

Notaire Benoît BODSON
Place de la Vaillance 39
1070 Anderlecht

par mail : gatien.cortvanderlinden@notairebodson.brussels

Monsieur,

Concerne : **Résidence "Val Alta"**
Avenue Josse Goffin 193 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe
vente de l'appartement 6^{ième} étage + cave n°8 + garage 8 et 9,
propriété
Votre correspondance en date du 22 janvier 25

Votre courrier dont référence ci-dessus a retenu toute notre attention.

Dès lors, nous vous signalons que _____ ne sont pas redevable de
charges en ce qui concerne les frais relatifs à la période de février 2024 à janvier 2025.

Il faut également faire savoir aux vendeurs, tout comme éventuellement au nouvel acquéreur,
qu'ils devront encore participer, prorata temporis, aux charges de février 2025 au 31-01-2026 et
que le montant est encore indéterminé actuellement, puisque la clôture des frais aura lieu au
31 janvier 2026.

Les fonds de roulement et de réserve sont de :

1. Fonds de roulement

4143.68 X 87 (quotités appart (81) + garages (6))
----- = 360.50 euros.
1.000 (quotités totales)

Le montant du fonds de roulement est calculé sur base du bilan établi fin janvier 2025, montant
de 360.50 euros (à charge de l'acquéreur). Ce montant est dû, une seule fois, par l'acheteur, après
la passation de l'acte authentique, et lui sera remboursé en cas de vente ultérieure de sa part.



2. Fonds de réserve général

16441.03 X 87 (quotités appart. + garages)

----- = 1430.36 euros.

1.000 (quotités totales)

3. Fonds de réserve isolation toiture

15000 X 87 (quotités appart. + garages)

----- = 1305 euros

1000 (quotités totales)

Conformément à la législation, le fonds de réserve reste acquis à la copropriété, sauf convention entre parties.

Actuellement, il n'y a pas de procédure judiciaire relative à la copropriété et il y n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure, confié au syndic, pour les travaux exécutés depuis le 1er mai 2001.

En annexe, veuillez également trouver les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires des trois dernières années, ainsi qu'une copie des charges sur 2 années. Ces documents vous permettront de trouver réponses aux différents autres renseignements demandés.

Dans le cadre des tâches complémentaires de gestion du syndic, un montant de 200,00 euros (indemnités relatives aux courriers adressés aux notaires, en cas de transmission de propriété d'un lot - C.C. art 577-11) sera comptabilisé en frais privés, pour la résidence précitée. Dès lors, auriez-vous également la bonté de bien vouloir signaler ce point à la vendeuse ?

Voulez-vous avoir l'amabilité, de prier le nouvel acquéreur, de prendre contact avec nos bureaux ?

En vous souhaitant bonne réception de la présente, tout en restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Bindra SHARMA

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

22-02-2024

Madame,

Vous trouverez en annexe de la présente le détail de votre participation dans le décompte de charges du 01-02-2023-31-01-2024

Le montant total à payer, repris ci-dessous en gras, tient compte d'un éventuel ancien solde soit en votre faveur, soit en faveur de la copropriété.

Si des astérisques (*****) sont reprises à la place du montant à payer, cela signifie que vous êtes en crédit et que le décompte présente un solde en votre faveur. Le montant de ce crédit est repris dans l'avant dernier tableau intitulé "*Détails de votre compte client*". Ce crédit sera automatiquement reporté sur le prochain décompte. Si vous souhaitez en être remboursé, nous vous prions de nous le faire savoir par écrit et nous communiquer sur quel compte bancaire nous devons effectuer le versement.

Le présent décompte tient compte de tous les paiements reçus jusqu'au 31-01-2024

Nous vous prions de recevoir, Madame, l'assurance de notre parfaite considération.

A payer : ***** sur le compte courant BE13 3101 4494 2439 de la copropriété, **dans les 15 jours de la réception du présent décompte.**

Des frais de rappel de 10 € seront facturés en cas de retard de paiement.

Décompte de charges du 01-02-2023-31-01-2024

Lot : 6ème			
Période : 01-02-2023-31-01-2024			
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Ascenseurs'			
(61010) Contrôle ascenseurs	330,64 €	81 / 1000	26,78 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.572,96 €	81 / 1000	127,41 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs loc non compris dans contrat d'entretien	535,55 €	81 / 1000	43,38 €
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	158,67 €	81 / 1000	12,85 €

Sodeximmo & Co

boulevard du Souverain 138 bte 33 1170 Bruxelles
Tel: 02 649 80 10 Fax: Courrier: info@sodeximmo.be

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

Total 'Ascenseurs'	2.597,82 €		210,42 €
Rubrique 'Assurances'			
(6140) Assurance incendie	4.049,29 €	81 / 1000	327,99 €
(6146) Assistance judiciaire	187,58 €	81 / 1000	15,19 €
Total 'Assurances'	4.236,87 €		343,18 €
Rubrique 'Chauffage'			
(61030) Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)	231,59 €	81 / 1000	18,76 €
Total 'Chauffage'	231,59 €		18,76 €
Rubrique 'Décompte de chauffage annuel'			
(6421) Décompte annuel de chauffage et d'eau	15.954,42 €		357,58 €
Total 'Décompte de chauffage annuel'	15.954,42 €		357,58 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataire'			
(61052) Produits d'entretien nettoyage	303,26 €	81 / 1000	24,56 €
Total 'Frais communs estimés locataire'	303,26 €		24,56 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataires'			
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.000,00 €	81 / 1000	243,00 €
(61094) Plomberie - débouchage (Entretien courant)	1.492,05 €	81 / 1000	120,86 €
(61210) Electricité parties communes	1.026,76 €	81 / 1000	83,17 €
(650) Frais bancaires et charges des dettes	445,81 €	81 / 1000	36,11 €
Total 'Frais communs estimés locataires'	5.964,62 €		483,14 €
Rubrique 'Installations électriques'			
(61023) Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	227,90 €	81 / 1000	18,46 €
Total 'Installations électriques'	227,90 €		18,46 €
Rubrique 'Menuiseries'			
(61041) Entretien porte de garage	148,40 €	81 / 1000	12,02 €
Total 'Menuiseries'	148,40 €		12,02 €
Rubrique 'Syndic'			
(61300) Honoraires syndics	5.120,69 €	81 / 1000	414,78 €
Total 'Syndic'	5.120,69 €		414,78 €
Rubrique 'Travaux'			
(6111) Rénovation	776,98 €	81 / 1000	62,94 €
Total 'Travaux'	776,98 €		62,94 €

Totaux	35.562,55 €		1.945,84 €
---------------	--------------------	--	-------------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	35.562,55 €
Total décompté par la société externe	15.954,42 €
Votre quote-part dans ce décompte	1.945,84 €
Fonds de roulement	40,50 €
Fonds de réserve général	315,90 €
Total dû	2.302,24 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

