

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de la Résidence ACP BECO 106

qui s'est tenue

Le mercredi 29 novembre 2023 à 18h30
en nos bureaux au 3, av de la Sauvagine à 1170 Bruxelles
et en visio conférence

Ordre du jour :

01- Signature du livre des présences- Désignation d'un président - Ouverture de la séance

- Point non soumis à un vote

14 copropriétaires sont présents ou représentés sur les 15 copropriétaires que compte la copropriété représentant 895 quotités sur un total de 1.000.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur tous les points à l'ordre du jour.

La présidence est assurée par Mr Garcia

Le secrétariat est assuré par le Syndic

La séance est ouverte à 18h 45

02- Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26/06/2022

- Point non soumis à un vote

03- Rapport du Commissaire aux Comptes - Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic.

- Point non soumis à un vote.

Sans objet

04- Approbation des comptes du : 01/01/2022 au 31/12/2022 - Décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

05- Budget de l'exercice en cours 2023 et prévisions pour 2024

- Majorité de 50,00% + 1 voix

Sans objet

06- Travaux en cours – Informations : peinture cage d'escalier – électricité des communs - fibre optique – répartiteurs de chaleur et compteurs d'eau à radio fréquence - vitrage châssis

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

Réalisations Immobilières s.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.L. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA



07- -Sécurité de l'immeuble – fermeture des accès vers les caves et le 7^e étage- codage l'ascenseur pour l'accès à ces 2 niveaux – Pose de cameras - Proposition des offres – choix des fournisseurs

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

08- Jardin – accès - proposition de responsabiliser une ou plusieurs personnes pour l'aménagement – Avis et suggestions pendant une année conclusions à tirer

- Quorum de 80 % - Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

09- Façade avant – point de la situation – infiltrations – réparations, joints, enduit, ferronneries

Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

10- Travaux privatifs – Situation au 7^e étage – Travaux de Mr Dupriez - Calcul de ses consommations – Situation des 2 WC : accès-réparations - Façade arrière - Autorisation – Régularisation des travaux

- Majorité de 50,00% + 1 voix

Sans objet

11- Encombrants – tri des déchets – évacuation des encombrants

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

12- Renolution – recherche d'informations – demande d'audit

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

13- Panneaux photovoltaïques – Recherche d'informations - contacts avec fournisseurs

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Sans objet

14- Permis d'environnement – informations : parking vélos et aménagement du square

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

15- Appels de fonds de roulement/fonds de réserve

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

16- Renouvellement des contrats fournisseurs – nouvelles propositions pour assurances, curage des colonnes de décharges WC.

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

17- Mandat du Commissaire aux Comptes

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Monsieur Barat démissionne de son poste de commissaire aux comptes

18- Mandat du Conseil de Copropriété – Nouvelles candidatures

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

19- Mandat du Syndic

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Les copropriétaires ne souhaitent pas reconduire le mandat du syndic RIMD.

L'assemblée des propriétaires présents et représentés décide de nommer le syndic JICECO, situé 150, chssée de la Hulpe à 1170 Bruxelles représenté par Mr Jonathan Brosse, n° IPI 104 974.

Le mandat de RIMD prendra fin le 31/12/2023.

Mr Garcia est mandaté pour signer le contrat du nouveau syndic.

Vote : Cette disposition est votée à la majorité requise par les propriétaires présents et représentés.

Abstention : Mme Camille Dupriez

20- Organisation dans la copropriété – contacts - voisinage

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet

21- Divers

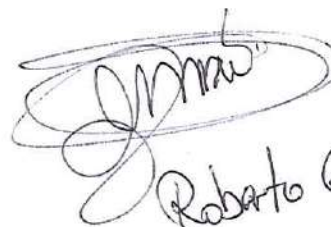
- Point non soumis à un vote.

Sans objet

La syndic



Le Président


Roberto Garcia Arenas

Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 2024
Association des Copropriétaires Résidence « GROUPE E »
Sise Avenue Emile de Beco 106 à 1050 Ixelles.
N°BCE : 0502.945.394

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 2024

L'ordre du jour a été établi en tenant compte des différentes demandes reçues dans les délais requis.

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'Assemblée Générale et entendu le rapport de gestion, il sera demandé aux propriétaires de délibérer sur :

- 1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.**
- 2. Travaux, contrats, entretien à prévoir et financement ;**
 - 2.1.** Dans la continuité du point 2.3 de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 mars 2024 ; information à donner par Monsieur SERSTE, représentant du bureau HOSMOSE, sur l'étude accomplie pour permettre la budgétisation des désordres et des solutions architecturales à devoir mettre en œuvre pour améliorer, techniquement et énergétiquement, tout ou partie de l'enveloppe de l'ensemble immobilier ;
 - 2.2.** Compte tenu des informations fournies au point 2.1.1 ; décision à prendre quant à donner mandat à Monsieur SERSTE, représentant du bureau d'étude HOSMOSE, pour permettre la constitution d'un dossier de soumission pour permettre la rénovation et/ou l'isolation, de tout ou partie, de l'ensemble immobilier ainsi que quant à préciser, le cas échéant, celles qui seront à considérer dans le cadre de cette réalisation ;
 - 2.3.** Décision à prendre quant aux modalités de financement ;
- 3. Lot ancienne conciergerie – RC. G – modification irrégulière**
 - 3.1.** Informations à donner sur les travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la façade arrière où a été organisé le remplacement et l'agrandissement de la baie du châssis, sans permis d'urbanisme, ni respect des dimensions et formes d'origines, le tout, sans accord non plus de l'Assemblée Générale et sans aucune considération des dispositions statutaires ;
 - 3.2.** Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour entreprendre toutes les démarches utiles et nécessaires, techniques et juridiques, pour contraindre, par toutes voies de droit – avec le concours d'un avocat et d'un architecte en cas de besoin – le propriétaire du lot concerné (référence RC. G) à procéder à la remise en *pristin etat* des parties communes modifiées, le tout, aux frais exclusif de ce dernier ;
 - 3.3.** Dans le cas d'un vote négatif à la résolution 3.1.2 et sous réserve de la production d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme, décision à prendre en vue d'autoriser la régularisation de l'ouverture et de l'agrandissement de la baie du châssis arrière du lot référencé « RC. G) et/ou le cas échéant quant à assujettir cette autorisation à des conditions à définir ;
 - 3.4.** Décision à prendre quant aux modalités de financement ;
- 4. Chambre de bonne (+7) de Mr DUPRIEZ – modification aux parties communes ;**
 - 4.1.** Informations à donner sur les travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la chambre de bonne établie au septième étage où des techniques privatives, desservant cette seule unité, ont été placées sans aucune considération des dispositions statutaires et sans égard à l'harmonie de ces parties ;

- 4.2. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour entreprendre toutes les démarches utiles et nécessaires, techniques et juridiques, pour contraindre, par toutes voies de droit, le propriétaire du lot concerné à procéder à la remise en *pristin etat* des parties communes qui ont été altérées ;

- 4.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

5. Vérification des comptes et commissaire aux comptes ;

- 5.1. Informations à donner sur la période comptable de la résidence étant donné qu'elle court du 1^{er} janvier de l'année au 31 décembre ;

- 5.2. Décision à prendre quant à procéder à la nomination du commissaire aux comptes pour permettre la vérification de l'exercice écoulé pour la prochaine Assemblée Générale Ordinaire ;

6. Décision à prendre quant à définir une quinzaine légale, fixe, pour la tenue des prochaines Assemblées Générales Ordinaires.

7. Nomination et mandat ;

- 7.1. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

- 7.2. Suite à la constitution de la société AXECO srl (BCE : 1007.587.302) dédiée à la gestion syndic des immeubles situés dans votre secteur géographique et pour privilégier une gestion de proximité, en parfait accord avec la société JICECO S.A. (BCE : 0445.974.227) et pour permettre la poursuite de la gestion syndic par votre gestionnaire actuel Monsieur Monsieur BROSSE dans des conditions optimales, décision à prendre quant à nommer le syndic AXECO srl dont Messieurs Jonathan Brossé (IPI-BIV 511.441), Laurent Legros (IPI-BIV 505.001) et Matthieu Géhot (IPI-BIV 504.140) agissent en qualité de représentants permanents pour assurer la reprise du contrat de syndic aux mêmes conditions que le contrat de syndic de JICECO S.A. à dater du 1^{er} janvier 2025 ;

- 7.3. Décision à prendre afin de mandater le Conseil de Copropriété pour signer valablement, avec la société AXECO srl, le contrat de syndic tel qu'il est joint à la convocation de cette même assemblée générale.

.....

A.C.P. RESIDENCE “ GROUPE E” BCE : n° 0502.945.394
Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 2024

PROCURATION

Je soussigné
Propriétaire de l'appartement et/ou garage
et /ou du/des local/locaux suivant(s) quotités

Donne par la présente mandat, suivant spécification ci-dessous (1) à : Monsieur ou Madame
A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale Extraordinaire des propriétaires de
l'ACP « RESIDENCE GROUPE E» qui aura lieu **16 décembre 2024** avec l'ordre du jour qui m'a été
communiqué, ou à toute autre Assemblée qui se réunirait avec le même ordre du jour, et d'y voter
valablement, en mon nom, pour toutes décisions, approuver et signer tous actes et procès-verbaux
et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat, promettant
ratification.

Signature précédée des mots
« Bon pour pouvoir »

Point ... :
Point ... :
Point ... :
Point ... :
Point ... :
Point ... :
Point ... :
Point ... :
Point ... :

(1) Biffer la mention inutile

Ce mandat est général

Ce mandat ne concerne que les délibérations relatives aux points pour lesquels les
instructions sont reprises ci-dessus

Cette procuration doit être nominative pour être valable
Le gérant ne peut recevoir de procuration à son nom

**Association des Copropriétaires
Résidence « GROUPE E »
Sise Avenue Emile de Beco 106
A 1050 Ixelles.
N°BCE : 0502.945.394**



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 16 DECEMBRE 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 16 décembre 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « GROUPE E » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans les bureaux de JICéCO S.A au 150 Chaussée de la Hulpe à 1170 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 3 décembre 2024.

La séance est ouverte à 18h12 Monsieur BROSSE Jonathan représente JiCéCO S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 9 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 15 forment 653/1042ièmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Madame GREGOIRE.

2. Travaux, contrats, entretien à prévoir et financement ;

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

2.1. Dans la continuité du point 2.3 de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 mars 2024 ; information à donner par Monsieur SERSTE, représentant du bureau HOSMOSE, sur l'étude accomplie pour permettre la budgétisation des désordres et des solutions architecturales à devoir mettre en œuvre pour améliorer, techniquement et énergétiquement, tout ou partie de l'enveloppe de l'ensemble immobilier ;

L'Assemblée Générale, se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, valablement informée sur l'étude accomplie, par le bureau HOSMOSE représenté par Monsieur SERSTE, pour permettre la budgétisation des désordres et des solutions architecturales à devoir mettre en œuvre pour améliorer, techniquement et énergétiquement, les parties d'enveloppe de l'ensemble immobilier.

2.2. Compte tenu des informations fournies au point 2.1.1 ; décision à prendre quant à donner mandat à Monsieur SERSTE, représentant du bureau d'étude HOSMOSE, pour permettre la constitution d'un dossier de soumission pour permettre la rénovation et/ou l'isolation, de tout ou partie, de l'ensemble immobilier ainsi que quant à préciser, le cas échéant, celles qui seront à considérer dans le cadre de cette réalisation ;

L'Assemblée Générale décide de mandater, après étude des documents, et après accord du Conseil de Copropriété, auquel est donné mandat, de mandater le bureau d'étude HOSMOSE représenté par Monsieur SERSTE, pour qu'il établisse les prescriptions minimales et nécessaires pour permettre la rénovation, la réparation, des désordres établis au niveau de la façade avant compte tenu des problèmes d'infiltrations rencontrés dans certains appartements.

Dans ce contexte, il est convenu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, que le bureau d'étude HOSMOSE représenté par Monsieur SERSTE, remettra une offre pour le permettre et que celle-ci sera soumise, préalablement, au Conseil de Copropriété afin d'avoir son accord – pour l'étude uniquement – et lancer cette étude qui permettra la constitution d'un dossier de soumission.

2.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Le considérant, les honoraires du bureau d'étude pourront être repartis dans les charges courantes, selon les millièmes généraux, dès 1^{er} trimestre de l'année 2025.

3. Lot ancienne conciergerie – RC. G – modification irrégulière

3.1. Informations à donner sur les travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la façade arrière où a été organisé le remplacement et l'agrandissement de la baie du châssis, sans permis d'urbanisme, ni respect des dimensions et formes d'origines, le tout, sans accord non plus de l'Assemblée Générale et sans aucune considération des dispositions statutaires.

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, valablement informée quant aux travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la façade arrière où a été organisé le remplacement et l'agrandissement de la baie du châssis, sans permis d'urbanisme, ni respect des dimensions et formes d'origines, le tout, sans accord non plus de l'Assemblée Générale et sans aucune considération des dispositions statutaires.

A ce propos, Monsieur DUPRIEZ communique à l'Assemblée Générale que les travaux de remise en *pristin état* seront terminés pour la fin du mois de décembre 2024.

3.2. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour entreprendre toutes les démarches utiles et nécessaires, techniques et juridiques, pour contraindre, par toutes voies de droit – avec le concours d'un avocat et d'un architecte en cas de besoin – le propriétaire du lot concerné (référence RC. G) à procéder à la remise en *pristin état* des parties communes modifiées, le tout, aux frais exclusif de ce dernier ;

L'Assemblée Générale convient, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, que la remise en *pristin état* des parties communes devra être réalisée pour, au plus tard, le 31 décembre 2024.

Si par contre, d'ici le 31 décembre 2024, les travaux nécessaires devaient ne pas être réalisés et/ou achevés ; l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, que le syndic pourra mettre Monsieur DUPRIEZ, officiellement, par avocat, en demeure de prendre toutes les actions utiles et nécessaire pour cette remise en état.

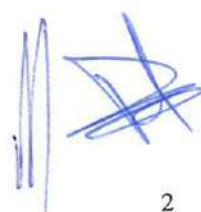
3.3. Dans le cas d'un vote négatif à la résolution 3.2 et sous réserve de la production d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme, décision à prendre en vue d'autoriser la régularisation de l'ouverture et de l'agrandissement de la baie du châssis arrière du lot référencé « RC. G) et/ou le cas échéant quant à assujettir cette autorisation à des conditions à définir ;

Sans objet au vue du point 3.1 et 3.2 du présent procès-verbal.

3.4. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Sans objet au vue du point 3.1 et 3.2 du présent procès-verbal.



4. Chambre de bonne (+7) de Mr DUPRIEZ – modification aux parties communes ;

- 4.1.** Informations à donner sur les travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la chambre de bonne établie au septième étage où des techniques privatives, desservant cette seule unité, ont été placées sans aucune considération des dispositions statutaires et sans égard à l'harmonie de ces parties ;

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, valablement informée sur les travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la chambre de bonne établie au septième étage où des techniques privatives, desservant cette seule unité, ont été placées sans aucune considération des dispositions statutaires et sans égard à l'harmonie de ces parties.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale acte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, que l'alimentation d'eau de ces parties, irrégulièrement placée, a été retirée. Toutefois, certaines « attaches » ont été maintenues et seront, elles, enlevées par Monsieur DUPRIEZ endéans la date du 31 décembre 2024.

Enfin, certaines portes ont été remplacées/enlevées par le propriétaire. Les concernant, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, que la situation pourra être maintenue en l'état à la condition que les remarques formulées dans les points 3.1, 3.2 et 4.1 soient suivies pour les échéances convenue, 31 décembre 2024, par Monsieur DUPRIEZ. Ceci constitue un juste accord entre toutes les parties.

- 4.2.** Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour entreprendre toutes les démarches utiles et nécessaires, techniques et juridiques, pour contraindre, par toutes voies de droit, le propriétaire du lot concerné à procéder à la remise en *pristin état* des parties communes qui ont été altérées ;

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, que le syndic pourra mettre Monsieur DUPRIEZ, officiellement, par avocat, en demeure de prendre toutes les actions utiles et nécessaire pour cette remise en état dans l'éventualité où le nécessaire n'aurait pas été entrepris pour le 31 décembre 2024.

