815,38	0,00	1.815,38
- 0031 / 006 6 D 6EME DROIT	291,00	77.867,54	0,00		0,00		0,00	15,44	15,44		0,00	0,00					
	206,40	1.417,52	0,00	1.623,92	0,00		0,00	123,52	100,42	223,94	0,00	0,00	0,00	69,20	1.917,06	0,00	1.917,06
- 0032 / 007 7 G 7EME GAUCHE	184,00	0,00	0,00		0,00		0,00	7,43	7,43		0,00	0,00					
	130,51	0,00	0,00	130,51	0,00		0,00	59,44	48,33	107,77	0,00	0,00	0,00	57,11	295,39	0,00	295,39
- 0033 / 007 7 D 7EME DROIT	184,00	141.658,80	0,00		0,00		0,00	3,48	3,48		0,00	0,00					
MR. CAMBIER	130,51	2.578,79	0,00	2.709,30	0,00		0,00	27,84	22,63	50,47	0,00	0,00	0,00	69,20	2.828,97	0,00	2.828,97
Total immeuble 37-41 AV. DE LA COURONNE	10.000,00	1.558.472,84	0,00		0,00		0,00	794,12	794,12		0,00	0,00	0,00	2.595,89	49.577,40	0,00	49.577,40
	7.092,70	28.370,81	0,00	35.463,51	0,00		0,00	6.352,96	5.165,04	11.518,00	0,00	0,00	0,00	2.595,89	49.577,40	0,00	49.577,40
Total gérant 25/10/2024	10.000,00	1.558.472,84	0,00		0,00		0,00	794,12	794,12		0,00	0,00	0,00	2.595,89	49.577,40	0,00	49.577,40
	7.092,70	28.370,81	0,00	35.463,51	0,00		0,00	6.352,96	5.165,04	11.518,00	0,00	0,00	0,00	2.595,89	49.577,40	0,00	49.577,40