Lot : Garage 10			
Période : 01-02-2023-31-01-2024			
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Ascenseurs'			
(61010) Contrôle ascenseurs	330,64 €	3 / 1000	0,99 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.572,96 €	3 / 1000	4,72 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs loc non compris dans contrat d'entretien	535,55 €	3 / 1000	1,61 €
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	158,67 €	3 / 1000	0,48 €
Total 'Ascenseurs'	2.597,82 €		7,80 €
Rubrique 'Assurances'			
(6140) Assurance incendie	4.049,29 €	3 / 1000	12,15 €
(6146) Assistance judiciaire	187,58 €	3 / 1000	0,56 €
Total 'Assurances'	4.236,87 €		12,71 €
Rubrique 'Chauffage'			
(61030) Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)	231,59 €	3 / 1000	0,70 €
Total 'Chauffage'	231,59 €		0,70 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataire'			
(61052) Produits d'entretien nettoyage	303,26 €	3 / 1000	0,91 €
Total 'Frais communs estimés locataire'	303,26 €		0,91 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataires'			
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.000,00 €	3 / 1000	9,00 €
(61094) Plomberie - débouchage (Entretien courant)	1.492,05 €	3 / 1000	4,48 €
(61210) Electricité parties communes	1.026,76 €	3 / 1000	3,08 €
(650) Frais bancaires et charges des dettes	445,81 €	3 / 1000	1,34 €
Total 'Frais communs estimés locataires'	5.964,62 €		17,90 €
Rubrique 'Installations électriques'			
(61023) Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	227,90 €	3 / 1000	0,68 €
Total 'Installations électriques'	227,90 €		0,68 €
Rubrique 'Menuiseries'			
(61041) Entretien porte de garage	148,40 €	3 / 1000	0,45 €
Total 'Menuiseries'	148,40 €		0,45 €
Rubrique 'Syndic'			
(61300) Honoraires syndics	5.120,69 €	3 / 1000	15,36 €
Total 'Syndic'	5.120,69 €		15,36 €
Rubrique 'Travaux'			
(6111) Rénovation	776,98 €	3 / 1000	2,33 €
Total 'Travaux'	776,98 €		2,33 €

Totaux	19.608,13 €		58,82 €
---------------	--------------------	--	----------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	19.608,13 €
Total décompté par la société externe	15.954,42 €
Votre quote-part dans ce décompte	58,82 €
Fonds de roulement	1,50 €
Fonds de réserve général	11,70 €

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

Total dû	72,02 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

Lot : Garage 9			
Période : 01-02-2023-31-01-2024			
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Ascenseurs'			
(61010) Contrôle ascenseurs	330,64 €	3 / 1000	0,99 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.572,96 €	3 / 1000	4,72 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs loc non compris dans contrat d'entretien	535,55 €	3 / 1000	1,61 €
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	158,67 €	3 / 1000	0,48 €
Total 'Ascenseurs'	2.597,82 €		7,80 €
Rubrique 'Assurances'			
(6140) Assurance incendie	4.049,29 €	3 / 1000	12,15 €
(6146) Assistance judiciaire	187,58 €	3 / 1000	0,56 €
Total 'Assurances'	4.236,87 €		12,71 €
Rubrique 'Chauffage'			
(61030) Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)	231,59 €	3 / 1000	0,70 €
Total 'Chauffage'	231,59 €		0,70 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataire'			
(61052) Produits d'entretien nettoyage	303,26 €	3 / 1000	0,91 €
Total 'Frais communs estimés locataire'	303,26 €		0,91 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataires'			
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.000,00 €	3 / 1000	9,00 €
(61094) Plomberie - débouchage (Entretien courant)	1.492,05 €	3 / 1000	4,48 €
(61210) Electricité parties communes	1.026,76 €	3 / 1000	3,08 €
(650) Frais bancaires et charges des dettes	445,81 €	3 / 1000	1,34 €
Total 'Frais communs estimés locataires'	5.964,62 €		17,90 €
Rubrique 'Installations électriques'			
(61023) Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	227,90 €	3 / 1000	0,68 €
Total 'Installations électriques'	227,90 €		0,68 €
Rubrique 'Menuiseries'			
(61041) Entretien porte de garage	148,40 €	3 / 1000	0,45 €
Total 'Menuiseries'	148,40 €		0,45 €
Rubrique 'Syndic'			
(61300) Honoraires syndics	5.120,69 €	3 / 1000	15,36 €
Total 'Syndic'	5.120,69 €		15,36 €
Rubrique 'Travaux'			
(6111) Rénovation	776,98 €	3 / 1000	2,33 €
Total 'Travaux'	776,98 €		2,33 €
Totaux	19.608,13 €		58,82 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	19.608,13 €
Total décompté par la société externe	15.954,42 €
Votre quote-part dans ce décompte	58,82 €
Fonds de roulement	1,50 €
Fonds de réserve général	11,70 €

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

Total dû	72,02 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Liste des Factures par Rubrique - intégrées dans le décompte

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
27-03	Contrôle ascenseurs mars	SGS	165,32 €	21
11-09	Contrôle ascenseurs	SGS	165,32 €	56
	Contrôle ascenseurs		330,64 €	
	Contrat d'entretien ascenseurs			
17-02	Contrat d'entretien ascenseurs	Jacques Reix	545,86 €	4
09-03	Placement d'une passerelle GSM + carte sim	Jacques Reix	481,24 €	14
05-07	Contrat d'entretien ascenseurs	Jacques Reix	545,86 €	38
	Contrat d'entretien ascenseurs		1.572,96 €	
	Entretien et réparations ascenseurs loc non compris dans contrat d'entretien			
21-12	Remplacement des fermes portes	Jacques Reix	535,55 €	89
	Entretien et réparations ascenseurs loc non compris dans contrat d'entretien		535,55 €	
	Téléphone d'urgence ascenseurs			
04-02	Téléphone d'urgence ascenseurs	Proximus	26,13 €	7
04-03	Téléphone d'urgence ascenseurs	Proximus	26,54 €	13
01-11	Téléphone d'urgence ascenseurs	Jacques Reix	106,00 €	63
	Téléphone d'urgence ascenseurs		158,67 €	
	Total Ascenseurs		2.597,82 €	
	Assurances			
	Assurance incendie			
07-12	Assurance incendie	Meuwèse & Gulbis	4.049,29 €	76
	Assurance incendie		4.049,29 €	
	Assistance judiciaire			
07-12	Assistance judiciaire	Meuwèse & Gulbis	107,00 €	75
20-12	RC	Meuwèse & Gulbis	80,58 €	91
	Assistance judiciaire		187,58 €	
	Total Assurances		4.236,87 €	
	Chauffage			
	Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)			
27-06	Chauffage - fourniture et placement gicleur, cartouche filtre, cartouche pompe	MATEC	125,59 €	39
24-11	Refixation et reprogrammation répartiteur	Caloribel	106,00 €	71
	Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)		231,59 €	
	Total Chauffage		231,59 €	

	Frais communs estimés locataire			
	Produits d'entretien nettoyage			
02-11	Produits d'entretien nettoyage	Mme Connart	53,26 €	64
06-01	Etrences facteur, nettoyeur...	Mme Connart	250,00 €	87
	Produits d'entretien nettoyage		303,26 €	
	Total Frais communs estimés locataire		303,26 €	
	Frais communs estimés locataires			
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
24-02	Nettoyage bâtiment selon contrat février	Mme Connart	250,00 €	6
24-03	Nettoyage bâtiment selon contrat mars	Mme Connart	250,00 €	15
25-04	Nettoyage bâtiment selon contrat avril	Mme Connart	250,00 €	19
23-05	Nettoyage bâtiment selon contrat mai	Mme Connart	250,00 €	26
23-06	Nettoyage bâtiment selon contrat juin	Mme Connart	250,00 €	31
25-07	Nettoyage bâtiment selon contrat juillet	Mme Connart	250,00 €	40
25-08	Nettoyage bâtiment selon contrat août	Mme Connart	250,00 €	45
25-10	Nettoyage bâtiment selon contrat septembre	Mme Connart	250,00 €	54
25-10	Nettoyage bâtiment selon contrat octobre	Mme Connart	250,00 €	61
21-11	Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	Mme Connart	250,00 €	70
25-12	Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	Mme Connart	250,00 €	78
25-01	Nettoyage bâtiment selon contrat janvier	Mme Connart	250,00 €	92
	Nettoyage bâtiment selon contrat		3.000,00 €	
	Plomberie - débouchage (Entretien courant)			
12-02	Plomberie - débouchage WC colonne verticale au 3ième étage samedi 11/2/23	Debouchage Bravo	826,80 €	5
19-06	Plomberie - débouchage d'une colonne de cuisine	Plomberie Provost	308,03 €	36
17-10	Plomberie - débouchage (Entretien courant)	Vidange Loiseau	357,22 €	65
	Plomberie - débouchage (Entretien courant)		1.492,05 €	
	Electricité parties communes			
06-02	Electricité parties communes février	Luminus	38,00 €	2
06-02	Electricité parties communes février	Luminus	137,00 €	3
06-03	Electricité parties communes mars	Luminus	137,00 €	12
06-04	Electricité parties communes avril	Luminus	137,00 €	16
14-04	Electricité parties communes	Luminus	-107,00 €	20
21-04	Electricité parties communes régularisation	Luminus	-404,96 €	22
21-04	Electricité parties communes régularisation	Luminus	-80,28 €	23
05-05	Electricité parties communes mai	Luminus	33,00 €	24
05-05	Electricité parties communes mai	Luminus	97,00 €	25
06-06	Electricité parties communes juin	Luminus	97,00 €	29
06-06	Electricité parties communes juin	Luminus	33,00 €	30
07-07	Electricité parties communes juillet	Luminus	97,00 €	32
07-07	Electricité parties communes juillet	Luminus	33,00 €	33
04-08	Electricité parties communes août	Luminus	33,00 €	42
04-08	Electricité parties communes août	Luminus	97,00 €	43
04-09	Electricité parties communes septembre	Luminus	33,00 €	48
04-09	Electricité parties communes septembre	Luminus	97,00 €	49
04-10	Electricité parties communes octobre	Luminus	97,00 €	57
04-10	Electricité parties communes octobre	Luminus	33,00 €	58
04-11	Electricité parties communes novembre	Luminus	33,00 €	67
04-11	Electricité parties communes novembre	Luminus	97,00 €	68
03-12	Electricité parties communes décembre	Luminus	33,00 €	86
04-12	Electricité parties communes décembre	Luminus	33,00 €	73
04-12	Electricité parties communes décembre	Luminus	97,00 €	74
03-01	Electricité parties communes janvier	Luminus	97,00 €	85
	Electricité parties communes		1.026,76 €	