- 4.3.** Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant, éventuel, des honoraires dans les charges courantes; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Dans l'éventualité où un avocat serait à mandater pour le bon ordre de ce dossier, les honoraires pourront être répartis dans les charges courantes de l'ensemble immobilier selon les millièmes généraux.

5. Vérification des comptes et commissaire aux comptes ;

- 5.1.** Informations à donner sur la période comptable de la résidence étant donné qu'elle court du 1^{er} janvier de l'année au 31 décembre ;

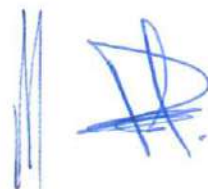
L'Assemblée Générale, se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, valablement informée sur les informations relatives à la période comptable de la résidence.

- 5.2.** Décision à prendre quant à procéder à la nomination du commissaire aux comptes pour permettre la vérification de l'exercice écoulé pour la prochaine Assemblée Générale Ordinaire ;

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat à un commissaire au compte externe qui sera à retenir par le Conseil de Copropriété auquel il est donné mandat pour retenir une offre.

6. Décision à prendre quant à définir une quinzaine légale, fixe, pour la tenue des prochaines Assemblées Générales Ordinaires.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide que les prochaines Assemblées Générales Ordinaires soient organisées lors de la première quinzaine d'avril.



7. Nomination et mandat ;

7.1. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de JICECO S.A. n'est pas reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de JICECO S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.jiceco.be

7.2. Suite à la constitution de la société AXECO srl (BCE : 1007.587.302) dédiée à la gestion syndic des immeubles situés dans votre secteur géographique et pour privilégier une gestion de proximité, en parfait accord avec la société JICECO S.A. (BCE : 0445.974.227) et pour permettre la poursuite de la gestion syndic par votre gestionnaire actuel Monsieur Monsieur BROSSE dans des conditions optimales, décision à prendre quant à nommer le syndic AXECO srl dont Messieurs Jonathan Brossé (IPI-BIV 511.441), Laurent Legros (IPI-BIV 505.001) et Matthieu Géhot (IPI-BIV 504.140) agissent en qualité de représentants permanents pour assurer la reprise du contrat de syndic aux mêmes conditions que le contrat de syndic de JICECO S.A. à dater du 1^{er} janvier 2025 ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer le syndic AXECO srl (BCE : 1007.587.302), représenté par ses représentants permanents Messieurs Jonathan Brossé (IPI-BIV 511.441), Laurent Legros (IPI-BIV 505.001) et Matthieu Géhot (IPI-BIV 504.140), pour la reprise du contrat de syndic 1^{er} janvier 2025 aux mêmes conditions que celles reprises dans le contrat de JICECO S.A. et aux honoraires ainsi que les montants des frais qui sont actuellement pratiqués.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de AXECO srl ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.axeco.immo

7.3. Décision à prendre afin de mandater le Conseil de Copropriété pour signer valablement, avec la société AXECO srl, le contrat de syndic tel qu'il est joint à la convocation de cette même assemblée générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater Madame GREGOIRE pour signer valablement, avec la société AXECO srl, le contrat de syndic tel qu'il est joint à la convocation de cette même assemblée générale.

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.

La séance est levée à 20h39

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 16 décembre 2024.

Brosse Jonathan pour JICECO S.A.
Collaborateur

Géhot Matthieu pour JICECO S.A.
Administrateur Délégué


Pour MG Consultance SRL
Administrateur délégué
Matthieu Géhot
IPI-BIV 504140

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de
la Résidence ACP BECO 106

qui s'est déroulée

Le 29 JUIN 2022 à 18h30

en nos bureaux au 3, av de la Sauvagine à 1170 Bruxelles

Ordre du jour :

01- Signature du livre des présences- Désignation d'un président - Ouverture de la séance

- Point non soumis à un vote

15 copropriétaires étaient présents ou représentés sur les 24 copropriétaires que compte la copropriété représentant 7300 quotités sur un total de 10.000.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur tous les points à l'ordre du jour.

La présidence est assurée par Mr Jacques Dupriez

Le secrétariat est assuré par le Syndic

La séance est ouverte à 18h 55

02- Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23/09/2020

- Point non soumis à un vote

Le syndic n'a pas reçu de remarques sur le procès-verbal du 23/09/2020, son approbation peut donc être actée.

03- Rapport du Commissaire aux Comptes - Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic.

- Point non soumis à un vote.

Rapport du Commissaire aux comptes :

Le commissaire aux comptes Mr Barat a effectué en détail la vérification des comptes. Tous les documents ont été mis à disposition et les réponses ont été apportées à ses remarques par la comptable.

La comptable demande que :

- les comptes sinistres soient apurés par le fonds de réserve.
- RIMD rembourse à l'ACP le montant de 417,36 € correspondant à un chèque de boni de l'assurance que Mr Riesen n'a jamais encaissé.

Mr Barat conseille de maintenir le fonds de réserve et de créer un nouveau compte travaux pour la cage d'escalier (peinture, châssis,)

En 2021, le fonds de roulement était suffisant, pour 2022, le budget est en augmentation et il faudra envisager une réévaluation pour 2023 en fonction de l'augmentation des fournitures d'énergie.

Réalisations Immobilières s.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.L. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA



Réalisations Immobilières

ACP Beco 106
Avenue Emile de Beco 106
1050 Bruxelles
0502 945 394

Rapport du Conseil de Copropriété : voir points ci-après

Rapport du Syndic : voir points ci-après

04- Approbation des comptes du : 01/01/2020 au 31/12/2020 - Décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le commissaire aux comptes propose à l'Assemblée des Copropriétaires d'approuver les comptes de 2020.

La décharge est donnée au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic pour leur gestion.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur cette proposition.

Contre : -

Abstention : -

05- Approbation des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021 - Décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le commissaire aux comptes propose à l'Assemblée des Copropriétaires d'approuver les comptes de 2021.

La décharge est donnée au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic pour leur gestion.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur cette proposition.

Contre : -

Abstention : -

06- Approbation des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021 - Décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes et au Syndic

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Sans objet (doublon)

07- Budget prévisionnel de l'exercice en cours 2022 – Prévisions pour 2023

- Majorité de 50,00% + 1 voix

Voir prévisions dans le rapport du commissaire aux comptes.

Une réévaluation pour 2023 en fonction de l'augmentation des fournitures d'énergie sera nécessaire.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque à l'unanimité leur accord sur cette disposition.

Contre : -

Abstention : -

08- Travaux de toiture – informations - planning

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Les travaux ont débuté le 16 juillet 2022 et sont planifiés, pour 3 semaines.

Réalisations Immobilières s.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

Le syndic a prévenu les autres copropriétés du clos et a organisé le démarrage du chantier. Il fera régulièrement des visites en cours de travaux.

Vote : sans objet.

09- Ascenseurs –Travaux de mise en conformité : le point de la situation – remarques et travaux de finitions

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Tous les travaux de mise en conformité ont été effectués par Albalift.

En date du 29/10/2021, le rapport de remise en service a été délivré par l'organisme de contrôle Vinçotte avec une remarque concernant le manque d'intensité lumineuse sur les paliers (voir point 10 ci-après pour suivi).

Des finitions doivent encore être prévues pour le sol et la peinture des portes (à prévoir dans le cadre des travaux de peinture de la cage d'escalier) Moins-value à prévoir.

Les vitres de la cabine qui sont existantes n'ont fait l'objet d'aucune remarque de la part de l'organisme de contrôle.

A l'issue des travaux d'éclairage sur les paliers, le syndic devra demander à l'organisme de contrôle d'établir l'attestation finale de régularisation.

Vote : sans objet

10- Eclairage des communs – 50 lux et blocs secours sur paliers selon normes légales – propositions des offres – Choix du fournisseur - Financement

- Quorum de 66,66%

Dans le cadre de la mise en conformité des ascenseurs, la réglementation impose d'obtenir un éclairage de 50 lux sur les paliers, directement devant la porte de l'ascenseur.

Le syndic a procédé à des mesures qui confirme que ce niveau n'est pas atteint.

Il propose le placement de luminaires, 3 en 1 :

- 50 Lux, pour les ascenseurs,
 - blocs de secours intégré dans le luminaire. Le système est obligatoire en cas de coupure générale dans le bâtiment,
 - mode de détection de présence pour éviter d'allumer toute la cage d'escalier à chaque demande, permettant de faire des économies d'énergie.
- Les copropriétaires demandent de bien régler la temporisation d'un palier à l'autre pour ne pas se trouver dans le noir.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque à l'unanimité son accord sur le projet d'éclairage pour les communs.

Contre : -

Abstention : -

11- Eclairage des communs – propositions des offres – choix du fournisseur

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le syndic a demandé plusieurs offres qui ont été soumises aux copropriétaires et dont les montants figurent ci-après :



Réalisations Immobilières

ACP Beco 106
Avenue Emile de Beco 106
1050 Bruxelles
0502 945 394

L&S ImmoTech	La Datcha	DLS
5.700,68 €	6.846,00 €	6.000,42 €
6.042,72 € ttc	7.708,11 € ttc	6.360,45 € ttc

Après échanges, questions/réponses, le choix de l'assemblée se porte sur l'offre de La Datcha.
Ces travaux d'électricité seront payés par le fonds de réserve.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés décide à l'unanimité de faire le choix de l'offre de la Datcha et demande au syndic de prévoir une visite des communs avec le prestataire avant son intervention.

Contre : -

Abstention : -

12- Remplacement des châssis dans la cage d'escalier et couloir 7^e étage – projet – accord

- Quorum de 66,66%

Dans le cadre de la rénovation complète de la cage d'escalier et pour aussi améliorer le niveau d'isolation de cet espace commun et par-delà des appartements, le remplacement des châssis devient une priorité.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque à l'unanimité son accord sur le projet de remplacement de tous les châssis de la cage d'escalier.

Contre : -

Abstention : -

13- Remplacement des châssis dans la cage d'escalier et couloir 7^e étage – Propositions des offres – Choix du fournisseur - Financement

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le syndic a demandé plusieurs offres qui ont été soumises aux copropriétaires et dont les détails et commentaires figurent ci-après :

- **ABIHOME** fait une offre par version châssis blanc ou châssis gris.
 - o Les poignées peuvent être assorties aux châssis mais dans le cas des châssis gris, les charnières sont de toutes façons couleurs alu.
 - o On ne touche pas aux tablettes intérieures ni aux seuils extérieurs.
La mention « seuil » indiquée concerne la pièce de raccord sous le châssis pour rattraper la différence de niveau entre la tablette et le seuil.
 - o Leurs profils de la marque Kommerling sont fabriqués en Belgique
 - o Vitrage légèrement structuré, translucide, donne plus de lumière que du sablé lisse
 - o Délai : +/- 12 à 16 semaines
- PRIX TOTAL : 10.925,47 € tva ch​ssis blanc
- PRIX TOTAL : 12.456,92 € tva ch​ssis gris
- **BELISOL** fait une offre ch​ssis blanc en indiquant un suppl​ment pour ch​ssis gris.
 - o Les poign​es alu ou couleur ch​ssis ne changent rien au prix, remarques charni​res (idem Abihome)
 - o Vitrage sabl​ lisse
 - o Seuil/tablette (idem Abihome)

R​alisations Immobili​res s.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

- Leur profilé sont des profilés BELISOL extrudés en Pologne et assemblés à Overpelt en Belgique
- Délai : +/- 12 à 15 semaines
- PRIX TOTAL : 8.507,56 € tva châssis blanc
- PRIX TOTAL : 9.905,56 € tva châssis gris
- DEBOLE : fait offre par version châssis blanc ou châssis gris.
 - Les poignées à clés (geste commercial, sont offertes) et charnières sont couleur alu
 - Vitrage sablé lisse
 - Seuil/tablette (idem Abihome)
 - Leurs profils de la marque Kommerling sont fabriqués en Belgique
 - Délai : +/- 10 à 12 semaines
- PRIX TOTAL : 7.137,00 € tva châssis blanc
- PRIX TOTAL : 7.619,00 € tva châssis gris

Après échanges, questions/réponses, le choix de l'assemblée se porte sur l'offre de DEBOLE, moyennant d'ajouter à l'offre la demande de remplacement dans le local technique ascenseur en toiture de la porte qui donne accès à la toiture et du châssis double ouvrant.

Ces travaux seront payés par le fonds de réserve.

Le syndic reprendra contact avec Debole pour obtenir son devis complété qui sera soumis au conseil de copropriété.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque à l'unanimité son accord sur l'offre de Debole en tenant compte des compléments énoncés ci-avant.

Contre : -

Abstention : -

14- Rénovation de la cage d'escalier – Enduit – Peinture murs, plafonds, portes ascenseur

- Quorum de 66,66%

Dans la cage d'escalier, on trouve encore les décors muraux dont les enduits sont fort dégradés. Il faut prévoir à tous les niveaux un décapage complet des zones non adhérentes, un nouveau plafonnage, enduit de finition et une peinture sur tous les murs et plafonds.

Le syndic propose de couper la hauteur des murs par la pose à +/- 1,60 m de haut d'une cimaise permettant ainsi en limitant la zone inférieure souvent plus rapidement endommagée de faciliter la remise en état ultérieure.

Le syndic a demandé plusieurs offres (voir point 15 ci-après)

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque à l'unanimité son accord sur le projet de rénovation des décors de la cage d'escaliers

Contre : -

Abstention : -

15- Rénovation de la cage d'escalier – Propositions des offres – Choix du fournisseur - Financement

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le syndic a demandé plusieurs offres qui ont été soumises aux copropriétaires dont les détails et

Réalisations Immobilières s.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

commentaires résumés figurent ci-après :

- **BLANC NUAGE :**

- Les enduits sont sondés, purgés et tous les éléments qui sonnent creux et/ou qui n'adhèrent plus sont enlevés.
Les zones qui sont encore bien accrochées sont maintenues, il n'est pas nécessaire de **tout** faire tomber.
- L'évaluation précise des zones à décaper ne peut-être faite qu'au moment de l'intervention.
Travail avec leurs équipes.

Prix total : 34.625,00 € htva y compris les portes caves, entrée, chambres de bonnes toutes protections et sujétions comprises.

- Travaux à programmer après la pose des châssis
- Prévisions de planning : 5-6 semaines de travail.

- **EDELDECO :** avec les mêmes caractéristiques

Prix total : 35.750,00 € htva y compris les portes caves, ascenseur, entrée, chambres de bonnes toutes protections et sujétions comprises.

Avec l'accord des copropriétaires, le projet doit prévoir la pose d'une cimaise et comprendre :

- soit les travaux de la cage d'escalier et portes métalliques ascenseur et entrées, mais sans portes chambres de bonnes et caves
- soit les mêmes travaux avec les portes des caves et chambres de bonnes si les montants prévus rentrent dans le budget.
- La finition identique à l'existante, peigné/croisé doit être proposée en variante.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque à l'unanimité son accord sur la composition des offres et sous réserve de demander une ou 2 autres offres complémentaires donne mandat au Conseil de Copropriété pour faire le choix de l'offre d'un fournisseur dans un budget de 36.700 €.

Contre : -

Abstention : -

16- Sécurité de l'immeuble : Protection incendie

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

L'éclairage de secours est intégré dans les luminaires proposé par La Datcha (voir point 10 et 11 ci-avant)

Le projet pour d'autres dispositions est reporté à la prochaine AG

Vote : sans objet

17- Sécurité de l'immeuble : Vigilance à l'entrée - Blocage des accès vers les caves et 7^e étage : portes grillagées - code

- Quorum de 66,66%

Projet reporté à la prochaine assemblée générale

Vote : sans objet

18- Jardin – accès et aménagement – plantations - coupe vues

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Réalisations Immobilières s.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.I. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

Les copropriétaires présents ne sont pas intéressés par le jardin.
Les copropriétaires qui sont intéressés ne sont pas présents.

Projet reporté à la prochaine assemblée générale

Vote : sans objet

19- Sinistres : dossiers en cours – procédure - informations

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

2 dossiers sont en cours pour infiltrations par façade, chez Mme Valverde et Mme Grégoire et un dossier chez Mr Chiavetta pour infiltration par fuite du wc de l'étage supérieur.

La gestion des ces dossiers est en cours dans l'attente d'une date de visite de l'expert. Le syndic insiste encore.

Le plombier doit passer à l'immeuble chez Mr Dupriez pour vérifier et adapter des tuyaux de chauffage. Le syndic lui a demandé d'examiner la canalisation d'eau chez Mme Lopez. Le plombier prendra les contacts pour programmer ses interventions.

Vote : sans objet

20- Encombrants – tri des déchets - informations

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

L'assemblée demande au syndic de rappeler que les paliers et les couloirs de chambres de bonnes et des caves ne sont pas des espaces de dépôt.

Du reste, les espaces communs des cages d'escaliers et les paliers sont des sorties de secours en cas de danger et doivent, sur ordre des pompiers, rester complètement libres de tout objet.

Des dispositions supplémentaires pourront être envisagées lors de la prochaine AG.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque son accord à l'unanimité pour ces dispositions.

Contre : -

Abstention : -

21- Réseau d'évacuation des eaux : curage des colonnes et égouts - recommandations

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

L'assemblée demande au syndic de proposer des offres pour le curage des égouts et des colonnes.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque à l'unanimité son accord sur cette disposition et donne mandat au Conseil de Copropriété pour faire le choix de l'offre d'un fournisseur.

Contre : -

Abstention : -

22- Compteurs d'eau – Répartiteurs de chauffage – Renouvellement du matériel – Présentation de l'offre - Décision

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le syndic propose l'offre de Techem, formule location/vente pour le renouvellement des

calorimètres par des répartiteurs de chauffage à radio fréquence ainsi que des compteurs de passage d'eau également à radio fréquence qui permettent de faire le relevé à distance. Le syndic vérifiera la date de clôture du décompte de Techem pour planifier ce changement.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque à l'unanimité son accord sur ces dispositions et dans les 2 cas sur l'offre de Techem avec la formule location.

Contre : -

Abstention : -

23- Renolution : stratégie régionale de rénovation des bâtiments – informations - objectifs

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

RENOLUTION est le nom de la Stratégie Rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale.

Objectif : un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/m²/an pour l'ensemble des logements bruxellois en 2050, soit une consommation moyenne divisée par 3 par rapport à la situation actuelle.

Le niveau moyen de PEB du bâti bruxellois devra se situer à C+

La mise en place d'obligations de rénovation devront garantir d'atteindre d'ici 2050 les objectifs de la stratégie RENOLUTION.

Un dispositif d'accompagnement sera mis en place à Bruxelles.

40% des logements bruxellois sont gérés en copropriétés.

Les travaux à entreprendre dans les logements collectifs seront identifiés tant au niveau de l'appartement que de l'immeuble. Toiture, façades et autres parties communes feront l'objet d'une analyse spécifique et la copropriété sera chargée de la mise en œuvre de ces travaux.

Avant d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique dans un immeuble, il est important de connaître sa performance énergétique, son niveau de consommation d'énergie en fonction de ses caractéristiques (implantation, isolation, châssis, chauffage, etc.).

La possibilité de faire une audit énergétique de la copropriété est proposée gratuitement par le service Facilitateur Bâtiment Durable de Bruxelles Environnement.

Sur base d'une série de documents qui sont établis et leur sont communiqués par le syndic (plans, attestations, factures d'énergie, historique de travaux, enquête auprès des occupants, ...) et de la visite du bâtiment, des appartements et des locaux techniques, cette audit se présente sous la forme d'un rapport transmis après la visite d'un de leurs experts et reprend un diagnostic complet et détaillé des économies d'énergie possible.

L'ensemble de ces démarches assurées par le syndic dans le cadre de l'audit fera l'objet d'honoraires complémentaires de sa part.

Pour : L'Assemblée des copropriétaires présents et représentés marque son accord pour poursuivre la recherche d'informations.

Contre : -

Abstention : -

24- Panneaux photovoltaïques – Possibilités - contacts avec fournisseurs

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Des contacts ont été pris par le syndic avec des sociétés spécialisées.

Les copropriétaires demandent de poursuivre plus avant l'étude et la recherche d'informations pour

la prochaine assemblée générale.

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque son accord à l'unanimité sur cette disposition.

Contre : -

Abstention : -

25- Travaux privatifs en 2022 au 6^e étage droit : pose de ventilation double flux – ouverture mur entre cuisine et couloir

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Mr Barat expose le projet de travaux au 6^e étage pour :

- le placement d'une ventilation double flux dans l'aéra à l'arrière du WC du 6^e au 7^e étage
- la création d'une baie vitrée entre la cuisine et couloir

Pour : L'assemblée des copropriétaires présents et représentés marque son accord à l'unanimité sur ces travaux

Contre : -

Abstention : -

26- Appels de fonds de roulement/fonds réserve -

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

- Fonds de roulement : pas de changement.
- Fonds de réserve général : proposition de le porter à un montant de 1700 € / trimestre à partir du 3^e trimestre 2022.
- Fonds de réserve travaux toiture : est maintenu mais l'Assemblée propose de ne plus l'alimenter.
- Fonds de réserve projets : est maintenu, mais l'Assemblée propose de ne plus l'alimenter.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur ces différentes propositions.

Contre : -

Abstention : -

27- Renouvellement des contrats fournisseurs

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Les copropriétaires présents et représentés décident de renouveler le contrat de tous les fournisseurs en place à l'exception de celui de l'ascensoriste Schindler (voir pt 09). Albalift ayant effectué tous les travaux de modernisation est actuellement en charge du contrat de maintenance.

L'assemblée demande au syndic de faire une nouvelle proposition pour l'assurance incendie de l'immeuble.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur ces propositions.

Contre : -

Abstention : -

28- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes.

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Mr Barat, actuel commissaire aux comptes repose sa candidature à ce poste.

Réalisations Immobilières s.r.l

Av de la Sauvagine n°3 1170 Bruxelles

Tel : 02/676.17.17 - Mail : gestion@realisations.be

T.V.A : BE0874.710.663 - I.P.L. : 502 625 - Assurance RC professionnelle: AXA

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur cette candidature.

Contre : -

Abstention : -

29- Renouvellement du mandat du Conseil de Copropriété.

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le conseil de copropriété se compose de Mme Lopez, et Mrs Julien Barat, J. Dupriez et Chiavetta. Ces 5 membres précités se représentent.

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité sur la candidature de chaque membre en particulier.

Contre : -

Abstention : -

30- Renouvellement du mandat du Syndic - détails des prestations

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Pour : les copropriétaires présents et représentés marquent leur accord à l'unanimité pour renouveler le mandat du syndic.

Contre : -

Abstention : -

31- Permis d'environnement - informations

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Un permis d'environnement est une autorisation d'exploiter une activité qui comporte une ou plusieurs installations classées à risques qui peuvent avoir un impact sur l'environnement ou le voisinage.

Le permis d'environnement contient des conditions, soit spécifiques, soit générales, qui cadrent l'activité et permettent de limiter ou d'empêcher les nuisances sur l'environnement ou la sécurité du public.

Le syndic va faire le nécessaire pour introduire le dossier.

Pour : les copropriétaires demandent au syndic de s'informer sur la possibilité d'installer des parkings vélos dans le square et sur l'aménagement du square en général.

Contre : -

Abstention : -

32- Fibre optique : informations – Mandat au Conseil de copropriété pour accord sur dossier de Proximus

- Quorum de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Proximus est occupé à déployer le réseau de fibres optiques à Bruxelles. Dans le cadre de ses travaux d'infrastructure en voirie, Proximus propose de raccorder les immeubles gratuitement.

Cette technologie apportera les avantages suivants :

- Internet ultra rapide, stable et sans coupures.
- Qualité d'image Ultra HD impeccable, stable et sans coupure, également pour vos jeux vidéo online.

- Capacité du flux d'information peut aisément supporter une grande famille ou une utilisation professionnelle, même en heure de pointe, sans aucune perte de qualité ou de rapidité

Ce raccordement implique le passage de câblages et la pose de boîtiers dans les communs de l'immeuble et nécessitent dès lors l'accord de l'Assemblée Générale.

- Si les travaux ne sont pas réalisés lors des travaux d'infrastructure, ils seront encore possible mais deviendront payants.

Proximus prévoit une visite de l'immeuble et fait une proposition de leur installation dans un rapport à soumettre à l'ACP pour avoir son accord.

Sans avoir connaissance des délais, le syndic propose de donner mandat au Conseil de copropriété pour donner cet accord.

Pour : Les copropriétaires présents et représentés donnent mandat au conseil de copropriété pour prendre les décisions nécessaires dans ce dossier.

Contre :

Abstention : -

33- Divers

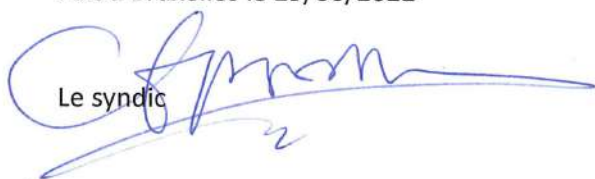
- Point non soumis à un vote

L'assemblée des propriétaires demande au syndic de faire un point sur l'AG du square.

Le syndic prendra contact avec Mr Hubeau de Immo Université pour avoir des informations.

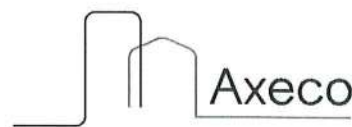
+ + + + +

Fait à Bruxelles le 29/06/2022

Le syndic 

J. DUPRIEZ
le Président 

Association des Copropriétaires
Résidence « GROUPE E »
Sise Avenue Emile de Beco 106
A 1050 IXELLES
N° d'enregistrement : BCE 0502.945.394



**RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 2025**

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 14 avril 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «GROUPE E» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans les bureaux de AXECO S.R.L. au 150 Chaussée de la Hulpe 1170 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 25 mars 2025.

La séance est ouverte à 18h10. Monsieur VISART Titouan représente AXECO S.R.L.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 12 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 15 forment 848 /1042ièmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Madame GREGOIRE.

2. Etat du ou des contentieux en cours ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien les procédures.

L'Assemblée Générale, après discussions, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat à un conseiller juridique pour procéder par mise en demeure afin de demander les accès utiles pour permettre l'installation des appareillages manquants dans le but de garantir la régularité de la comptabilité chauffage de la copropriété. A cet effet, le lot référencé 05D sera mis en demeure si les accès continuent de ne pas être assurés.

3. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 31/12/24 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes généraux et individuels présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/24 ;

4. Présentation du budget de l'exercice 2025 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 62.005,56 euros.

5. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

5.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 23.304,46 euros.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 23.304,46 euros.

5.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 40.547,95 euros.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 15.000 euros à financer par 4 appels trimestriels de 3.750,00 euros à lancer au 2T2025.

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 cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

6. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- 6.1.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 6.2.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité 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 Statutaire.
- 6.3.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

7. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

7.1. Conseil de Copropriété

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

- Assesseur 1 : Monsieur Chiavetta ;
- Assesseur 2 : Monsieur Garcia ;
- Assesseur 3 : Monsieur Paquay ;

7.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction la société DAREL SPRL.

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 au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

7.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de AXECO S.R.L. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de AXECO S.R.L. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.axeco.immo

8. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

8.1. Rénovation de l'installation de chauffage ;

8.1.1. Information à donner sur l'état général de fonctionnement de l'installation de chauffage au regard des désordres et pathologies constatées ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée sur l'état général de fonctionnement de l'installation de chauffage au regard des désordres et pathologies constatées.

8.1.2. Décision à prendre quant à mandater une entreprise afin de procéder à la rénovation du système de chauffage et/ou quant à mandater un bureau d'étude pour permettre la réalisation d'un dossier de soumission nonobstant l'état général, et actuel, de fonctionnement des installations ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour choisir l'entreprise chargée du remplacement du brûleur au mazout par un brûleur gaz pulsé sur une chaudière de chauffage de marque BUDERUS pour un montant maximum de 17.605 euros HTVA (TVA 6%).

8.1.3. Décision à prendre quant à faire procéder à la neutralisation de la citerne à mazout ;

Sans-objet au vu du point 8.1.2. du présent procès-verbal.

8.1.4. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve général déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

9. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Fournisseur	rubrique	Début contrat	Durée	renon	échéance	
BALOISE	Assurance (compagnie)		1 an	3 mois		
DEHON	Assurance (courtier)		1 an	3 mois		
VINCOTTE	Ascenseur (contrôle)		1 an	6 mois		
ALBALIFT	Ascenseur (ascenseur)		1 an	3 mois		
COLLARD EDEC	Chaufferie	/	/	/	/	
BELGIUM CLEAN	nettoyage		/	3 mois		
TOTAL PROXIFUEL	Remplissage auto. mazout		1 an	3 mois		
TECHEM	Calorimètre et compteurs EC - EF		10 ans	6 mois		
TOTAL ENERGIES	Code : 91568	Période annuelle relevée :				
	EAN : - 541448920703490806 - 541448920703490813	Facture de régularisation :				
VIVAQUA	Numéro de compteur :	Relevé annuel compteur :				

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents, valablement informée quant à la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats.

L'Assemblée générale demande au syndic d'interroger l'entreprise LAMBERT pour un devis pour le contrat d'entretien des installations de levages.

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

10. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter.

11. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire (Reprendre les demandes écrites et arrivées dans les délais, soit au minimum trois semaines avant le premier jour de la quinzaine de la tenue de l'assemblée générale).

- 11.1. A la demande de Monsieur Barat : « Le choix de couleurs des portes palières individuelles aux vues des nouvelles teintes de la porte d'ascenseur et de la cage d'escalier » ; et décision à prendre quant à cette demande.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'autoriser Monsieur Barat à installer une nouvelle porte palière, conforme aux nouvelles teintes de la porte d'ascenseur et de la cage d'escalier.

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.

La séance est levée à 20h00.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 14 avril 2025.



VISART Titouan pour AXECO S.R.L.
Collaborateur



BROSSE Jonathan pour AXECO S.R.L.
Administrateur Délégué

**Association des Copropriétaires
Résidence « GROUPE E »
Sise Avenue Emile de Beco 106
à 1050 Ixelles.
N°BCE : 0502.945.394**



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 25 MARS 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 25 mars 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « GROUPE E » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans les bureaux de JiCéCO S.A au 150 Chaussée de la Hulpe à 1170 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 8 mars 2024.

La séance est ouverte à 18h15. Monsieur BROSSE Jonathan représente JiCéCO S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 13 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 15 forment 887/1042ièmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Monsieur GARCIA.

2. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

2.1. Lot ancienne conciergerie – RC. G – modification irrégulière

2.1.1. Informations à donner sur les travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la façade arrière où a été organisé le remplacement et l'agrandissement de la baie du châssis, sans permis d'urbanisme, ni respect des dimensions et formes d'origines, le tout, sans accord non plus de l'Assemblée Générale et sans aucune considération des dispositions statutaires ;

L'Assemblée Générale, se déclare, à la majorité requise, valablement informée sur les travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la façade arrière où a été organisé le remplacement et l'agrandissement de la baie du châssis, sans permis d'urbanisme, ni respect des dimensions et formes d'origines, le tout, sans accord non plus de l'Assemblée Générale et sans aucune considération des dispositions statutaires.

Contre : Madame DUPRIEZ (42 quotités) ; Monsieur CHIAVETTA (78 quotités).

- 2.1.2. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour entreprendre toutes les démarches utiles et nécessaires, techniques et juridiques, pour contraindre, par toutes voies de droit – avec le concours d'un avocat et d'un architecte en cas de besoin – le propriétaire du lot concerné (référence RC. G) à procéder à la remise en *pristin etat* des parties communes modifiées, le tout, aux frais exclusif de ce dernier ;

Après en avoir débattu, à la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au syndic pour entreprendre toutes les démarches utiles et nécessaires, de fait ou de droit, pour contraindre, – avec le concours d'un avocat et d'un architecte en cas de besoin – le propriétaire du lot concerné (référence RC. G) à procéder à la remise en *pristin etat* des parties communes modifiées, le tout, aux frais exclusifs de ce dernier, sous réserve de la fourniture d'un procès-verbal d'Assemblée Générale et d'un accord de l'urbanisme dans un délai maximum de 15 jours à compter de l'envoi du procès-verbal.