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

	Frais bancaires et charges des dettes			
02-02	Frais bancaires et charges des dettes février	ING	12,76 €	1
02-02	Frais bancaires et charges des dettes (avril 2022)	ING	0,15 €	10
02-02	Frais bancaires et charges des dettes janvier 23	ING	0,15 €	9
02-03	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		12,76 €	
01-04	Frais bancaires et charges des dettes avril	ING	-0,79 €	8
01-04	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		12,76 €	
03-05	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		12,76 €	
01-06	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		12,76 €	
01-07	Frais bancaires et charges des dettes (OD)		12,76 €	
01-07	Frais bancaires et charges des dettes juillet	ING	-3,13 €	
31-07	Frais bancaires et charges des dettes juillet	ING	12,76 €	40bis
31-08	Frais bancaires et charges des dettes août	ING	12,76 €	47
30-09	Frais bancaires et charges des dettes septembre	ING	12,76 €	55
01-10	Frais bancaires et charges des dettes octobre	ING	-3,17 €	
31-10	Frais bancaires et charges des dettes octobre	ING	12,76 €	62
31-10	Frais bancaires et charges des dettes octobre	ING	12,76 €	72
31-12	Frais bancaires et charges des dettes décembre	ING	315,26 €	83
31-12	Frais bancaires et charges des dettes décembre	ING	0,15 €	84
01-01	Frais bancaires et charges des dettes janvier	ING	-3,17 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		445,81 €	
	Total Frais communs estimés locataires		5.964,62 €	
	Installations électriques			
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones			
18-09	Intervention et vérification de l'ouverture de la porte à partir de la parlophonie	Bru Elec service	227,90 €	52
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones		227,90 €	
	Total Installations électriques		227,90 €	
	Menuiseries			
	Entretien porte de garage			
29-10	Intervention - remplacement de la poignée et test	Portomatic	148,40 €	60
	Entretien porte de garage		148,40 €	
	Total Menuiseries		148,40 €	
	Syndic			
	Honoraires syndics			
05-09	Honoraires syndics extras suite sinistre du 25/8/23 en dehors des heures de bureau (1/2h)	Sodeximmo	40,00 €	50
11-09	Honoraires syndics - tenue 2ième AGO le 30/08/2023	Sodeximmo	100,00 €	51
27-11	Honoraires syndics février à décembre 23	Sodeximmo	4.873,87 €	77
29-12	Honoraires syndics frais d'archivage 2023	Sodeximmo	50,00 €	82
12-01	Honoraires syndics frais de correspondance 2023	Sodeximmo	56,82 €	88
	Honoraires syndics		5.120,69 €	
	Total Syndic		5.120,69 €	
	Travaux			
	Rénovation			
30-08	Recherche de fuite, intervention en urgence du 25 et du 29 2023	Van Hecke	776,98 €	53
	Rénovation		776,98 €	
	Total Travaux		776,98 €	
	Total général		19.608,13 €	

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
------	-------	-------	--------	-------	---------

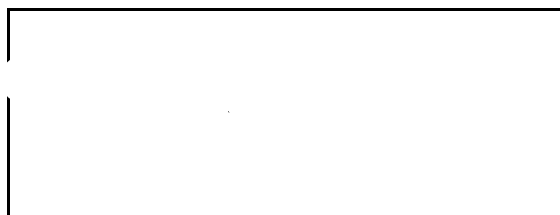
avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

01-02-23	Report	1.157,40 €		1.157,40 €	
01-02-23	Versement		253,75 €	903,65 €	1-002
21-02-23	Versement		1.157,40 €	-253,75 €	2-008
02-03-23	Versement		253,75 €	-507,50 €	3-008
03-04-23	Versement		253,75 €	-761,25 €	5-007
16-05-23	Versement		1.157,40 €	-1.918,65 €	7-014
01-06-23	Versement		253,75 €	-2.172,40 €	7-005
03-07-23	Versement		253,75 €	-2.426,15 €	8-009
01-08-23	Versement		253,75 €	-2.679,90 €	10-003
02-10-23	Versement		253,75 €	-2.933,65 €	16-004
01-12-23	Versement		253,75 €	-3.187,40 €	25-003
01-01-24	Versement		253,75 €	-3.441,15 €	30-005
30-01-24	Appel de fonds de réserve suivant AG 2023 (Garage 9)	11,70 €		-3.429,45 €	
30-01-24	Appel de fonds de réserve suivant AG 2023 (6ème)	315,90 €		-3.113,55 €	
30-01-24	Appel de fonds de réserve suivant AG 2023 (Garage 10)	11,70 €		-3.101,85 €	
31-01-24	Appel fonds de roulement permanent (Garage 9)	1,50 €		-3.100,35 €	
31-01-24	Appel fonds de roulement permanent (Garage 10)	1,50 €		-3.098,85 €	
31-01-24	Appel fonds de roulement permanent (6ème)	40,50 €		-3.058,35 €	
31-01-24	Décompte 01-02-2023 - 31-01-2024 (6ème)	1.945,84 €		-1.112,51 €	
31-01-24	Décompte 01-02-2023 - 31-01-2024 (Garage 10)	58,82 €		-1.053,69 €	
31-01-24	Décompte 01-02-2023 - 31-01-2024 (Garage 9)	58,82 €		-994,87 €	
		3.603,68 €	4.598,55 €	-994,87 €	

Bilan arrêté au 31-01-2024 :

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 1		Classe 1	
Résultat	0,01 €	Fonds de roulement	3.143,68 €
Total Classe 1	0,01 €	Fonds de réserve général	
		- Ouverture	12.539,74 €
Classe 4		- Appels	3.900,00 €
Copropriétaires	13.167,94 €	Fonds de réserve général	16.439,74 €
Double paiement fournisseur	150,29 €	Total Classe 1	19.583,42 €
Compte d'attente	545,89 €		
Total Classe 4	13.864,12 €	Classe 4	
		Fournisseurs	2.261,26 €
Classe 5		Différence d'arrondis	0,09 €
BE58 3754 2825 5079 (Compte épargne réserve)	4.710,00 €	Total Classe 4	2.261,35 €
BE13 3101 4494 2439 (Compte courant)	2.521,80 €		
Total Classe 5	7.231,80 €	Sinistre(s)	
		Sinistre du 26/09/21	-326,70 €
		Sinistre du 15/08/22 (6ème - 5D - 5G, cause privée 6ème)	-422,14 €
		Total Sinistre(s)	-748,84 €
Total	21.095,93 €	Total	21.095,93 €

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929



28-02-2025

Madame,

Vous trouverez en annexe de la présente le détail de votre participation dans le décompte de charges du 01-02-2024-31-01-2025

Le montant total à payer, repris ci-dessous en gras, tient compte d'un éventuel ancien solde soit en votre faveur, soit en faveur de la copropriété.

Si des astérisques (*****) sont reprises à la place du montant à payer, cela signifie que vous êtes en crédit et que le décompte présente un solde en votre faveur. Le montant de ce crédit est repris dans l'avant dernier tableau intitulé "*Détails de votre compte client*". Ce crédit sera automatiquement reporté sur le prochain décompte. Si vous souhaitez en être remboursé, nous vous prions de nous le faire savoir par écrit et nous communiquer sur quel compte bancaire nous devons effectuer le versement.

Le présent décompte tient compte de tous les paiements reçus jusqu'au 31-01-2025

Nous vous prions de recevoir, Madame, l'assurance de notre parfaite considération.

A payer : ***** sur le compte courant BE13 3101 4494 2439 de la copropriété, **dans les 15 jours de la réception du présent décompte.**

Des frais de rappel de 10 € seront facturés en cas de retard de paiement.

Décompte de charges du 01-02-2024-31-01-2025

Lot : 6ème Période : 01-02-2024 au 31-01-2025			
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Ascenseurs'			
(61010) Contrôle ascenseurs	350,66 €	81 / 1000	28,40 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.195,68 €	81 / 1000	96,85 €
Total 'Ascenseurs'	1.546,34 €		125,25 €
Rubrique 'Assurances'			

Sodeximmo & Co

boulevard du Souverain 138 bte 33 1170 Bruxelles
Tel: 02 649 80 10 Fax: Courrier: info@sodeximmo.be

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

(6140) Assurance incendie	4.112,00 €	81 / 1000	333,07 €
(6146) Assistance judiciaire	196,41 €	81 / 1000	15,91 €
Total 'Assurances'	4.308,41 €		348,98 €
Rubrique 'Chauffage'			
(61030) Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)	125,59 €	81 / 1000	10,17 €
Total 'Chauffage'	125,59 €		10,17 €
Rubrique 'Décompte de chauffage annuel'			
(6421) Décompte annuel de chauffage et d'eau	19.038,94 €		421,47 €
Total 'Décompte de chauffage annuel'	19.038,94 €		421,47 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataire'			
(61052) Produits d'entretien nettoyage	293,45 €	81 / 1000	23,77 €
Total 'Frais communs estimés locataire'	293,45 €		23,77 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataires'			
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.000,00 €	81 / 1000	243,00 €
(61094) Plomberie - débouchage (Entretien courant)	679,03 €	81 / 1000	55,00 €
(61210) Electricité parties communes	1.054,51 €	81 / 1000	85,42 €
(650) Frais bancaires et charges des dettes	468,53 €	81 / 1000	37,95 €
Total 'Frais communs estimés locataires'	5.202,07 €		421,37 €
Rubrique 'Frais propriétaires'			
(610000) Frais propriétaires	1.019,70 €	81 / 1000	82,60 €
Total 'Frais propriétaires'	1.019,70 €		82,60 €
Rubrique 'Installations électriques'			
(61023) Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	2.770,97 €	81 / 1000	224,45 €
Total 'Installations électriques'	2.770,97 €		224,45 €
Rubrique 'Syndic'			
(61300) Honoraires syndics	5.399,84 €	81 / 1000	437,39 €
(61601) Timbres	11,79 €	81 / 1000	0,96 €
Total 'Syndic'	5.411,63 €		438,35 €
Totaux	39.717,10 €		2.096,41 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	39.717,10 €
Total décompté par la société externe	19.038,94 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.096,41 €
Fonds de roulement	81,00 €
Fonds de réserve isolation toiture	1.215,00 €
Autres	233,20 €
Total dû	3.625,61 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

Lot : Garage 10			
Période : 01-02-2024 au 31-01-2025			
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Ascenseurs'			
(61010) Contrôle ascenseurs	350,66 €	3 / 1000	1,05 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.195,68 €	3 / 1000	3,59 €
Total 'Ascenseurs'	1.546,34 €		4,64 €
Rubrique 'Assurances'			
(6140) Assurance incendie	4.112,00 €	3 / 1000	12,34 €
(6146) Assistance judiciaire	196,41 €	3 / 1000	0,59 €
Total 'Assurances'	4.308,41 €		12,93 €
Rubrique 'Chauffage'			
(61030) Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)	125,59 €	3 / 1000	0,38 €
Total 'Chauffage'	125,59 €		0,38 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataire'			
(61052) Produits d'entretien nettoyage	293,45 €	3 / 1000	0,88 €
Total 'Frais communs estimés locataire'	293,45 €		0,88 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataires'			
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.000,00 €	3 / 1000	9,00 €
(61094) Plomberie - débouchage (Entretien courant)	679,03 €	3 / 1000	2,04 €
(61210) Electricité parties communes	1.054,51 €	3 / 1000	3,16 €
(650) Frais bancaires et charges des dettes	468,53 €	3 / 1000	1,41 €
Total 'Frais communs estimés locataires'	5.202,07 €		15,61 €
Rubrique 'Frais propriétaires'			
(610000) Frais propriétaires	1.019,70 €	3 / 1000	3,06 €
Total 'Frais propriétaires'	1.019,70 €		3,06 €
Rubrique 'Installations électriques'			
(61023) Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	2.770,97 €	3 / 1000	8,31 €
Total 'Installations électriques'	2.770,97 €		8,31 €
Rubrique 'Syndic'			
(61300) Honoraires syndics	5.399,84 €	3 / 1000	16,20 €
(61601) Timbres	11,79 €	3 / 1000	0,04 €
Total 'Syndic'	5.411,63 €		16,24 €
Totaux	20.678,16 €		62,05 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	20.678,16 €
Total décompté par la société externe	19.038,94 €
Votre quote-part dans ce décompte	62,05 €
Fonds de roulement	3,00 €
Fonds de réserve isolation toiture	45,00 €
Total dû	110,05 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

votre bail.

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

Lot : Garage 9			
Période : 01-02-2024 au 31-01-2025			
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Ascenseurs'			
(61010) Contrôle ascenseurs	350,66 €	3 / 1000	1,05 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.195,68 €	3 / 1000	3,59 €
Total 'Ascenseurs'	1.546,34 €		4,64 €
Rubrique 'Assurances'			
(6140) Assurance incendie	4.112,00 €	3 / 1000	12,34 €
(6146) Assistance judiciaire	196,41 €	3 / 1000	0,59 €
Total 'Assurances'	4.308,41 €		12,93 €
Rubrique 'Chauffage'			
(61030) Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)	125,59 €	3 / 1000	0,38 €
Total 'Chauffage'	125,59 €		0,38 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataire'			
(61052) Produits d'entretien nettoyage	293,45 €	3 / 1000	0,88 €
Total 'Frais communs estimés locataire'	293,45 €		0,88 €
Rubrique 'Frais communs estimés locataires'			
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.000,00 €	3 / 1000	9,00 €
(61094) Plomberie - débouchage (Entretien courant)	679,03 €	3 / 1000	2,04 €
(61210) Electricité parties communes	1.054,51 €	3 / 1000	3,16 €
(650) Frais bancaires et charges des dettes	468,53 €	3 / 1000	1,41 €
Total 'Frais communs estimés locataires'	5.202,07 €		15,61 €
Rubrique 'Frais propriétaires'			
(610000) Frais propriétaires	1.019,70 €	3 / 1000	3,06 €
Total 'Frais propriétaires'	1.019,70 €		3,06 €
Rubrique 'Installations électriques'			
(61023) Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	2.770,97 €	3 / 1000	8,31 €
Total 'Installations électriques'	2.770,97 €		8,31 €
Rubrique 'Syndic'			
(61300) Honoraires syndics	5.399,84 €	3 / 1000	16,20 €
(61601) Timbres	11,79 €	3 / 1000	0,04 €
Total 'Syndic'	5.411,63 €		16,24 €
Totaux	20.678,16 €		62,05 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	20.678,16 €
Total décompté par la société externe	19.038,94 €
Votre quote-part dans ce décompte	62,05 €
Fonds de roulement	3,00 €
Fonds de réserve isolation toiture	45,00 €
Total dû	110,05 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

votre bail.