Contre : Madame DUPRIEZ (42 quotités) ; Monsieur CHIAVETTA (78 quotités).

- 2.1.3. Dans le cas d'un vote négatif à la résolution 2.1.2 et sous réserve de la production d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme, décision à prendre en vue d'autoriser la régularisation de l'ouverture et de l'agrandissement de la baie du châssis arrière du lot référencé « RC. G » et/ou le cas échéant quant à assujettir cette autorisation à des conditions à définir ;

Sans objet au vue du point 2.1.2. du présent procès-verbal.

- 2.1.4. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide d'imputer les frais au lot de Monsieur DUPRIEZ, référencé « RC.G. ».

Contre : Madame DUPRIEZ (42 quotités).

2.2. Chambre de bonne (+7) de Mr DUPRIEZ – modification aux parties communes ;

- 2.2.1. Informations à donner sur les travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la chambre de bonne établie au septième étage où des techniques privatives, desservant cette seule unité, ont été placées sans aucune considération des dispositions statutaires et sans égard à l'harmonie de ces parties ;

L'Assemblée Générale, se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, valablement informée sur les travaux et modifications unilatéralement réalisés par le propriétaire – Monsieur DUPRIEZ – du lot référencé « RC. G » au niveau de la chambre de bonne établie au septième étage où des techniques privatives, desservant cette seule unité, ont été placées sans aucune considération des dispositions statutaires et sans égard à l'harmonie de ces parties.

- 2.2.2. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour entreprendre toutes les démarches utiles et nécessaires, techniques et juridiques, pour contraindre, par toutes voies de droit, le propriétaire du lot concerné à procéder à la remise en *pristin etat* des parties communes qui ont été altérées ;

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de mandater un ingénieur en stabilité pour qu'il puisse émettre un rapport circonstancié concernant la situation de fait actuelle après l'abattage des murs entre les trois conciergeries, et son effet sur la structure du bâtiment, le tout aux frais du lot référencé « RC.G. » de Monsieur DUPRIEZ. Si le rapport de l'ingénieur confirme l'absence d'incidence sur la structure du bâtiment suite à l'abattage des murs, l'Assemblée Générale décide de maintenir une porte pour les trois conciergeries.

A défaut, si la stabilité risque d'être affectée, le propriétaire pourra être contraint par toute voie de droit la remise en état des trois conciergeries.

En ce qui concerne la mise en place d'un tuyau d'alimentation en eau, l'Assemblée générale, décide de mandater le syndic pour qu'il prenne toutes les mesures nécessaires, tant techniques que juridiques, afin de contraindre par tous les moyens légaux, le propriétaire du lot concerné à remettre en état le couloir des conciergeries +7. L'installation du dispositif ayant été effectué sans accord préalable de l'Assemblée Générale.

- 2.2.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'imputer les frais au lot de Monsieur DUPRIEZ, référencé RC.G.

2.3. Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble;

2.3.1. Informations à donner sur les désordres et pathologies qui ont été constatés au niveau des façades avant et arrière de l'ensemble immobilier ainsi que sur les devoirs énergétiques à considérer pour inscrire toute rénovation éventuelle des parties de cet ensemble en ce compris la toiture, dans le cadre de la directive dite « PEB » ;

L'Assemblée Générale, se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, valablement informée sur les désordres et pathologies qui ont été constatés au niveau des façades avant et arrière de l'ensemble immobilier ainsi que sur les devoirs énergétiques à considérer pour inscrire toute rénovation éventuelle des parties de cet ensemble en ce compris la toiture, dans le cadre de la directive dite « PEB ».

2.3.2. Décision à prendre quant à donner mandat à un bureau d'étude pour accomplir une expertise des ouvrages, une étude des pathologies et pour qu'il procède à la budgétisation des fonds nécessaires pour l'accomplissement des solutions architecturales, durables & pertinentes, qui permettront de remettre en état les désordres constatés sur (1) la façade avant (2) la façade arrière et/ou aussi de (3) la toiture de la résidence ou bien quant à, le cas échéant, demander que seules certaines parties soient budgétiser et considérer dans le cadre de cet audit ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le bureau d'étude HOSMOSE pour réaliser l'étude de l'enveloppe, incluant la façade arrière et avant, sans le toit, selon son offre du 27 février 2024 pour un montant total ne devant pas excéder 3.085,50 euros TVA comprise afin de mettre en évidence les désordres et solutions architecturales à mettre en œuvre pour permettre leur rénovation.

2.3.3. En cas de vote défavorable au point 2.3.2, décision à prendre quant à mandater une entreprise pour permettre la rénovation et/ou l'isolation – de tout ou partie – de l'enveloppe de la résidence au regard des informations présentées au points 2.3.1 ;

Sans objet au vue du point 2.3.2. du présent procès-verbal.

2.3.4. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour lui permettre d'accomplir toutes les démarches utiles et nécessaires afin de solliciter auprès des autorités compétentes toutes les primes éventuelles auxquelles la copropriété serait éligible selon le programme de rénovation des parties de l'enveloppe qui serait organisé ;

Sans objet au vue du point 2.3.2. du présent procès-verbal.

2.3.5. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Aussi, il est convenu que le budget annuel de la résidence sera augmenté d'un montant de 3 085,50 euros TVAC.

Compte tenu de ce type de financement, l'Assemblée Générale prend acte que l'exécution des travaux ne pourra commencer avant le 2ème trimestre de l'année 2024.

2.4. Aménagement des espaces verts ;

2.4.1. Décision à prendre quant à donner mandat à une entreprise afin de procéder à l'aménagement des espaces verts, ainsi que le cas échéant, quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour toute décision nécessaire à prendre si des points devaient être spécifiés, complétés et/ou adaptés, durant l'aménagement du jardin en afin d'assurer son bon déroulement et sa réalisation complète selon la volonté de chacun ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder à l'aménagement des espaces verts, et donne en cas de besoin, mandat au Conseil de Copropriété pour toute décision nécessaire à prendre si des points devaient être spécifiés, complétés et/ou adaptés, durant l'aménagement du jardin en afin d'assurer son bon déroulement et sa réalisation complète selon la volonté de chacun. Le travail sera effectué par l'entreprise LES GENS DU

JARDIN conformément à son devis du 14 mars 2024, pour un montant total ne devant pas excéder 2.372,00 euros TVA comprise.

2.4.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Par conséquent, il est acté que le montant du fonds de réserve sera diminué de 2.372,00 euros.

Compte tenu de ce type de financement, l'Assemblée Générale décide que l'exécution des travaux commencera dans le courant du 2^{ème} trimestre de l'année 2024.

2.5. Suppression de la véranda et remplacement de la porte arrière ;

2.5.1. Décision à prendre quant à faire procéder à enlèvement de la véranda donnant sur le jardin arrière, conformément à ce qui a été décidé au point 9.2. du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2013 ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire procéder à l'enlèvement de la véranda donnant sur le jardin arrière par l'entreprise ASC&CO conformément à son devis du 27 février 2024 pour un montant total ne devant pas excéder 1.160,70 euros TVA comprise.

2.5.2. Décision à prendre quant à faire procéder au remplacement de la porte en angle arrondi donnant sur le jardin arrière afin de permettre l'isolation et la sécurisation du bâtiment ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire procéder au remplacement de la porte en angle arrondi donnant sur le jardin arrière afin de permettre l'isolation et la sécurisation du bâtiment par l'entreprise ASC&CO conformément à son devis du 27 février 2024, pour un montant total ne devant pas excéder 2.928,78 euros TVA comprise.

2.5.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Par conséquent, il est acté que le montant du fonds de réserve sera diminué de 4.089,48 euros.

Compte tenu de ce type de financement, l'Assemblée Générale décide que l'exécution des travaux commencera dans le courant du 2^{ème} trimestre de l'année 2024.

2.6. Entretien des parties communes ;

2.6.1. Informations à donner sur l'état de non satisfaction des prestations réalisées par l'entreprise en charge de l'entretien des parties communes ;

L'Assemblée Générale, se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, valablement informée sur l'état de non satisfaction des prestations réalisées par l'entreprise en charge de l'entretien des parties communes.

2.6.2. Décision à prendre quant à permettre le changement du prestataire qui assure l'entretien des parties communes ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de changer à partir du 1^{er} septembre 2024 le prestataire qui assure l'entretien des parties communes par l'entreprise NOVA SCRL conformément à son devis du 10 décembre 2023, pour un montant total ne devant pas excéder 565,07 euros TVA comprise par mois.

2.6.3.Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Aussi, il est convenu que le budget annuel de la résidence sera augmenté d'un montant de 565,07 euros TVA comprise par mois.

Compte tenu de ce type de financement, l'Assemblée Générale prend acte que l'exécution des travaux ne pourra commencer avant le 2ème trimestre de l'année 2024.

2.7. Remplacement des compteurs TECHEM ;

2.7.1.Décision à prendre quant à faire procéder au remplacement des calorimètres et compteurs d'eau chaude existant afin qu'ils puissent être remplacés par des nouveaux appareils à radio fréquence pour permettre des relevés plus précis et instantanés sans nécessité d'accès ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire procéder au remplacement des calorimètres et compteurs d'eau chaude existant afin qu'ils puissent être remplacés par des nouveaux appareils à radio fréquence pour permettre des relevés plus précis et instantanés sans nécessité d'accès par l'entreprise TECHEM conformément à son devis du 28 février 2024, pour un montant total ne devant pas excéder 1.362,10 euros TVA comprise par an.

2.7.2.Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Aussi, il est convenu que le budget annuel de la résidence sera augmenté d'un montant de 1.362,10 euros TVA comprise par an.

Compte tenu de ce type de financement, l'Assemblée Générale prend acte que l'exécution des travaux ne pourra commencer avant le 2ème trimestre de l'année 2024.

2.8. Mise en place des conteneurs dans le local poubelle ;

2.8.1.Décision à prendre quant à souscrire un contrat avec BRUXELLES PROPREETES pour la mise à disposition de conteneur orange, bleus, noirs d'une capacité de 240 litres, le tout, en location ;

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de souscrire un contrat de location pour la mise en place de deux conteneurs noirs pour les déchets résiduels (240 litres), deux conteneurs jaunes pour les déchets papier (240 litres), deux conteneurs bleus pour les PMC (240 litres) et 1 conteneur orange pour les déchets organique (240 litres), le tout, avec BRUXELLES PROPREETE conformément à son offre du 15 mars 2024, pour un montant total ne devant pas excéder 3,03 euros TVA comprise par semaine.

2.8.2.Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Aussi, il est convenu que le budget annuel de la résidence sera augmenté d'un montant de 3,03 euros TVA comprise par semaine.

Compte tenu de ce type de financement, l'Assemblée Générale prend acte que l'exécution des travaux ne pourra commencer avant le 2ème trimestre de l'année 2024.

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.

La séance est levée à 21h18.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 25 mars 2024.

Brosse Jonathan pour JICéCO S.A.
Collaborateur


Pour MG Consultance SRL
Administrateur délégué
Matthieu Géhot
IPI-BIV 504140

Géhot Matthieu pour JICéCO S.A.
Administrateur Délégué





SRL AXECO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 897 20 08
info@axeco.immo

BILAN COMPTABLE AU 31/03/2025 (T1)

FAIT LE : 07/07/2025
IMMEUBLE : 6118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Actif		Passif	
3111 - Stock badges	202,82	100000 - Fonds de roulement	23 304,46
3113 - Stock clés jardin	98,10	160000 - Fonds de réserve	5 727,93
410 - Copropriétaires	34 288,70	160001 - Fonds de réserve Travaux toiture	397,18
442 - Remboursement à recevoir (AG)	501,48	3120 - Stock badges	14,50
494 - Compte de régularisation	438,34	410 - Copropriétaires	3 821,22
4990 - Compte d'attente	2 081,06	440 - Fournisseurs	10 499,00
4991 - Arrondis débiteurs	0,33	444 - Factures à recevoir	218,00
499601 - Sinistre Fuites s/ Tuyaux d'évacuation	296,80	4992 - Arrondis créditeurs	0,10
499602 - Sinistre toiture 6ème	1 537,00	499604 - Sinistre Chiavetta	569,64
499603 - Sinistre Valverde 6G	109,18		
4997 - Litiges Bocard	737,89		
5501 - Compte épargne ING - BE78363533262186	2 883,30		
5511 - Compte courant ING - BE78363081280986	1 377,03		
Total actif	44 552,03	Total passif	44 552,03



DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

SRL AXECO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 897 20 08
info@axeco.immo

FAIT LE : 18/04/2025
PÉRIODE : du 01/01/2025 au 31/03/2025 (T1)

6118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
LOGE	APPARTEMENT	90 / 90 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Copropriété [Q. 1.042]	42 / 1042	11 626,18	28,10	440.54
610001 - Contrat d'entretien protection incendie	42 / 1042	358,04	0,00	14,43
610100 - Contrôle ascenseurs	42 / 1042	192,41	0,00	7,76
610202 - Réparation installations électriques	42 / 1042	270,30	0,00	10,89
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	42 / 1042	1 255,98	0,00	50,62
610707 - Divers travaux entretien immeuble	42 / 1042	124,87	0,00	5,03
612000 - Redevance fixe et consommation eau	42 / 1042	545,00	0,00	21,97
612100 - Electricité parties communes	42 / 1042	649,77	0,00	26,21
612302 - Livraison mazout	42 / 1042	5 690,71	0,00	229,38
612430 - Décompte eau et/ou chauffage	42 / 1042	321,26	0,00	12,95
612501 - Stock clés	42 / 1042	10,90	0,44	0,00
613000 - Honoraires syndic	42 / 1042	1 521,00	0,00	61,30
613011 - Honoraires avocat	42 / 1042	605,00	24,39	0,00
65000 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DE DETTES	42 / 1042	9,68	0,39	0,00
650000 - Frais bancaires	42 / 1042	71,26	2,88	0,00
Totaux généraux		11 626,18	28,10	440,54

Frais privés

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Imputation des frais privés	-	0,00	14,50
Totaux généraux	568,30	0,00	14,50

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	11 626,18	28,10	440,54
Charges privatives	568,30	0,00	14,50
Totaux généraux	12 194,48	28,10	455,04

Désignation

Total à répartir

Part propriétaire

Part
occupant

Part totale

483,14

Votre situation de compte au 14/04/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/01/2025			0,00	327,45
31/03/2025	VEN	Décompte du 01/01/2025 au 31/03/2025 (T1 2025)	483,14	0,00
Totaux			483,14	327,45
Solde débiteur au 14/04/2025				155,69

Veuillez virer votre solde débiteur de **155,69 €** avant le **03/05/2025**
sur le compte de la copropriété **BBRUBEBB - BE78363081280986**
avec pour mention votre référence client **+++531/9751/05638+++**

La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.