Liste des Factures par Rubrique - intégrées dans le décompte

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
25-03	Contrôle ascenseurs	SGS	175,33 €	16
25-11	Contrôle ascenseurs	SGS	175,33 €	73
	Contrôle ascenseurs		350,66 €	
	Contrat d'entretien ascenseurs			
04-02	Contrat d'entretien ascenseurs	Jacques Reix	566,04 €	2
05-07	Contrat d'entretien ascenseurs	Jacques Reix	629,64 €	33
	Contrat d'entretien ascenseurs		1.195,68 €	
	Total Ascenseurs		1.546,34 €	
	Assurances			
	Assurance incendie			
08-12	Assurance incendie	Meuwèse & Gulbis	4.112,00 €	72
	Assurance incendie		4.112,00 €	
	Assistance judiciaire			
19-11	Protection juridique	Meuwèse & Gulbis	115,83 €	71
05-01	RC	Meuwèse & Gulbis	80,58 €	79
	Assistance judiciaire		196,41 €	
	Total Assurances		4.308,41 €	
	Chauffage			
	Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)			
31-07	Fourniture et placement gicleur, cartouche filtre, cartouche pompe	MATEC	125,59 €	43
	Chauffage - dépannages charges locataires (en quotités)		125,59 €	
	Total Chauffage		125,59 €	
	Frais communs estimés locataire			
	Produits d'entretien nettoyage			
22-01	Etrennes + pourboire + produits de nettoyage	Mme Connart	293,45 €	82
	Produits d'entretien nettoyage		293,45 €	
	Total Frais communs estimés locataire		293,45 €	
	Frais communs estimés locataires			
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
23-02	Nettoyage bâtiment selon contrat février	Mme Connart	250,00 €	6
25-03	Nettoyage bâtiment selon contrat mars	Mme Connart	250,00 €	12
25-04	Nettoyage bâtiment selon contrat avril	Mme Connart	250,00 €	18
24-05	Nettoyage bâtiment selon contrat mai	Mme Connart	250,00 €	22
25-06	Nettoyage bâtiment selon contrat juin	Mme Connart	250,00 €	29
25-07	Nettoyage bâtiment selon contrat juillet	Mme Connart	250,00 €	36
23-08	Nettoyage bâtiment selon contrat août	Mme Connart	250,00 €	42
25-09	Nettoyage bâtiment selon contrat septembre	Mme Connart	250,00 €	50
25-10	Nettoyage bâtiment selon contrat octobre	Mme Connart	250,00 €	55
25-11	Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	Mme Connart	250,00 €	65
24-12	Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	Mme Connart	250,00 €	74
24-01	Nettoyage bâtiment selon contrat janvier	Mme Connart	250,00 €	84

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

	Nettoyage bâtiment selon contrat		3.000,00 €	
	Plomberie - débouchage (Entretien courant)			
14-09	Plomberie - débouchage (Entretien courant)	Plomberie Provost	308,03 €	52
15-10	Curage des égouts	Vidange Loiseau	371,00 €	57
	Plomberie - débouchage (Entretien courant)		679,03 €	
	Electricité parties communes			
04-02	Electricité parties communes février	Luminus	97,00 €	4
06-02	Electricité parties communes février	Luminus	33,00 €	3
06-03	Electricité parties communes mars	Luminus	97,00 €	9
06-03	Electricité parties communes mars	Luminus	33,00 €	10
03-04	Electricité parties communes avril	Luminus	97,00 €	14
03-04	Electricité parties communes avril	Luminus	33,00 €	15
07-05	Electricité parties communes mai	Luminus	33,00 €	20
07-05	Electricité parties communes mai	Luminus	97,00 €	21
24-05	Electricité parties communes	Luminus	-83,53 €	24
24-05	Electricité parties communes	Luminus	-301,96 €	23
03-06	Electricité parties communes juin	Luminus	85,00 €	26
03-06	Electricité parties communes juin	Luminus	30,00 €	27
04-07	Electricité parties communes juillet	Luminus	85,00 €	31
04-07	Electricité parties communes juillet	Luminus	30,00 €	32
06-08	Electricité parties communes août	Luminus	85,00 €	39
06-08	Electricité parties communes août	Luminus	30,00 €	40
03-09	Electricité parties communes septembre	Luminus	30,00 €	46
03-09	Electricité parties communes septembre	Luminus	85,00 €	47
04-10	Electricité parties communes octobre	Luminus	85,00 €	53
04-10	Electricité parties communes octobre	Luminus	30,00 €	54
07-11	Electricité parties communes novembre	Luminus	85,00 €	58
07-11	Electricité parties communes novembre	Luminus	30,00 €	59
05-12	Electricité parties communes décembre	Luminus	85,00 €	68
05-12	Electricité parties communes décembre	Luminus	30,00 €	69
03-01	Electricité parties communes janvier	Luminus	30,00 €	77
03-01	Electricité parties communes janvier	Luminus	85,00 €	78
	Electricité parties communes		1.054,51 €	
	Frais bancaires et charges des dettes			
01-02	Frais bancaires et charges des dettes février	ING	12,76 €	1
27-02	Frais bancaires et charges des dettes février	ING	12,76 €	8
31-03	Frais bancaires et charges des dettes mars	ING	12,76 €	13
30-04	Frais bancaires et charges des dettes avril	ING	12,76 €	19
31-05	Frais bancaires et charges des dettes mai	ING	12,76 €	25
30-06	Frais bancaires et charges des dettes juin	ING	12,76 €	30
31-07	Frais bancaires et charges des dettes juillet	ING	12,76 €	37
31-08	Frais bancaires et charges des dettes août	ING	12,76 €	45
30-09	Frais bancaires et charges des dettes septembre	ING	12,76 €	51
01-11	Frais bancaires et charges des dettes novembre	ING	12,76 €	56
30-11	Frais bancaires et charges des dettes novembre	ING	12,76 €	67
31-12	Frais bancaires et charges des dettes décembre	ING	315,26 €	75
31-12	Frais bancaires et charges des dettes décembre	ING	0,15 €	76
31-01	Frais bancaires et charges des dettes janvier	ING	12,76 €	85
	Frais bancaires et charges des dettes		468,53 €	
	Total Frais communs estimés locataires		5.202,07 €	
	Frais propriétaires			
	Frais propriétaires			
15-02	Réparation joint cheminée mitoyen gauche	ACP MARIANNE	318,00 €	5