SRL AXECO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 897 20 08
info@axeco.immo

BALANCE DES TIERS DU 01/01/2025 AU 18/04/2025

FAIT LE : 18/04/2025
IMMEUBLE : 6118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES
TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - CRÉANCES ET DETTES À UN AN AU PLUS	37 487,21	20 014,55	21 293,88	3 821,22
4100170 - Copropriétaires C0170 -	1 224,40	287,23	937,17	0,00
4100171 - Copropriétaires C0171 -	682,51	99,67	582,84	0,00
4100172 - Copropriétaires C0172 -	1 305,69	420,90	884,79	0,00
4100173 - Copropriétaires C0173 -	5 150,81	4 094,48	1 056,33	0,00
4100174 - Copropriétaires C0174 -	5 010,78	0,00	5 010,78	0,00
4100175 - Copropriétaires C0175 -	803,35	132,88	670,47	0,00
4100176 - Copropriétaires C0176 -	896,14	0,00	896,14	0,00
4100177 - Copropriétaires C0177 -	2 013,94	1 210,59	803,35	0,00
4100178 - Copropriétaires C0178 -	3 330,30	2 459,98	870,32	0,00
4100179 - Copropriétaires C0179 -	3 368,68	2 565,30	803,38	0,00
4100180 - Copropriétaires C0180 -	7 358,44	1 067,71	6 290,73	0,00
4100181 - Copropriétaires C0181 -	3 773,02	2 992,02	781,00	0,00
4100182 - Copropriétaires C0182 -	965,77	184,77	781,00	0,00
4100183 - Copropriétaires C0183 -	1 120,24	350,35	769,89	0,00
4100184 - Copropriétaires C0184 -	483,14	327,45	155,69	0,00
4100185 - Copropriétaires C0185 -	0,00	1 355,77	0,00	1 355,77
4100186 - Copropriétaires C0186 -	0,00	1 108,73	0,00	1 108,73
4100187 - Copropriétaires C0187 -	0,00	118,87	0,00	118,87
4100188 - Copropriétaires C0188 -	0,00	1 237,85	0,00	1 237,85
Totaux :	37 487,21	20 014,55	21 293,88	3 821,22



SRL AXECO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 897 20 08
info@axeco.immo

BILAN COMPTABLE AU 31/03/2025 (T1)

FAIT LE : 18/04/2025
IMMEUBLE : 6118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Actif		Passif	
3111 - Stock badges	202,82	100000 - Fonds de roulement	23 304,46
3113 - Stock clés jardin	98,10	160000 - Fonds de réserve	5 727,93
410 - Copropriétaires	34 288,70	160001 - Fonds de réserve Travaux toiture	397,18
4100170 -	1 224,40	3120 - Stock badges	14,50
4100171 -	682,51	410 - Copropriétaires	3 821,22
4100172 -	1 305,69	4100185 - CDN IMMO	1 355,77
4100173 -	3 480,34	4100186 - Dupriez A.	1 108,73
4100174 -	5 010,78	4100187 - MARTIN OAR - GASCON DOVAL	118,87
4100175 -	670,47	4100188 - MAYNE Jessica	1 237,85
4100176 -	896,14	440 - Fournisseurs	10 060,66
4100177 -	2 013,94	4400235 - BELGIUM CLEAN QUALITY (5490)	551,76
4100178 -	3 330,30	4400628 - ENGIE - ELECTRABEL (3924)	162,00
4100179 -	3 368,68	4400708 - BENJAMIN FOUCART (7967)	248,16
4100180 -	6 290,73	4401203 - PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM (1529)	5 690,71
4100181 -	3 773,02	4401363 - TECHEM-CALORIBEL (6691)	36,57
4100182 -	965,77	4401415 - TOTAL ENERGIES (4272)	49,25
4100183 -	1 120,24	4401500 - VIVAQUA (4309)	781,91
4100184 -	155,69	4401603 - MELIS MARIE AVOCAT (3475)	605,00
442 - Remboursement à recevoir (AG)	501,48	4401763 - AXECO (6715)	1 771,00
4990 - Compte d'attente	2 081,06	4401856 - NEWS Elec srl (6082)	164,30
4991 - Arrondis débiteurs	0,33	444 - Factures à recevoir	218,00
499601 - Sinistre Fuites s/ Tuyaux d'évacuation	296,80	4992 - Arrondis créditeurs	0,10
499602 - Sinistre toiture 6ème	1 537,00	499604 - Sinistre Chiavetta	569,64
499603 - Sinistre Valverde 6G	109,18		
4997 - Litiges Boccard	737,89		

Actif		Passif	
5501 - Compte épargne ING - BE78363533262186	2 883,30		
5511 - Compte courant ING - BE78363081280986	1 377,03		
Total actif	44 113,69	Total passif	44 113,69



SRL AXECO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 897 20 08
info@axeco.immo

LISTE DES DÉPENSES DU 01/01/2025 AU 31/03/2025 (T1)

FAIT LE : 18/04/2025
IMMEUBLE : 6118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Copropriété [Q. 1.042]					11 626,18	696,84	10 929,34
Nature : 61000 - PROTECTION ANTI-INCENDIE					358,04	0,00	358,04
Compte : 610001 - Contrat d'entretien protection incendie					358,04	0,00	358,04
03/02/2025	Entretien extincteurs - période 02/25 - 01/26	ANSUL (0004)	T1	5118-2025-0009	358,04	0,00	358,04
Nature : 61010 - ASCENSEURS					192,41	0,00	192,41
Compte : 610100 - Contrôle ascenseurs					192,41	0,00	192,41
13/02/2025	Contrôle périodique	VINCOTTE AIB (1482)	T1	5118-2025-0010	192,41	0,00	192,41
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES					1 255,98	0,00	1 255,98
Compte : 610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat					1 255,98	0,00	1 255,98
01/01/2025	Entretien - 01/2025	BELGIUM CLEAN QUALITY (5...	T1	5118-2025-0001	352,11	0,00	352,11
01/02/2025	Entretien - 02/2025	BELGIUM CLEAN QUALITY (5...	T1	5118-2025-0008	551,76	0,00	551,76
01/03/2025	Entretien - 03/2025	BELGIUM CLEAN QUALITY (5...	T1	5118-2025-0021	352,11	0,00	352,11
Nature : 61070 - ENTRETIEN BÂTIMENT					124,87	0,00	124,87
Compte : 610707 - Divers travaux entretien immeuble					124,87	0,00	124,87
09/01/2025	Programmation contrôle d'accès	HIGH SYSTEMS (5050)	T1	5118-2025-0002	124,87	0,00	124,87
Nature : 61200 - EAU					545,00	0,00	545,00
Compte : 612000 - Redevance fixe et consommation eau					545,00	0,00	545,00
30/01/2025	Instal*8696 - Provision 11/2024 au 01/2025	VIVAQUA (4309)	T1	5118-2025-0007	327,00	0,00	327,00
31/03/2025	Instal*8696 - période 02 & 03/2025	-	T1	-	218,00	0,00	218,00
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ					920,07	0,00	920,07
Compte : 610202 - Réparation installations électriques					270,30	0,00	270,30
10/01/2025	Vérification éclairages - détecteurs	JP ELEC BERTIN (2804)	T1	5118-2025-0013	106,00	0,00	106,00
17/03/2025	Eclairage 7eme - recherche panne et remise en service	NEWS Elec srl (6082)	T1	5118-2025-0026	164,30	0,00	164,30
Compte : 612100 - Electricité parties communes					649,77	0,00	649,77
01/01/2025	EAN*0813 - Provision 01/2025	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2025-0014	49,25	0,00	49,25

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
15/01/2025	EAN*0806 - Régul. 11/09/2024 au 01/01/2025	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2025-0011	128,77	0,00	128,77
22/01/2025	EAN*0813 - Provision 02/2025	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2025-0012	49,25	0,00	49,25
16/02/2025	EAN*0806 - Provision 02/2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	5118-2025-0016	162,00	0,00	162,00
23/02/2025	EAN*0813 - Provision 03/2025	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2025-0018	49,25	0,00	49,25
16/03/2025	EAN*0806 - Provision 03/2025	ENGIE - ELECTRABEL (3924)	T1	5118-2025-0022	162,00	0,00	162,00
23/03/2025	EAN*0813 - Provision 04/2025	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2025-0023	49,25	0,00	49,25
Nature : 61230 - CHAUFFAGE PARTIE COMMUNE					5 690,71	0,00	5 690,71
Compte : 612302 - Livraison mazout					5 690,71	0,00	5 690,71
14/01/2025	Livraison mazout 2647 L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM..	T1	5118-2025-0020	2 337,55	0,00	2 337,55
18/02/2025	Livraison mazout 3868 L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM..	T1	5118-2025-0015	3 353,16	0,00	3 353,16
Nature : 61243 - DÉCOMPTE EAU ET/OU CHAUFFAGE					321,26	0,00	321,26
Compte : 612430 - Décompte eau et/ou chauffage					321,26	0,00	321,26
16/01/2025	Relevé compteur eau chaude	TECHEM-CALORIBEL (6691)	T1	5118-2025-0005	321,26	0,00	321,26
Nature : 61300 - HONORAIRES SYNDIC					1 521,00	0,00	1 521,00
Compte : 613000 - Honoraires syndic					1 521,00	0,00	1 521,00
01/01/2025	Honoraires 1ier T 2025	AXECO (6715)	T1	5118-2025-0019	1 221,00	0,00	1 221,00
22/01/2025	Convocation & tenue AG 2025	AXECO (6715)	T1	5118-2025-0017	300,00	0,00	300,00
Nature : 61301 - HONORAIRES CONTENTIEUX					605,00	605,00	0,00
Compte : 613011 - Honoraires avocat					605,00	605,00	0,00
17/01/2025	Honoraire avocat	MELIS MARIE AVOCAT (3475)	T1	5118-2025-0006	605,00	605,00	0,00
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES					80,94	80,94	0,00
Compte : 65000 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DE DETTES					9,68	9,68	0,00
01/01/2025	Frais bancaires	-	T1	-	9,68	9,68	0,00
Compte : 650000 - Frais bancaires					71,26	71,26	0,00
31/01/2025	Frais bancaires	-	T1	-	17,30	17,30	0,00
02/02/2025	Frais bancaires	-	T1	-	9,68	9,68	0,00
28/02/2025	Frais bancaires	-	T1	-	17,30	17,30	0,00
02/03/2025	Frais bancaires	-	T1	-	9,68	9,68	0,00
31/03/2025	Frais bancaires	-	T1	-	17,30	17,30	0,00
Dépenses sans nature					10,90	10,90	0,00
Compte : 612501 - Stock clés					10,90	10,90	0,00
31/03/2025	Remise clé Belgium Clean - prestataire nettoyage	-	T1	-	10,90	10,90	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : Frais Privatifs					568,30	539,30	29,00
Dépenses sans nature					568,30	539,30	29,00
Compte : 643 - Frais privés					568,30	539,30	29,00
09/01/2025	Plaquette nominative 02D GASCON-MARTIN Juan	PLAQUETTE-EXPRESS - COL...	T1	5118-2025-0003	41,14	41,14	0,00
12/01/2025	Réparation fuite 00G GARCIA ARENA - VAN PRAET Roberto...	BENJAMIN FOUCART (7967)	T1	5118-2025-0004	248,16	248,16	0,00
17/02/2025	Frais de mutation 01G BORDES Martine	AXECO (6715)	T1	5118-2025-0024	250,00	250,00	0,00
31/03/2025	Remise badge LOGE DUPRIEZ Jacques	-	T1	-	14,50	0,00	14,50
31/03/2025	Remise badge 01D FLEURY-DECOURRIERE	-	T1	-	14,50	0,00	14,50
Totaux généraux immeuble :					12 194,48	1 236,14	10 958,34



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 06/09/2024
PÉRIODE : du 01/04/2024 au 30/06/2024 (T2)

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : LOGE APPARTEMENT (Prorata : 91 / 91 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 1.042]	42 / 1042	16 641,35	213,74	457,05
610100 - Contrôle ascenseurs	42 / 1042	183,25	0,00	7,39
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	42 / 1042	2 362,74	0,00	95,25
61060 - JARDINS ET ABORDS	42 / 1042	2 565,61	0,00	103,41
610707 - Divers travaux entretien immeuble	42 / 1042	151,25	0,00	6,10
611001 - Rénovation	42 / 1042	4 021,32	162,10	0,00
612000 - Redevance fixe et consommation eau	42 / 1042	482,34	0,00	19,44
612100 - Electricité parties communes	42 / 1042	362,98	0,00	14,62
612430 - Décompte eau et/ou chauffage	42 / 1042	3 196,24	0,00	128,83
613000 - Honoraires syndic	42 / 1042	1 221,00	0,00	49,21
613011 - Honoraires avocat	42 / 1042	1 210,00	48,78	0,00
615004 - Chauffage	42 / 1042	813,72	0,00	32,80
650000 - Frais bancaires	42 / 1042	70,90	2,86	0,00
0002 - Fonds de réserve [Q. 1.042]	42 / 1042	-1 812,84	-73,08	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	42 / 1042	-1 812,84	-73,08	0,00
Total Lot LOGE		14 828,51	140,66	457,05
Totaux généraux		14 828,51	140,66	457,05

Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : LOGE (APPARTEMENT)			
30/06/2024 - Démontage conduite eau froide	-	109,18	0,00
Total Lot LOGE	-	109,18	0,00
Totaux généraux	150,32	109,18	0,00

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	14 828,51	140,66	457,05
Charges privatives	150,32	109,18	0,00
Totaux généraux	14 978,83	249,84	457,05

Part totale	706,89
--------------------	---------------

Votre situation de compte au 06/09/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/04/2024			1 291,93	0,00
20/05/2024	FIN	C0184 - MONSIEUR DUPRIEZ JACQUES REF. : 5118 - ACP B	0,00	403,00
05/06/2024	FIN	531975105638	0,00	1 852,20
30/06/2024	VEN	Décompte de charges 2T2024 (T2 2024)	706,89	0,00
Totaux			1 998,82	2 255,20
Solde créditeur au 06/09/2024				256,38

Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de 256,38 €



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

BILAN COMPTABLE AU 30/06/2024 (T2)

FAIT LE : 06/09/2024
IMMEUBLE : 5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Actif		Passif	
3111 - Stock badges	217,32	100000 - Fonds de roulement	23 304,46
3113 - Stock clés jardin	109,00	160000 - Fonds de réserve	2 376,22
410 - Copropriétaires	14 201,21	160001 - Fonds de réserve Travaux toiture	732,68
442 - Remboursement à recevoir (AG)	501,48	440 - Fournisseurs	1 506,67
4990 - Compte d'attente	2 081,06		
4991 - Arrondis débiteurs	0,29		
499601 - Sinistre Fuites s/ Tuyaux d'évacuation	296,80		
499602 - Sinistre toiture 6ème	1 537,00		
499603 - Sinistre Valverde 6G	109,18		
5501 - Compte épargne ING - BE78363533262186	3 377,99		
5511 - Compte courant ING - BE78363081280986	5 488,70		
Total actif	27 920,03	Total passif	27 920,03



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

LISTE DES DÉPENSES DU 01/04/2024 AU 30/06/2024 (T2)

FAIT LE : 06/09/2024
IMMEUBLE : 5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Copropriété [Q. 1.042]					16 641,35	5 302,22	11 339,13
Nature : 61010 - ASCENSEURS					183,25	0,00	183,25
Compte : 610100 - Contrôle ascenseurs					183,25	0,00	183,25
16/05/2024	Contrôles périodique	VINCOTTE AIB (1482)	T2	5118-2024-0048	183,25	0,00	183,25
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES					2 362,74	0,00	2 362,74
Compte : 610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat					2 362,74	0,00	2 362,74
20/04/2024	Nettoyage 04/2024	CD NET (5794)	T2	5118-2024-0044	787,58	0,00	787,58
20/05/2024	Nettoyage 05/2024	CD NET (5794)	T2	5118-2024-0053	787,58	0,00	787,58
20/06/2024	Nettoyage 06/2024	CD NET (5794)	T2	5118-2024-0058	787,58	0,00	787,58
Nature : 61070 - ENTRETIEN BÂTIMENT					151,25	0,00	151,25
Compte : 610707 - Divers travaux entretien immeuble					151,25	0,00	151,25
09/04/2024	Inspection citerne à mazout	CERTITANK (5301)	T2	5118-2024-0043	151,25	0,00	151,25
Nature : 61100 - TRAVAUX ET FRAIS EXCEPTIONNELS					4 021,32	4 021,32	0,00
Compte : 611001 - Rénovation					4 021,32	4 021,32	0,00
02/04/2024	Acompte installation porte en bois	ASC&CO	T2	5118-2024-0050	1 405,14	1 405,14	0,00
10/05/2024	Fourniture porte en bois	ASC&CO	T2	5118-2024-0051	2 107,70	2 107,70	0,00
24/05/2024	Nouveau vitrage	AGS	T2	5118-2024-0049	508,48	508,48	0,00
Nature : 61200 - EAU					482,34	0,00	482,34
Compte : 612000 - Redevance fixe et consommation eau					482,34	0,00	482,34
30/04/2024	Conso. eau 03/08/2023 - 29/03/2024 148.60m³	VIVAQUA (4309)	T2	5118-2024-0047	482,34	0,00	482,34
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ					362,98	0,00	362,98
Compte : 612100 - Electricité parties communes					362,98	0,00	362,98
23/04/2024	Acompte élec. 05/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T2	5118-2024-0038	141,78	0,00	141,78
23/04/2024	Acompte élec. 05/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T2	5118-2024-0039	39,71	0,00	39,71
22/05/2024	Acompte élec. 06/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T2	5118-2024-0040	39,71	0,00	39,71

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
22/05/2024	Acompte élec. 06/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T2	5118-2024-0041	141,78	0,00	141,78
Nature : 61230 - CHAUFFAGE PARTIE COMMUNE					813,72	0,00	813,72
Compte : 615004 - Chauffage					813,72	0,00	813,72
25/04/2024	Contrat 04/2024 - 04/2025	COLLART-EDEC (7608)	T2	5118-2024-0046	813,72	0,00	813,72
Nature : 61243 - DÉCOMPTE EAU ET/OU CHAUFFAGE					3 196,24	0,00	3 196,24
Compte : 612430 - Décompte eau et/ou chauffage					3 196,24	0,00	3 196,24
07/06/2024	Livraison gasoil 3919L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM (1...	T2	5118-2024-0055	3 196,24	0,00	3 196,24
Nature : 61300 - HONORAIRES SYNDIC					1 221,00	0,00	1 221,00
Compte : 613000 - Honoraires syndic					1 221,00	0,00	1 221,00
01/04/2024	Honoraires 2T2024	JICÉCO (4287)	T2	5118-2024-0045	1 221,00	0,00	1 221,00
Nature : 61301 - HONORAIRES CONTENTIEUX					1 210,00	1 210,00	0,00
Compte : 613011 - Honoraires avocat					1 210,00	1 210,00	0,00
10/06/2024	Contentieux Syndic (RIM)	MELIS MARIE AVOCAT (3475)	T2	5118-2024-0059	605,00	605,00	0,00
20/06/2024	Contentieux Syndic (RIM)	MELIS MARIE AVOCAT (3475)	T2	5118-2024-0060	605,00	605,00	0,00
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES					70,90	70,90	0,00
Compte : 650000 - Frais bancaires					70,90	70,90	0,00
30/04/2024	Frais bancaires	-	T2	-	17,30	17,30	0,00
01/05/2024	Frais bancaires	-	T2	-	9,68	9,68	0,00
15/05/2024	Frais bancaires	-	T2	-	7,26	7,26	0,00
31/05/2024	Frais bancaires	-	T2	-	17,30	17,30	0,00
02/06/2024	Frais bancaires	-	T2	-	9,68	9,68	0,00
29/06/2024	Frais bancaires	-	T2	-	9,68	9,68	0,00
Nature : 68161 - JARDIN					2 565,61	0,00	2 565,61
Compte : 61060 - JARDINS ET ABORDS					2 565,61	0,00	2 565,61
07/04/2024	Acompte aménagement du jardin	Pâques Vincent - 4489	T2	5118-2024-0042	1 186,00	0,00	1 186,00
11/06/2024	Solde aménagement du jardin	Pâques Vincent - 4489	T2	5118-2024-0056	1 379,61	0,00	1 379,61
Cle : 0002 - Fonds de réserve [Q. 1.042]					-1 812,84	-1 812,84	0,00
Nature : 68160 - FONDS DE RÉSERVE					-1 812,84	-1 812,84	0,00
Compte : 681600 - Appel fonds de réserve					-1 812,84	-1 812,84	0,00
02/04/2024	Reprise compte installation porte en bois	-	T2	-	-1 405,14	-1 405,14	0,00
10/05/2024	Reprise fds fourniture porte en bois	-	T2	-	-2 107,70	-2 107,70	0,00
30/06/2024	Appels fonds de réserve 2T2024	-	T2	-	1 700,00	1 700,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : Frais Privatifs					150,32	109,18	41,14
Dépenses sans nature					150,32	109,18	41,14
Compte : 643 - Frais privés					150,32	109,18	41,14
09/05/2024	Plaquettes nominatives 00G VAN PRAET Nathalie	PLAQUETTE-EXPRESS - COLMA...	T2	5118-2024-0052	41,14	0,00	41,14
30/06/2024	Démontage conduite eau froide LOGE DUPRIEZ Jacques	MULLER ELECTRICITE SPRL -85...	T2	5118-2024-0061	109,18	109,18	0,00
Totaux généraux immeuble :					14 978,83	3 598,56	11 380,27



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 13/12/2024
PÉRIODE : du 01/07/2024 au 30/09/2024 (T3)

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
LOGE	APPARTEMENT	92 / 92 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Copropriété [Q. 1.042]	42 / 1042	7 647,28	41,76	266,47
610100 - Contrôle ascenseurs	42 / 1042	183,25	0,00	7,39
610101 - Contrat d'entretien ascenseurs	42 / 1042	991,00	0,00	39,94
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	42 / 1042	1 041,46	0,00	41,98
611001 - Rénovation	42 / 1042	335,50	13,52	0,00
612000 - Redevance fixe et consommation eau	42 / 1042	327,00	0,00	13,18
612100 - Electricité parties communes	42 / 1042	544,47	0,00	21,93
612408 - Compteurs et relevé des compteurs	42 / 1042	443,95	0,00	17,89
613000 - Honoraires syndic	42 / 1042	1 110,00	0,00	44,74
613011 - Honoraires avocat	42 / 1042	836,21	33,71	0,00
615004 - Chauffage	42 / 1042	1 970,38	0,00	79,42
616000 - Frais administratifs syndic	42 / 1042	111,00	4,47	0,00
65 - CHARGES FINANCIÈRES	42 / 1042	17,30	0,70	0,00
650000 - Frais bancaires	42 / 1042	71,26	2,88	0,00
681601 - Prélèvement fonds de réserve	42 / 1042	-335,50	-13,52	0,00
0002 - Fonds de réserve [Q. 1.042]	42 / 1042	1 700,00	68,52	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	42 / 1042	1 700,00	68,52	0,00
Totaux généraux		9 347,28	110,28	266,47

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	9 347,28	110,28	266,47
Totaux généraux	9 347,28	110,28	266,47
Part totale			376,75

Votre situation de compte au 13/12/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/07/2024			0,00	256,38
13/12/2024	VEN	Décompte de charges 3T2024 (T3 2024)	376,75	0,00
Totaux			376,75	256,38
Solde débiteur au 13/12/2024				120,37

Veuillez virer votre solde débiteur de **120,37 €** avant le **28/12/2024**
sur le compte de la copropriété **BBRUBEBB - BE78363081280986**
avec pour mention votre référence client **+++531/9751/05638+++**

La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 01/04/2025
PÉRIODE : du 01/10/2024 au 31/12/2024 (T4)

N
A
1

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
LOGE	APPARTEMENT	92 / 92 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Copropriété [Q. 1.042]	42 / 1042	17 208,39	253,43	440,20
610103 - Téléphone ascenseurs	42 / 1042	183,25	0,00	7,39
610301 - Contrat entretien chauffage	42 / 1042	36,57	0,00	1,47
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	42 / 1042	1 161,60	0,00	46,82
611001 - Rénovation	42 / 1042	1 696,31	68,38	0,00
612000 - Redevance fixe et consommation eau	42 / 1042	327,00	0,00	13,18
612100 - Electricité parties communes	42 / 1042	210,50	0,00	8,48
612430 - Décompte eau et/ou chauffage	42 / 1042	7 771,46	0,00	313,25
613000 - Honoraires syndic	42 / 1042	1 120,00	0,00	45,14
614000 - Assurance incendie	42 / 1042	4 207,11	169,58	0,00
616000 - Frais administratifs syndic	42 / 1042	111,00	0,00	4,47
650000 - Frais bancaires	42 / 1042	383,59	15,47	0,00
Totaux généraux		17 208,39	253,43	440,20

Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Imputation des frais privatifs	-	0,00	-1 141,45
Totaux généraux	1 264,95	0,00	-1 141,45

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	17 208,39	253,43	440,20
Charges privatives	1 264,95	0,00	-1 141,45
Totaux généraux	18 473,34	253,43	-701,25
Part totale			-447,82

Votre situation de compte au 01/04/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/10/2024			0,00	256,38
13/12/2024	VEN	Décompte de charges 3T2024 (T3 2024)	376,75	0,00
31/12/2024	VEN	Décompte de charges 4T2024 (T4 2024)	0,00	447,82
Totaux			376,75	704,20
Solde créditeur au 01/04/2025				327,45

Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de 327,45 €

La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

BILAN COMPTABLE AU 31/12/2024 (T4)

FAIT LE : 01/04/2025
IMMEUBLE : 5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Actif		Passif	
3111 - Stock badges	217,32	100000 - Fonds de roulement	23 304,46
3113 - Stock clés jardin	109,00	160000 - Fonds de réserve	5 725,71
410 - Copropriétaires	25 292,73	160001 - Fonds de réserve Travaux toiture	397,18
442 - Remboursement à recevoir (AG)	501,48	410 - Copropriétaires	4 281,55
4990 - Compte d'attente	2 081,06	440 - Fournisseurs	3 019,69
4991 - Arrondis débiteurs	0,33	4992 - Arrondis créditeurs	0,10
499601 - Sinistre Fuites s/ Tuyaux d'évacuation	296,80		
499602 - Sinistre toiture 6ème	1 537,00		
499603 - Sinistre Valverde 6G	109,18		
499604 - Sinistre Chiavetta	495,00		
4997 - Litiges Boccard	737,89		
5501 - Compte épargne ING - BE78363533262186	2 881,08		
5511 - Compte courant ING - BE78363081280986	2 469,82		
Total actif	36 728,69	Total passif	36 728,69



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

LISTE DES DÉPENSES DU 01/10/2024 AU 31/12/2024 (T4)

FAIT LE : 01/04/2025
IMMEUBLE : 5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Copropriété [Q. 1.042]					17 208,39	6 287,01	10 921,38
Nature : 61010 - ASCENSEURS					183,25	0,00	183,25
Compte : 610103 - Téléphone ascenseurs					183,25	0,00	183,25
07/11/2024	Contrôles périodique	VINCOTTE AIB (1482)	T4	5118-2024-0099	183,25	0,00	183,25
Nature : 61030 - SANITAIRES ET CHAUFFAGE					36,57	0,00	36,57
Compte : 610301 - Contrat entretien chauffage					36,57	0,00	36,57
06/12/2024	Fourniture vanne	TECHEM-CALORIBEL (6691)	T4	5118-2024-0105	36,57	0,00	36,57
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES					1 161,60	0,00	1 161,60
Compte : 610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat					1 161,60	0,00	1 161,60
01/10/2024	Nettoyage 10/2024	BELGIUM CLEAN QUALITY (5...	T4	5118-2024-0087	457,38	0,00	457,38
01/11/2024	Nettoyage 11/2024	BELGIUM CLEAN QUALITY (5...	T4	5118-2024-0097	352,11	0,00	352,11
01/12/2024	Nettoyage 12/2024	BELGIUM CLEAN QUALITY (5...	T4	5118-2024-0103	352,11	0,00	352,11
Nature : 61100 - TRAVAUX ET FRAIS EXCEPTIONNELS					1 696,31	1 696,31	0,00
Compte : 611001 - Rénovation					1 696,31	1 696,31	0,00
01/10/2024	Décapage de morceaux instables de façade	ATOU'CORDES (8991)	T4	5118-2024-0086	1 302,74	1 302,74	0,00
01/10/2024	Réparation parlophonie	HIGH SYSTEMS (5050)	T4	5118-2024-0090	131,02	131,02	0,00
01/10/2024	Réparation charnière	ETS LUC JANSSENS (9390)	T4	5118-2024-0091	111,30	111,30	0,00
17/12/2024	Inspection citerne à mazout	CERTITANK (5301)	T4	5118-2024-0106	151,25	151,25	0,00
Nature : 61200 - EAU					327,00	0,00	327,00
Compte : 612000 - Redevance fixe et consommation eau					327,00	0,00	327,00
30/10/2024	Acompte eau 08/2024 - 10/2024	VIVAQUA (4309)	T4	5118-2024-0096	327,00	0,00	327,00
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ					210,50	0,00	210,50
Compte : 612100 - Electricité parties communes					210,50	0,00	210,50
01/10/2024	Régul. élec. 08/09/2023 - 11/09/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T4	5118-2024-0084	-268,69	0,00	-268,69
01/10/2024	Régul. élec. 08/09/2023-11/09/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T4	5118-2024-0085	-23,84	0,00	-23,84

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
01/10/2024	Acompte élec. 10/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T4	5118-2024-0088	141,78	0,00	141,78
01/10/2024	Acompte élec. 10/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T4	5118-2024-0089	39,71	0,00	39,71
22/10/2024	Acompte élec. 11/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T4	5118-2024-0093	121,65	0,00	121,65
22/10/2024	Acompte élec. 11/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T4	5118-2024-0094	39,12	0,00	39,12
22/11/2024	Acompte élec. 12/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T4	5118-2024-0100	121,65	0,00	121,65
22/11/2024	Acompte élec. 12/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T4	5118-2024-0101	39,12	0,00	39,12
Nature : 61243 - DÉCOMPTE EAU ET/OU CHAUFFAGE					7 771,46	0,00	7 771,46
Compte : 612430 - Décompte eau et/ou chauffage					7 771,46	0,00	7 771,46
01/10/2024	Relevé répartiteur de chaleur	TECHEM-CALORIBEL (6691)	T4	5118-2024-0092	1 355,88	0,00	1 355,88
01/10/2024	Frais avocat Techem (2023)	-	T4	-	339,34	0,00	339,34
28/10/2024	Relevé intermédiaire	TECHEM-CALORIBEL (6691)	T4	5118-2024-0095	1 498,56	0,00	1 498,56
05/11/2024	Livraison gasoil 3899L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM..	T4	5118-2024-0098	3 068,60	0,00	3 068,60
26/11/2024	Livraison gasoil 1000L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM..	T4	5118-2024-0102	847,16	0,00	847,16
20/12/2024	Livraison gasoil 2874L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM..	T4	5118-2024-0107	2 406,91	0,00	2 406,91
31/12/2024	Régul. 30-03-2024 au 28-02-2025	VIVAQUA (4309)	T4	5118-2024-0108	191,04	0,00	191,04
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024)	-	T4	-	-1 936,03	0,00	-1 936,03
Nature : 61300 - HONORAIRES SYNDIC					1 231,00	0,00	1 231,00
Compte : 613000 - Honoraires syndic					1 120,00	0,00	1 120,00
01/10/2024	Honoraires 4T2024	JICECO (4287)	T4	5118-2024-0083	1 110,00	0,00	1 110,00
31/12/2024	Correction honoraire 1T2024	-	T4	-	10,00	0,00	10,00
Compte : 616000 - Frais administratifs syndic					111,00	0,00	111,00
01/10/2024	Honoraires 4T2024	JICECO (4287)	T4	5118-2024-0083	111,00	0,00	111,00
Nature : 61400 - ASSURANCES					4 207,11	4 207,11	0,00
Compte : 614000 - Assurance incendie					4 207,11	4 207,11	0,00
04/12/2024	Assurance incendie 01/01/2025 - 01/01/2026	DEHON & ASSOCIÉS (4504)	T4	5118-2024-0104	4 207,11	4 207,11	0,00
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES					383,59	383,59	0,00
Compte : 650000 - Frais bancaires					383,59	383,59	0,00
01/10/2024	Frais bancaires	-	T4	-	9,68	9,68	0,00
31/10/2024	Frais bancaires	-	T4	-	17,30	17,30	0,00
01/11/2024	Frais bancaires	-	T4	-	9,68	9,68	0,00
30/11/2024	Frais bancaires	-	T4	-	26,98	26,98	0,00
31/12/2024	Frais bancaires	-	T4	-	319,80	319,80	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
31/12/2024	Frais bancaires	-	T4	-	0,15	0,15	0,00
Cle : Frais Privatifs					1 264,95	0,00	1 264,95
Dépenses sans nature					1 264,95	0,00	1 264,95
Compte : 643 - Frais privatifs					1 264,95	0,00	1 264,95
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) LOG...	-	T4	-	-548,03	0,00	-548,03
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 00D...	-	T4	-	-378,82	0,00	-378,82
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 00G...	-	T4	-	-234,21	0,00	-234,21
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 01D...	-	T4	-	-283,25	0,00	-283,25
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 01G...	-	T4	-	770,16	0,00	770,16
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 02D...	-	T4	-	117,97	0,00	117,97
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 02G...	-	T4	-	-609,77	0,00	-609,77
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 03D...	-	T4	-	-721,74	0,00	-721,74
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 03G...	-	T4	-	-157,64	0,00	-157,64
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 04D...	-	T4	-	177,15	0,00	177,15
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 04G...	-	T4	-	533,83	0,00	533,83
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 05D...	-	T4	-	680,47	0,00	680,47
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 05G...	-	T4	-	864,50	0,00	864,50
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 06D...	-	T4	-	-454,49	0,00	-454,49
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/23 (2023) 06G...	-	T4	-	-427,21	0,00	-427,21
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/22 au 30/11/24 (2024) LOG...	-	T4	-	-593,42	0,00	-593,42
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 00D...	-	T4	-	-721,15	0,00	-721,15
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 00G...	-	T4	-	-161,51	0,00	-161,51
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 01D...	-	T4	-	-614,01	0,00	-614,01
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 01G...	-	T4	-	467,81	0,00	467,81
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 02D...	-	T4	-	2 672,36	0,00	2 672,36
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 02G...	-	T4	-	-712,17	0,00	-712,17
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 03D...	-	T4	-	-540,63	0,00	-540,63
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 03G...	-	T4	-	179,17	0,00	179,17
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 04D...	-	T4	-	294,93	0,00	294,93
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 04G...	-	T4	-	842,44	0,00	842,44
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 05D...	-	T4	-	729,47	0,00	729,47
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 05G...	-	T4	-	971,49	0,00	971,49
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 06D...	-	T4	-	-516,77	0,00	-516,77