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

10-08	Sinistre 11/03/24 - recherche de fuite	ND detect	375,00 €	34
31-01	Clôture sinistre commun du 26/09/21 (OD)		326,70 €	
	Frais propriétaires		1.019,70 €	
	Total Frais propriétaires		1.019,70 €	
	Installations électriques			
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones			
23-07	Intervention pour le réglage de la 2ième porte	Euroserrures	131,57 €	49
01-11	Placement d'une nouvelle installation vidéo-parlophonie	Bru Elec service	2.639,40 €	64
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones		2.770,97 €	
	Total Installations électriques		2.770,97 €	
	Syndic			
	Honoraires syndics			
13-03	Honoraires syndics janvier	Sodeximmo	451,28 €	11
30-10	Honoraires syndics février à décembre 24	Sodeximmo	4.948,56 €	61
	Honoraires syndics		5.399,84 €	
	Timbres			
03-01	Frais de correspondances 2024	Sodeximmo	11,79 €	80
	Timbres		11,79 €	
	Total Syndic		5.411,63 €	
	Total général		20.678,16 €	

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-02-24	Report		994,87 €	-994,87 €	
01-02-24	Versement		253,75 €	-1.248,62 €	1-002
01-03-24	Versement		253,75 €	-1.502,37 €	6-005
02-04-24	Versement		253,75 €	-1.756,12 €	10-003
02-05-24	Versement		253,75 €	-2.009,87 €	14-004
03-06-24	Versement		253,75 €	-2.263,62 €	18-003
01-08-24	Versement		425,14 €	-2.688,76 €	25-002
02-09-24	Versement		425,14 €	-3.113,90 €	30-003
01-11-24	Versement		425,14 €	-3.539,04 €	38-001
07-11-24	manque d'accès aux appartements 3G et 6ième (6ème)	159,00 €		-3.380,04 €	
02-01-25	Versement		425,14 €	-3.805,18 €	49-003
30-01-25	Appel fonds de roulement permanent (6ème)	81,00 €		-3.724,18 €	
30-01-25	Appel fonds de roulement permanent (Garage 9)	3,00 €		-3.721,18 €	
30-01-25	Appel fonds de roulement permanent (Garage 10)	3,00 €		-3.718,18 €	
30-01-25	Fonds de réserve isolation toiture janvier 2025 (6ème)	1.215,00 €		-2.503,18 €	
30-01-25	Fonds de réserve isolation toiture janvier 2025 (Garage 10)	45,00 €		-2.458,18 €	
30-01-25	Fonds de réserve isolation toiture janvier 2025 (Garage 9)	45,00 €		-2.413,18 €	
31-01-25	Placement d'une nouvelle installation de vidéo-parlophonie (solde sur facture 2024403) (6ème)	74,20 €		-2.338,98 €	
31-01-25	Décompte 01-02-2024 - 31-01-2025 (Garage 10)	62,05 €		-2.276,93 €	
31-01-25	Décompte 01-02-2024 - 31-01-2025 (Garage 9)	62,05 €		-2.214,88 €	
31-01-25	Décompte 01-02-2024 - 31-01-2025 (6ème)	2.096,41 €		-118,47 €	
		3.845,71 €	3.964,18 €	-118,47 €	

avenue Josse Goffin 193
1082 Berchem-Sainte-Agathe
0757.993.929

Bilan arrêté au 31-01-2025 :

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires	21.066,22 €	Fonds de roulement	4.143,68 €
Double paiement fournisseur	150,29 €	Résultat	0,01 €
Compte d'attente	920,90 €	Fonds de réserve général	
Total Classe 4	22.137,41 €	- Ouverture	16.439,74 €
		- Utilisation/Apport	1,29 €
Classe 5		Fonds de réserve général	16.441,03 €
BE58 3754 2825 5079 (Compte épargne réserve)	1,29 €	Fonds de réserve isolation toiture	
BE13 3101 4494 2439 (Compte courant)	17.390,68 €	- Ouverture	0,00 €
Total Classe 5	17.391,97 €	- Appels	15.000,00 €
		Fonds de réserve isolation toiture	15.000,00 €
		Total Classe 1	35.584,72 €
		Classe 4	
		Fournisseurs	4.366,46 €
		Différence d'arrondis	0,34 €
		Total Classe 4	4.366,80 €
		Sinistre(s)	
		Sinistre du 15/08/22 (6ème - 5D - 5G, cause privée 6ème)	-422,14 €
		Total Sinistre(s)	-422,14 €
Total	39.529,38 €	Total	39.529,38 €

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU
MERCREDI 4 MAI 2022

Tenue à 17h, en l'immeuble chez Mme Connart

Le syndic de la résidence est la sprl Sodeximmo & Co, boulevard du Souverain 138 bte 33 à 1170 Bruxelles, ici représentée par Laurent Lacroix.

0. Constitution du bureau de l'Assemblée Générale + vérification des quorums des présences

615 /1000ème des quotités et dix copropriétaires sur vingt sont présents ou représentés.

Le double quorum est atteint et l'assemblée générale peut délibérer sur son ordre du jour.

Président(e) : Mme Connart

Assesseur : pas d'assesseur

Secrétaire : le syndic

1. Comptes

1.a. Vérification et approbation des comptes 01/02/2020 au 31/01/2022

Ces comptes ont été vérifiés par la commissaire aux comptes préalablement à la réunion.

La commissaire aux comptes n'a pas constaté d'anomalie et propose d'approuver ces comptes.

L'Assemblée Générale les approuve, à l'unanimité.

1.b. Budget prévisionnel charges courantes 2022-2023

Le syndic estime ce budget à 35.000 €. Celui-ci a été calculé sur base des charges 2020-2021, hors appels de fonds et frais extraordinaires, majoré d'une augmentation prévisible des prix de 5% l'an (inflation) + l'explosion du prix du mazout.

L'Assemblée Générale approuve ce budget, à l'unanimité.

Les copropriétaires devront adapter leurs provisions mensuelles en fonction de ce nouveau budget.

L'A.G. demande que dorénavant chaque copropriétaire effectue des versements mensuels.

1.c. Fonds de roulement et de réserve

Fonds de roulement : 2.143,68 € - le syndic que le fonds de roulement est trop bas, en cas de retard de paiement des charges. L'A.G. ~~ap~~ décide, à l'unanimité, un appel de fonds de roulement de 500 €.

Fonds de réserve : 9.700,04 €

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'elle doit provisionner le fonds de réserve pour un montant minimum équivalent à 5% du budget annuel pour les charges courantes (35.000 €) soit un montant de 1.750 € par an.

L'A.G. décide un appel de fonds de réserve, à l'unanimité de 3.900 € par an.

1.d. Budget pour travaux futurs prévisibles

- Isolation toitures
- Rénovation chaudières.

2. Décharge et quitus

2.a. Décharge à donner de son mandat et élection/réélection du/de la commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale donne décharge de son mandat à la commissaire aux comptes, à l'unanimité.

Mme Connart est réélue en tant que commissaire aux comptes, à l'unanimité.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'CH', 'E', and 'J'.

2.b. Décharge à donner de son mandat et élection/réélection du syndic

L'Assemblée Générale donne décharge de son mandat au syndic, à l'unanimité.

La srl Sodeximmo & Co est reconduite dans sa mission de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

3. Rapport d'évaluation des contrats des fournisseurs habituels de l'immeuble

Engie (électricité des communs)

Début du contrat: 01/04/2022

Durée: un an

Préavis: 3 mois avant échéance

Contrat cadre pour un an à un prix variable

*L'A.G. demande, à l'unanimité, de vérifier le contrat.
incendie.*

4. Quinzaine durant laquelle les assemblées générales ordinaires devront se dérouler d'année en année

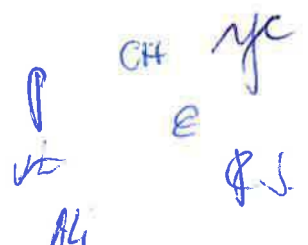
Le syndic propose la 2^{ème} quinzaine de mars.

L'Assemblée Générale approuve cette proposition.

5. Montant à partir duquel une mise en concurrence devra être obligatoire

Le syndic propose un montant de 5.000 €, indexable en fonction de l'évolution des prix à la consommation.

L'Assemblée Générale approuve cette proposition.



6. Travaux de chauffage privatifs

- L'A.G. donne son accord pour des travaux de chauffage privatifs.
- le syndic va organiser une vidange commune et tous les copropriétaires pourront en bénéficier.

7. Tour de table

- Concernant le remplacement des châssis le syndic signale qu'il faut respecter le ton alu extérieur et la dimension des montants des châssis.

La séance se termine vers 19h.

A la fin de la séance, après sa lecture, le procès-verbal a été signé par le/la président(e) de l'assemblée générale, le secrétaire et tous les copropriétaires encore présents ou représentés.

Le procès-verbal a été adressé, par courrier ordinaire, à tous les copropriétaires et leurs ayants-droits, dans le mois suivant la réunion.

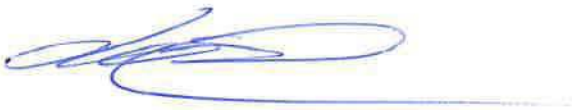
L'original sera conservé dans le registre des procès-verbaux, tenu par le syndic.

Il sera réputé approuvé si aucune remarque ne parvient au syndic dans les quatre mois suivant la réunion.

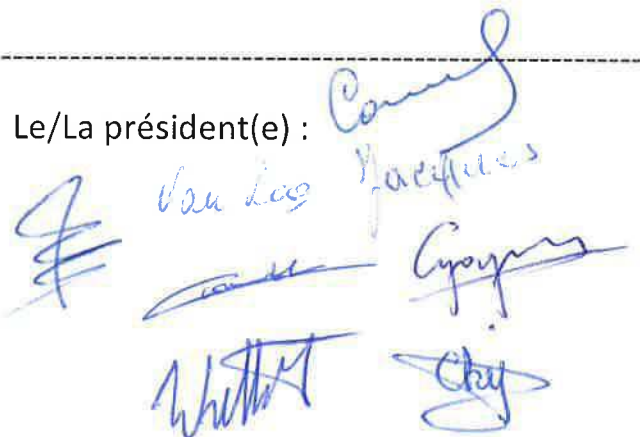
La prochaine assemblée générale se déroulera, d'année en année, durant la deuxième quinzaine du mois de mars.

Toute demande de point supplémentaire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire doit être formulée au syndic, par écrit, au plus tard trois semaines avant la quinzaine prévue à cet effet. Passé ce délai, le point demandé sera mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de l'année suivante.

Le secrétaire :



Le/La président(e) :



Conrad
Van Lee
Jacqueline
Gyngers
Whitney
Chy

PROCES-VERBAL DE LA SECONDE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES
COPROPRIETAIRES DU MERCREDI 30 AOUT 2023

Tenue à 16h, en l'immeuble chez Mme Connart.

Le syndic de la résidence est la srl Sodeximmo & Co, boulevard du Souverain 138 bte 33 à 1170 Bruxelles, ici représentée par Mr Lacroix, gérant.

1. Constitution du bureau de l'Assemblée Générale + vérification des quorums des présences

236 /1000ème des quotités et *quatre* copropriétaires sur vingt sont présents ou représentés.

~~Le double quorum est atteint et l'assemblée générale peut délibérer sur son ordre du jour.~~

Le double quorum n'est pas atteint néanmoins l'assemblée générale peut délibérer sur son ordre du jour étant donné qu'il s'agit de la seconde assemblée générale ordinaire suite à la première assemblée générale ordinaire du 24/05/23 qui n'a pu se tenir par manque du double quorum des présences.

Présidente : Mme Connart

Assesseur : pas d'assesseur

Secrétaire : le syndic

2. Comptes

2.a. Vérification et approbation des comptes 01/02/22 au 31/01/2023

Les justificatifs de cette période ont été transmis à la nouvelle commissaire aux comptes, Mme Courouble, pour leur vérification, lors de l'assemblée générale ordinaire du 24/05/23.

L'Assemblée Générale les approuve, à l'unanimité, sous réserve de leur vérification par la commissaire aux comptes.

2.b. Budget prévisionnel charges courantes 2023-2024

Le syndic estime ce budget à 35.000 € (inchangé par rapport à l'année dernière). Celui-ci a été calculé sur base des charges 2022-2023, hors appels de fonds et frais extraordinaires, majoré suivant l'augmentation des prix (7%).

L'Assemblée Générale approuve ce budget, à l'unanimité.

Les copropriétaires sont priés de continuer à verser leurs provisions habituelles (budget inchangé).

[Signature]

2.c. Fonds de roulement et de réserve

Fonds de roulement : 2.643,68 € - le syndic signale que le fonds de roulement est trop bas.

Fonds de réserve : 12.539,74€ €

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'elle doit provisionner le fonds de réserve pour un montant minimum équivalent à 5% du budget annuel pour les charges courantes (31.500 €) soit un montant de 1.750 € par an.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité, de procéder à un appel de fonds de réserve de 3.900,00 € par an.

L'Assemblée Générale décide également, à l'unanimité, d'augmenter le fonds de roulement de 500,00 €.

2.d. Budget pour travaux futurs prévisibles

- P.M. Rénovation chaudière

3. Décharge et quitus

3.a. Décharge à donner de son mandat et élection/réélection du/de la commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale donne décharge de son mandat à l'ancienne commissaire aux comptes, Mme Connart, à l'unanimité.

Mme Courouble est élue, à l'unanimité, en tant que commissaire aux comptes.

3.b. Décharge à donner de son mandat et élection/réélection du syndic

L'Assemblée Générale donne décharge de son mandat au syndic, à l'unanimité.

La srl Sodeximmo & Co est reconduite dans sa mission de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

4. Rapport d'évaluation des contrats des fournisseurs habituels de l'immeuble

Le rapport a été annexé à la convocation.

Rien à signaler

5. Isolation toiture (point informatif)

DSB a remis un devis estimatif pour un coût total de 76.434,40 € HTVA dont 12.120 € HTVA pour la terrasse de l'appartement du dernier étage (dalles sur plot).

Le syndic signale que la copropriété pourrait bénéficier d'une prime de la Région avoisinant environ la moitié du coût du travail (uniquement parties communes), en ce moment.



Le syndic ne peut garantir ne peut obtenir l'obtention de cette prime qui devra être suivie par une société spécialisée type chasseurs de prime dont coût d'environ 12 % de la prime.

Ce point est postposé à la prochaine A.G.O.

Le syndic signale que le fonds de réserve est actuellement insuffisant pour pouvoir financer ce travail (cfr. pt. 2.c.).

6. Quid dallage cour des garages voisin au 189, stationnement intempestif en bas de la descente des garages + détrit

L'Assemblée Générale demande au syndic d'envoyer un recommandé au propriétaire de l'immeuble voisin au 189 afin qu'il répare son dallage dans les plus brefs délais.

En l'absence de réaction du voisin, le syndic fera appel à la protection juridique du bâtiment.

7. Tour de table

- L'Assemblée Générale demande au syndic d'afficher dans le hall d'entrée de l'immeuble une liste des fournisseurs habituels de l'immeuble.

~~- L'Assemblée Générale demande de faire appel à un autre plombier que le plombier Provost pour réparer définitivement la décharge de la toilette de Mme Virreira suite à l'intervention du déboucheur.~~ *Après réflexion, étant donné qu'il n'y a pas de risque, l'A.G. ne souhaite pas remplacer la décharge W.-C. de Mme Virreira.*

- La copropriété demande au syndic de trouver une solution concernant les décharges cuisine qui se bouchent très souvent (inspection par caméra), *au niveau 1^{er} étage. Le spécialiste contactera M. Yagmur à cet effet.*

- Les copropriétaires demandent au syndic d'insister pour que les copropriétaires ne participant aux AG s'y fassent bien représenter, ceci afin d'éviter que les assemblées générales ne puissent se dérouler par manque de quorum.

- Dorénavant Mme Connart ne s'occupera plus des plaquettes et les copropriétaires bailleurs devront informer le syndic lorsqu'ils ont des nouveaux locataires.