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
31/12/2024	Décompte chauffage période 01/12/23 au 30/11/24 (2024) 06G...	-	T4	-	-361,98	0,00	-361,98
Totaux généraux immeuble :					18 473,34	6 287,01	12 186,33

S.A. CALORIBEL N.V.
Rue De Koninckstraat, 40
Boite - Bus : 1-3
1080 Bruxelles - Brussel
Tél : 02/529.63.00
caloribel@techem.be
www.techem.com/be

Concerne / Betreft : Immeuble / Gebouw	: 82876	AV E DE BECO	106
Code appartement	: 10 RA1	1050 BRUXELLES	
Appartement	:		
Date du décompte / Afrekening datum	4/03/2025		
Relevé effectué le / Opname uitgevoerd op	30/11/2023		

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir votre décompte.
Les données à caractère personnel des occupants traitées par Caloribel à l'occasion des relevés ou décomptes le sont conformément aux réglementations applicables et aux instructions reçues du responsable de traitement concerné qui, selon les cas, est normalement le syndic ou le propriétaire de l'immeuble concerné.
Nous sommes bien entendu à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

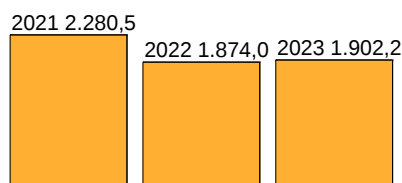
Vos dévoués,
Techem Caloribel

Wij hebben het genoegen U uw afrekening te laten geworden.
De door Caloribel behandelde persoonsgegevens van de bewoners, naar aanleiding van de opnames of de opstelling van de afrekeningen worden verwerkt in overeenstemming met de wettelijke reglementering en instructies van de verantwoordelijke die instaat voor de verwerking. Deze is, in de regel, ofwel de beheerder (syndic) ofwel de eigenaar van het betreffend gebouw.

Met vriendelijke groeten,
Techem Caloribel

Vos frais en pourcentage / Uw kosten in procenten	EUR
Frais de Chauffage / Verwarmingskosten	104,66
Frais eau / Waterkosten	22,56
Facture Caloribel / Factuur Caloribel	77,23
Total dépenses / Totaal uitgaven	204,45
Provisions / Voorschotten	752,48
A RECEVOIR/TEGOED	548,03

Degrés-jour / Graaddagen



Les degrés jours sont un indicateur des rigueurs climatiques.
Plus le chiffre est élevé, plus il a fait froid.
De graaddagen zijn een indicator van de klimatologische omstandigheden. Hou kouder, hou hoger de waarde.

Unités relevées / Opgenomen eenheden

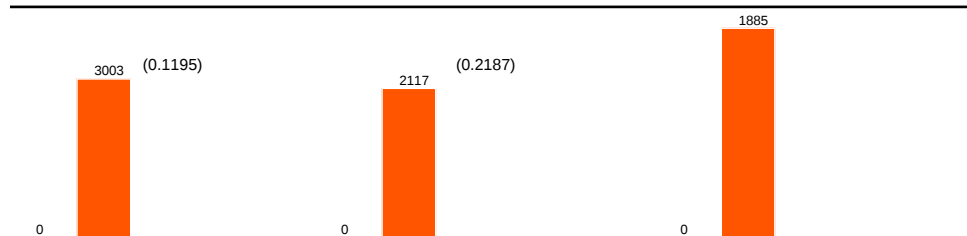
2021 (Unités relevées)

2022 (Unités relevées)

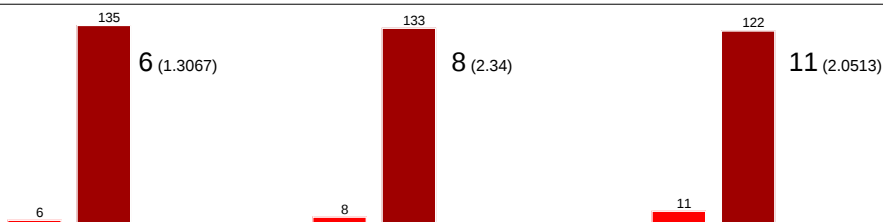
2023 (Unités relevées)

Répartiteurs /
Warmteverdelers

■ Votre/ Uw Appart. (*)
■ Appart Moyen / Gemiddeld Appart

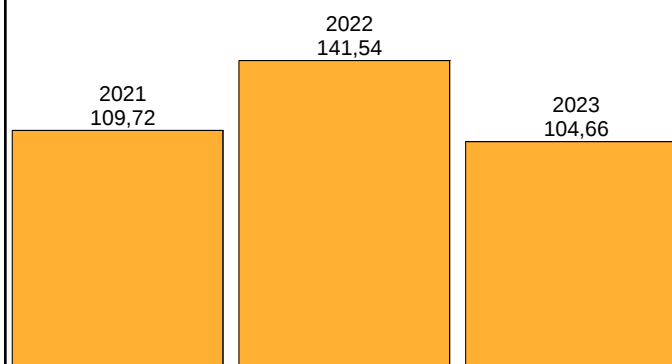
Eau chaude /
Warm water

■ Votre/ Uw Appart. (*)
■ Appart Moyen / Gemiddeld Appart

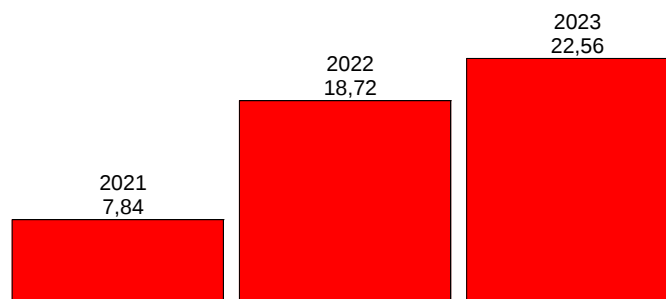
(*) Valeur normalisée -info : www.techem.com/mondecompte / Genormaliseerde waarde : www.techem.be -info : www.techem.com/mijnafrekening

Consommations sur 24 mois / Verbruiken over 24 maanden

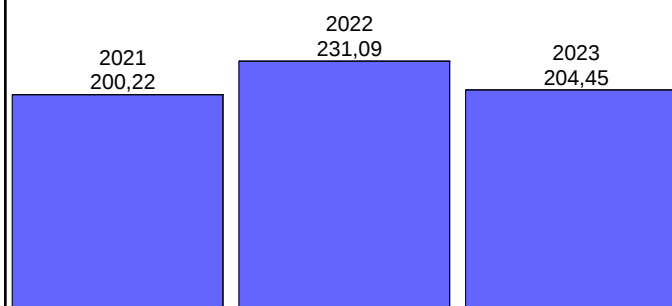
Frais de chauffage / Verwarmingskosten



Frais eau chaude / Warmwaterkosten



Dépenses / Uitgaven



Visite en nos bureaux uniquement sur rendez-vous de 09:00 à 12:00
Bezoek op afspraak in onze burelen enkel tussen 09:00 en 12:00

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT / INDIVIDUELE AFREKENING APPARTEMENT

(1)voir verso / zie keerzijde

Description / Omschrijving	IMMEUBLE / GEBOUW	EUR	APPARTEMENT	EUR
----------------------------	-------------------	-----	-------------	-----

1. CHAUFFAGE / VERWARMING

Unités consommées / Verbruikte eenheden	57.173,00			
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	0,181669			
=> Valeur hors frais fixes / => Waarde zonder vaste kosten		10.386,58		
% frais fixes / % vaste kosten	20,00 %			
Quotités frais fixes / Quotiteiten vaste kosten	1.042,00		42,00	
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	2,491977		2,491977	
=> Valeur frais fixes / => Waarde vaste kosten		2.596,64		104,66
Total chauffage / Totaal verwarming		12.983,22		104,66
Total des frais de chauffage / Totaal verwarmingskosten		12.983,22		104,66

2. EAU SANITAIRE / SANITAIR WATER

Nombre d'hl d'eau chaude / Aantal verbruikte hl warm water	1.829,00		11,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	2,0513		2,0513	
=> Valeur eau chaude / => Waarde warm water		3.751,83		22,56
Prix d'un hl d'eau froide / Prijs voor 1 hl koud water	0,450000		0,450000	
Total des frais d'eau / Totaal van de waterkosten		3.751,83		22,56

3. FACTURE TECHEM / FACTUUR TECHEM

Nombre de répartiteurs / Aantal warmteverdelers	91,00		3,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	13,28		13,28	
=> Valeur relevé répartiteurs / => Waarde opname verdelers		1.208,48		39,84
Nombre relevés intermédiaires / Aantal tussenopnames	1			
Prix unitaire / Eenheidsprijs	30,00			
=> Valeur relevés intermédiaires / => Waarde tussenopnames		30,00		
Montant de la tva / Btw bedrag		260,08		8,37
Contr.loc.cpteurs eau chaude / Huurcontr. warmwatertellers	15		1	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	29,0160		29,0160	
=> Valeur du contrat / => Waarde van het contract		435,24		29,02
Total facture Techem / Totaal factuur Techem		1.933,80		77,23

4. TOTAL GÉNÉRAL / ALGEMEEN TOTAAL

Total des dépenses / Totaal van de uitgaven		18.668,85		204,45
Quotités provisions / Quotiteiten voorschotten	1.042		42	
prix de l'unité / prijs per eenheid	17,916363		17,916363	
=> Valeur des provisions / => Waarde van de voorschotten		18.668,85		752,48
A RECEVOIR/TEGOED				548,03

Date Relevé Datum Opname :	30/11/2023	Date Décompte Datum Afrekening :	4/03/2025	Période de chauffage - Verwarmingsperiode :	1/12/2022 30/11/2023
Code Immeuble - Code Gebouw :	82876	AV E DE BECO 1050 BRUXELLES	106	Appartement N° Type A	Code 10 Identific RA1

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS / OPNAME VAN UW METERS



REPARTITEURS / VERDELERS

N°	Code	Situation / Situatie	Echelle Schaal	Relevés/ Opname	Consommation Verbruik	€	Obs .
2	83464425	Living	1460	0,0	0,0	0,00	LE
3	83463498	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	2501	0,0	0,0	0,00	LE
4	83464432	Cuisine / Keuken	1459	0,0	0,0	0,00	LE

Total Répartiteurs Chauffage (unités) / Totaal Verwarmingsverdelers (éénheden)

0,0

** LE: Lecture Exacte



COMPTEURS D'EAU / WATERTELLERS

N°	Code	Situation / Situatie	Type	Ancien Index / Oude Index	Nouvel index / Nieuwe Index	Volume / Meetenheid	Total / Totaal	Obs .
6	11882149	Indéfini / Onbekend	Chaude / Warm	172,0	183,0	hl	11,0	

Total Eau Chaude (hl) / Totaal Warmwater (hl)

11,0

S.A. CALORIBEL N.V.
Rue De Koninckstraat, 40
Boite - Bus : 1-3
1080 Bruxelles - Brussel
Tél : 02/529.63.00
caloribel@techem.be
www.techem.com/be

Concerne / Betreft : Immeuble / Gebouw	: 82876	AV E DE BECO	106
Code appartement	: 10 RA1	1050 BRUXELLES	
Appartement	:		
Date du décompte / Afrekening datum	21/03/2025		
Relevé effectué le / Opname uitgevoerd op	30/11/2024		

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir votre décompte.
Les données à caractère personnel des occupants traitées par Caloribel à l'occasion des relevés ou décomptes le sont conformément aux réglementations applicables et aux instructions reçues du responsable de traitement concerné qui, selon les cas, est normalement le syndic ou le propriétaire de l'immeuble concerné.
Nous sommes bien entendu à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

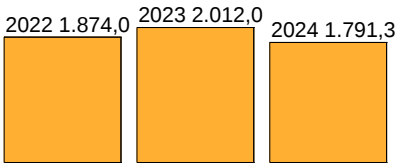
Vos dévoués,
Techem Caloribel

Wij hebben het genoegen U uw afrekening te laten geworden.
De door Caloribel behandelde persoonsgegevens van de bewoners, naar aanleiding van de opnames of de opstelling van de afrekeningen worden verwerkt in overeenstemming met de wettelijke reglementering en instructies van de verantwoordelijke die instaat voor de verwerking. Deze is, in de regel, ofwel de beheerder (syndic) ofwel de eigenaar van het betreffend gebouw.

Met vriendelijke groeten,
Techem Caloribel

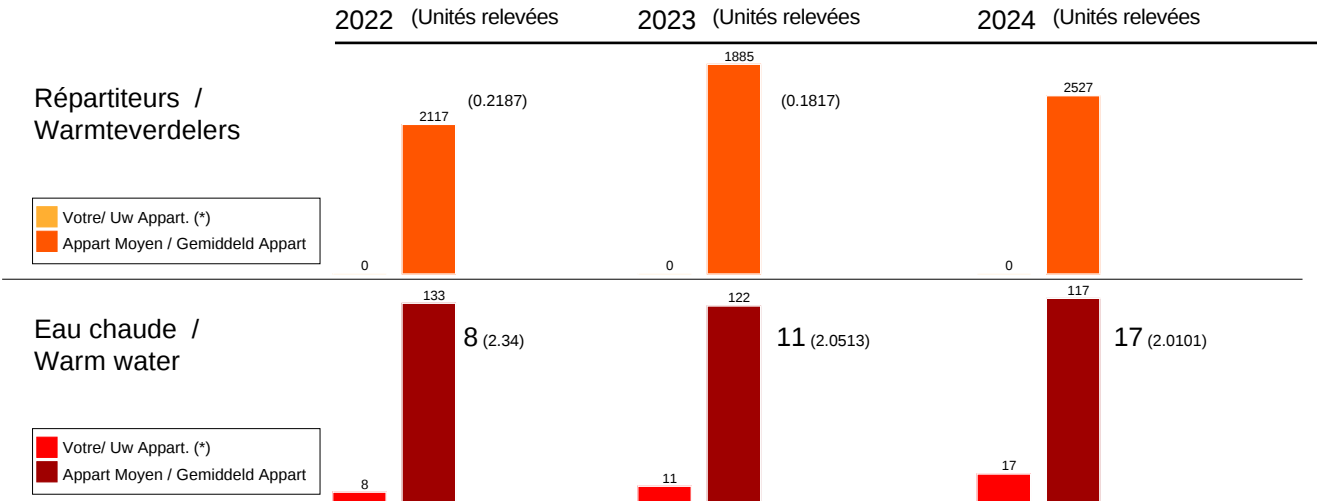
Vos frais en pourcentage / Uw kosten in procenten	EUR
Frais de Chauffage / Verwarmingskosten	141,11
Frais eau / Waterkosten	34,17
Facture Caloribel / Factuur Caloribel	78,79
Total dépenses / Totaal uitgaven	254,07
Provisions / Voorschotten	847,49
A RECEVOIR/TEGOED	593,42

Degrés-jour / Graaddagen



Les degrés jours sont un indicateur des rigueurs climatiques. Plus le chiffre est élevé, plus il a fait froid.
De graaddagen zijn een indicator van de klimatologische omstandigheden. Hou kouder, hou hoger de waarde.