Cy ds f

La séance se termine à 17h.

A la fin de la séance, après sa lecture, le procès-verbal a été signé par la présidente de l'assemblée générale, le secrétaire et tous les copropriétaires encore présents ou représentés.

Le procès-verbal a été adressé, par courrier ordinaire, à tous les copropriétaires et leurs ayants-droits, dans le mois suivant la réunion.

L'original sera conservé dans le registre des procès-verbaux, tenu par le syndic.

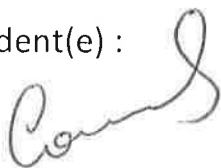
La prochaine assemblée générale se déroulera, d'année en année, durant la deuxième quinzaine du mois de mars.

Toute demande de point supplémentaire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire doit être formulée au syndic, par écrit, au plus tard trois semaines avant la quinzaine prévue à cet effet. Passé ce délai, le point demandé sera mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de l'année suivante.

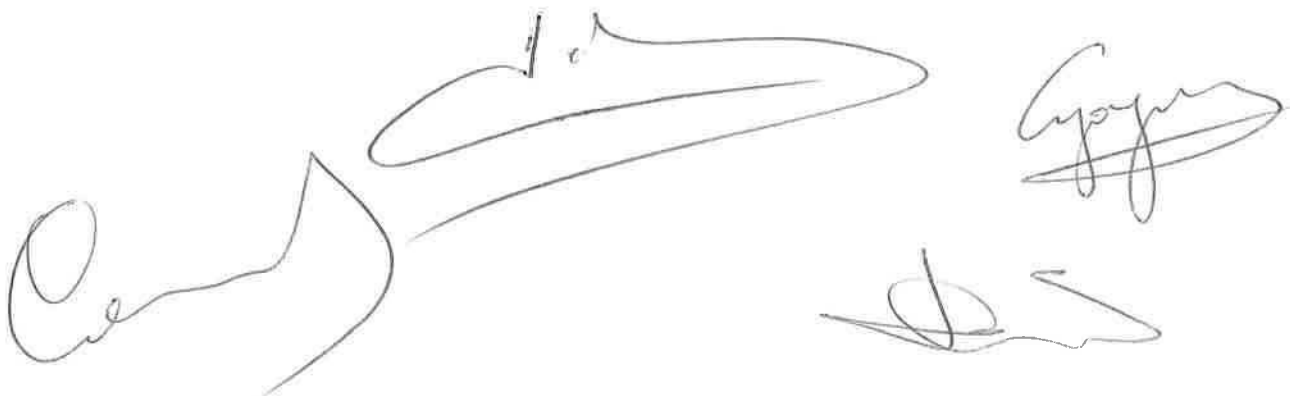
Le secrétaire :



La président(e) :



Les copropriétaires et ayants-droits :



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU

07/05/2024

Tenue à 17h, en l'immeuble chez Mme Connart.

Le syndic de la résidence est la srl Sodeximmo & Co, boulevard du Souverain 138 bte 33 à 1170 Bruxelles, ici représentée par son administrateur Mr Laurent Lacroix.

1. Constitution du bureau de l'Assemblée Générale + vérification des quorums des présences

679/1000ème des quote-parts et onze copropriétaires sur vingt sont présents ou représentés.

Le double quorum est atteint et l'assemblée générale peut délibérer sur son ordre du jour.

Présidente : Mme Connart

Assesseur : pas d'assesseur

Secrétaire : le syndic

2. Comptes

2.a. Vérification et approbation des comptes 01/02/23 au 31/01/2024

La commissaire aux comptes a vérifié ces comptes et n'a pas constaté d'erreur ni d'irrégularité.

L'Assemblée Générale les approuve, à l'unanimité.

2.b. Budget prévisionnel charges courantes 2024-2025

Le syndic estime ce budget à 36.000 € (budget 2022-2023 : 35.000 €).

L'Assemblée Générale approuve ce budget, à l'unanimité.

Les copropriétaires sont priés de continuer à verser leurs provisions habituelles.

2.c. Fonds de roulement et de réserve

- Fonds de roulement : 3.143,68 €

Le syndic signale que le fonds de roulement est toujours trop bas et propose de l'augmenter de 1.000 €.

L'Assemblée Générale approuve cette augmentation à l'unanimité.

 1/4

- Fonds de réserve : 16.439,74 €

Appel fonds de réserve minimum légal (5% budget charges courantes) : 0€/an, vu appel de fonds extraordinaire ci-dessous.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité, de procéder à un appel de fonds de réserve de 15.000 € par an.

2.d. Budget pour travaux futurs prévisibles

Rien à signaler.

3. Décharge et quitus

3.a. Décharge à donner de son mandat et élection du/de la commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale donne décharge de son mandat à la commissaire aux comptes, Mme Courouble, à l'unanimité.

Mme Courouble est réélue, à l'unanimité, en tant que commissaire aux comptes.

3.b. Décharge à donner de son mandat et élection/réélection du syndic

L'Assemblée Générale donne décharge de son mandat au syndic, à l'unanimité.

La srl Sodeximmo & Co (BCE n° 0702.750.944) est reconduite dans sa mission de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

4. Rapport d'évaluation des contrats des fournisseurs habituels de l'immeuble

Rien à signaler.

5. Isolation toiture (suivi AGO 2023) + rénovation façade arrière/balcons arrières + fissure horizontale façade avant

Budget estimé DSB 18/04/23 : 80.256,12 € TVAC

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité, d'effectuer une étude par le bureau Médori, pour isoler la toiture, pour un coût d'environ 4.000 € HTVA.

L'Assemblée Générale demande au syndic d'adresser un tableau reprenant les nouvelles provisions à verser en fonction des appels décidés par l'Assemblée Générale.

6. Rénovation parlophone

Devis Bru Elec : 2.639,40 € TVAC (partie commune) + postes privés.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité, d'effectuer ce travail via Bru Elec pour 2.639,40 € pour la partie commune et les copropriétaires devront signifier au syndic par écrit leur choix quant à leur poste privé.

7. Entretien porte de garage commune

Devis Portomatic : 193,60 € TVAC

L'Assemblée Générale ne souhaite pas cet entretien.

8. Frais de vidange Matec pour lot 2G

Frais de vidange : 130,38 € TTC

Frais de déplacement : 65,19 € TTC

L'Assemblée Générale estime que la copropriété ne doit pas prendre ces frais à sa charge.

9. Tour de table

- L'Assemblée Générale demande de remplacer le ferme-porte de la 2^{ème} porte d'entrée de l'immeuble et contrôler la serrure + amortisseur anti-claquement. Le syndic préviendra autant que possible les copropriétaires de la date de passage du serrurier.

- le syndic évoque le problème du dallage de la cour arrière du voisin et informe la copropriété que la protection juridique ne peut pas intervenir dans ce cas. Par contre elle pourrait intervenir s'il y avait un dommage à l'immeuble.

La séance se termine à 19h20.

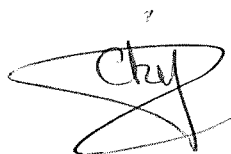
A la fin de la séance, après sa lecture, le procès-verbal a été signé par la présidente de l'assemblée générale, le secrétaire et tous les copropriétaires encore présents ou représentés.

Le procès-verbal a été adressé, par courrier ordinaire, à tous les copropriétaires et leurs ayants-droits, dans le mois suivant la réunion.

L'original sera conservé dans le registre des procès-verbaux, tenu par le syndic.

La prochaine assemblée générale se déroulera, d'année en année, durant la deuxième quinzaine du mois de mars.

Toute demande de point supplémentaire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire doit être formulée au syndic, par écrit, au plus tard trois semaines avant la quinzaine prévue à cet effet. Passé ce délai, le point demandé sera mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de l'année suivante.



3/4



Le secrétaire :



La présidente :



Les copropriétaires et ayants-droits :