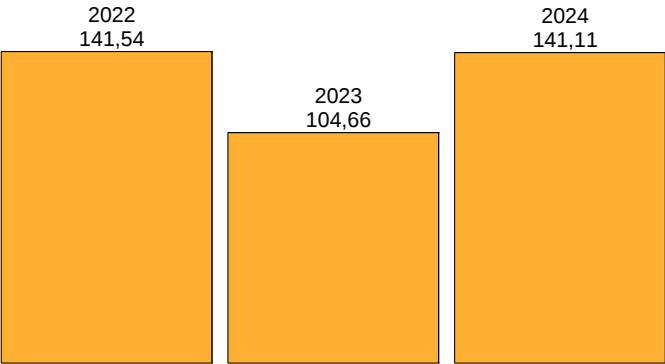
Unités relevées / Opgenomen eenheden



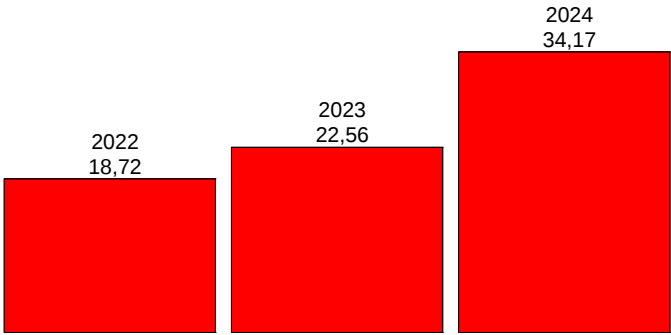
(*) Valeur normalisée -info : www.techem.com/mondecompte / Genormaliseerde waarde : www.techem.be -info : www.techem.com/mijnafrekening

Consommations sur 24 mois / Verbruiken over 24 maanden

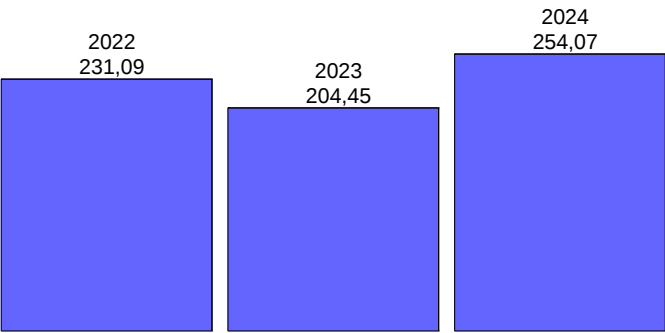
Frais de chauffage / Verwarmingskosten



Frais eau chaude / Warmwaterkosten



Dépenses / Uitgaven



Visite en nos bureaux uniquement sur rendez-vous de 09:00 à 12:00
Bezoek op afspraak in onze burelen enkel tussen 09:00 en 12:00

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT / INDIVIDUELE AFREKENING APPARTEMENT

(1)voir verso / zie keerzijde

Description / Omschrijving	IMMEUBLE / GEBOUW	EUR	APPARTEMENT	EUR
----------------------------	-------------------	-----	-------------	-----

1. CHAUFFAGE / VERWARMING

Unités consommées / Verbruikte eenheden	76.646,00			
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	0,182701			
=> Valeur hors frais fixes / => Waarde zonder vaste kosten		14.003,33		
% frais fixes / % vaste kosten	20,00 %			
Quotités frais fixes / Quotiteiten vaste kosten	1.042,00		42,00	
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	3,359722		3,359722	
=> Valeur frais fixes / => Waarde vaste kosten		3.500,83		141,11
Total chauffage / Totaal verwarming		17.504,16		141,11
Total des frais de chauffage / Totaal verwarmingskosten		17.504,16		141,11

2. EAU SANITAIRE / SANITAIR WATER

Nombre d'hl d'eau chaude / Aantal verbruikte hl warm water	1.752,00		17,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	2,0101		2,0101	
=> Valeur eau chaude / => Waarde warm water		3.521,75		34,17
Prix d'un hl d'eau froide / Prijs voor 1 hl koud water	0,482328		0,482328	
Total des frais d'eau / Totaal van de waterkosten		3.521,75		34,17

3. FACTURE TECHEM / FACTUUR TECHEM

Nombre de répartiteurs / Aantal warmteverdelers	91,00		3,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	13,55		13,55	
=> Valeur relevé répartiteurs / => Waarde opname verdelers		1.233,05		40,65
Montant de la tva / Btw bedrag		258,94		8,54
Contr.loc.cpteurs eau chaude / Huurcontr. warmwatertellers	15		1	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	29,5967		29,5967	
=> Valeur du contrat / => Waarde van het contract		443,95		29,60
Total facture Techem / Totaal factuur Techem		1.935,94		78,79

4. TOTAL GÉNÉRAL / ALGEMEEN TOTAAL

Total des dépenses / Totaal van de uitgaven		22.961,85		254,07
Quotités provisions / Quotiteiten voorschotten	1.042		42	
prix de l'unité / prijs per eenheid	20,178417		20,178417	
=> Valeur des provisions / => Waarde van de voorschotten		21.025,91		847,49
A RECEVOIR/TEGOED				593,42

Date Relevé Datum Opname : 30/11/2024	Date Décompte Datum Afrekening : 21/03/2025	Période de chauffage - Verwarmingsperiode : 1/12/2023 30/11/2024
Code Immeuble - Code Gebouw : 82876	AV E DE BECO 106 1050 BRUXELLES	Appartement N° 10 Code 10 Type A Identific RA1

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS / OPNAME VAN UW METERS



REPARTITEURS / VERDELERS							
N°	Code	Situation / Situatie	Echelle Schaal	Relevés/ Opname	Consommation Verbruik	€	Obs .
2	83464425	Living	1460	0,0	0,0	0,00	LE
3	83463498	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1	2501	0,0	0,0	0,00	LE
4	83464432	Cuisine / Keuken	1459	0,0	0,0	0,00	LE

Total Répartiteurs Chauffage (unités) / Totaal Verwarmingsverdelers (éénheden)

0,0

** LE: Lecture Exacte



COMPTEURS D'EAU / WATERTELLERS								
N°	Code	Situation / Situatie	Type	Ancien Index / Oude Index	Nouvel index / Nieuwe Index	Volume / Meetenheid	Total / Totaal	Obs .
6	11882149	Indéfini / Onbekend	Chaude / Warm	183,0	200,0	hl	17,0	

Total Eau Chaude (hl) / Totaal Warmwater (hl)

17,0



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 12/06/2024
IMMEUBLE : 5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES
PÉRIODE : du 01/01/2024 au 31/03/2024 (T1)

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : LOGE APPARTEMENT (Prorata : 91 / 91 jours)				
0001 - Copropriété [Q. 1.042]	42 / 1042	23 382,82	308,24	634,24
610100 - Contrôle ascenseurs	42 / 1042	183,25	0,00	7,39
610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat	42 / 1042	3 290,59	0,00	132,64
611001 - Rénovation	42 / 1042	1 654,84	66,70	0,00
612100 - Electricité parties communes	42 / 1042	725,96	0,00	29,24
612302 - Livraison mazout	42 / 1042	9 643,04	0,00	388,68
613000 - Honoraires syndic	42 / 1042	1 100,00	0,00	44,34
613011 - Honoraires avocat	42 / 1042	1 297,29	52,30	0,00
614000 - Assurance incendie	42 / 1042	4 109,52	165,64	0,00
615004 - Chauffage	42 / 1042	792,32	0,00	31,95
616000 - Frais administratifs syndic	42 / 1042	216,50	8,72	0,00
650000 - Frais bancaires	42 / 1042	369,51	14,88	0,00
0002 - Fonds de réserve [Q. 1.042]	42 / 1042	-8 302,00	-334,63	0,00
680000 - Appel provisions pour charges	42 / 1042	-10 002,00	-403,15	0,00
681600 - Appel fonds de réserve	42 / 1042	1 700,00	68,52	0,00
Total Lot LOGE		15 080,82	-26,39	634,24
Totaux généraux		15 080,82	-26,39	634,24

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	15 080,82	-26,39	634,24
Totaux généraux	15 080,82	-26,39	634,24
			Part totale 607,85

Votre situation de compte au 12/06/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2024	AN	Ouverture Bilan 01/01/2024	529,08	0,00
20/02/2024	FIN	Extrait bancaire 006	0,00	248,00
31/03/2024	VEN	Appel Fds réserve 1T 2024 (03/2024)	403,00	0,00
31/03/2024	VEN	Décompte de charges 1T2024 modifier (T1 2024)	607,85	0,00
20/05/2024	FIN	C0184 - MONSIEUR DUPRIEZ JACQUES REF. : 5118 - ACP B	0,00	403,00
05/06/2024	FIN	531975105638	0,00	1 852,20
Totaux			1 539,93	2 503,20
Solde créditeur au 12/06/2024				963,27

Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de **963,27 €**



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

BILAN COMPTABLE AU 31/03/2024 (T1)

FAIT LE : 12/06/2024
IMMEUBLE : 5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Actif		Passif	
3111 - Stock clés	217,32	100000 - Fonds de roulement	23 304,46
3113 - Stock clés jardin	45,00	160000 - Fonds de réserve	4 179,48
410 - Copropriétaires	29 293,38	160001 - Fonds de réserve Travaux toiture	732,68
442 - Remboursement à recevoir (AG)	501,48	440 - Fournisseurs	20 212,43
4990 - Compte d'attente	5 352,11		
4991 - Arrondis débiteurs	0,29		
499601 - Sinistre Fuites s/ Tuyaux d'évacuation	296,80		
499602 - Sinistre toiture 6ème	1 537,00		
499603 - Sinistre Valverde 6G	109,18		
5501 - Compte épargne ING - BE78363533262186	615,21		
5511 - Compte courant ING - BE78363081280986	10 461,28		
Total actif	48 429,05	Total passif	48 429,05



SA JICÉCO
CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150
1170 WATERMAEL-BOITSFORT
TÉL. +32 (0)2 736.20.94
info@jiceco.be

LISTE DES DÉPENSES DU 01/01/2024 AU 31/03/2024 (T1)

FAIT LE : 12/06/2024
IMMEUBLE : 5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Copropriété [Q. 1.042]					23 382,82	7 647,66	15 735,16
Nature : 61010 - ASCENSEURS					183,25	0,00	183,25
Compte : 610100 - Contrôle ascenseurs					183,25	0,00	183,25
12/02/2024	Contrôles périodiques	VINCOTTE (1482)	T1	5118-2024-0015	183,25	0,00	183,25
Nature : 61050 - NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES					3 290,59	0,00	3 290,59
Compte : 610500 - Nettoyage bâtiment selon contrat					3 290,59	0,00	3 290,59
01/01/2024	Nettoyage 12/2023	CD NET (5794)	T1	5118-2024-0007	773,35	0,00	773,35
20/01/2024	Nettoyage 01/2024	CD NET (5794)	T1	5118-2024-0002	787,58	0,00	787,58
20/02/2024	Nettoyage 02/2024	CD NET (5794)	T1	5118-2024-0003	787,58	0,00	787,58
20/03/2024	Nettoyage 03/2024	CD NET (5794)	T1	5118-2024-0004	942,08	0,00	942,08
Nature : 61100 - TRAVAUX ET FRAIS EXCEPTIONNELS					14 191,99	14 191,99	0,00
Compte : 611001 - Rénovation					14 191,99	14 191,99	0,00
01/01/2024	Peinture cage escalier solde	BLANC NUAGE 7778	T1	5118-2024-0006	7 237,15	7 237,15	0,00
01/01/2024	Peinture cage escalier acompte	BLANC NUAGE 7778	T1	5118-2024-0022	5 300,00	5 300,00	0,00
01/01/2024	Fuite au circulateur	COLLART-EDEC (7608)	T1	5118-2024-0024	1 273,24	1 273,24	0,00
26/02/2024	Rapport d'humidité façade	ATOUCORDES (8991)	T1	5118-2024-0030	381,60	381,60	0,00
Nature : 61210 - ELECTRICITÉ					725,96	0,00	725,96
Compte : 612100 - Electricité parties communes					725,96	0,00	725,96
01/01/2024	Acompte élec. 01/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2024-0032	39,71	0,00	39,71
01/01/2024	Acompte élec. 01/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2024-0033	141,78	0,00	141,78
02/02/2024	Acompte élec. 02/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2024-0034	141,78	0,00	141,78
02/02/2024	Acompte élec. 02/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2024-0035	39,71	0,00	39,71
23/02/2024	Acompte élec. 03/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2024-0036	141,78	0,00	141,78
23/02/2024	Acompte élec. 03/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2024-0037	39,71	0,00	39,71
25/03/2024	Acompte élec. 04/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2024-0010	141,78	0,00	141,78

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
25/03/2024	Acompte élec. 04/2024	TOTAL ENERGIES (4272)	T1	5118-2024-0011	39,71	0,00	39,71
Nature : 61230 - CHAUFFAGE PARTIE COMMUNE					10 435,36	0,00	10 435,36
Compte : 612302 - Livraison mazout					9 643,04	0,00	9 643,04
01/01/2024	Livraison gasoil 969L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM (1...	T1	5118-2024-0019	830,75	0,00	830,75
12/01/2024	Livraison gasoil 2867L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM (1...	T1	5118-2024-0021	2 536,69	0,00	2 536,69
06/03/2024	Livraison gasoil 1500L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM (1...	T1	5118-2024-0020	1 377,28	0,00	1 377,28
20/03/2024	Livraison gasoil 1500L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM (1...	T1	5118-2024-0005	1 444,98	0,00	1 444,98
28/03/2024	Livraison gasoil 3716L	PROXIFUEL - TOTAL BELGIUM (1...	T1	5118-2024-0009	3 453,34	0,00	3 453,34
Compte : 615004 - Chauffage					792,32	0,00	792,32
01/01/2024	Entretien annuel des chaudières	COLLART-EDEC (7608)	T1	5118-2024-0027	102,24	0,00	102,24
01/01/2024	Remise en marche des chaudières	COLLART-EDEC (7608)	T1	5118-2024-0028	111,83	0,00	111,83
01/01/2024	Mise en route circulateur	COLLART-EDEC (7608)	T1	5118-2024-0029	91,43	0,00	91,43
01/01/2024	Boiler déconnectée	COLLART-EDEC (7608)	T1	5118-2024-0025	51,68	0,00	51,68
01/01/2024	2 chaudières à l'arrêt	COLLART-EDEC (7608)	T1	5118-2024-0026	131,18	0,00	131,18
12/01/2024	Refixation répartiteur	TECHEM-CALORIBEL (6691)	T1	5118-2024-0031	212,00	0,00	212,00
06/03/2024	Panne chaudière	COLLART-EDEC (7608)	T1	5118-2024-0018	91,96	0,00	91,96
Nature : 61300 - HONORAIRES SYNDIC					1 100,00	0,00	1 100,00
Compte : 613000 - Honoraires syndic					1 100,00	0,00	1 100,00
02/01/2024	Honoraires 1T2024	JICÉCO (4287)	T1	5118-2024-0017	1 100,00	0,00	1 100,00
Nature : 61301 - HONORAIRES CONTENTIEUX					1 297,29	1 297,29	0,00
Compte : 613011 - Honoraires avocat					1 297,29	1 297,29	0,00
14/02/2024	Contentieux Syndic (RIM)	MELIS MARIE AVOCAT (3475)	T1	5118-2024-0013	605,00	605,00	0,00
11/03/2024	Contentieux Syndic (RIM)	MELIS MARIE AVOCAT (3475)	T1	5118-2024-0012	605,00	605,00	0,00
18/03/2024	Contentieux Syndic (RIM)	MELIS MARIE AVOCAT (3475)	T1	5118-2024-0014	87,29	87,29	0,00
Nature : 61400 - ASSURANCES					4 109,52	4 109,52	0,00
Compte : 614000 - Assurance incendie					4 109,52	4 109,52	0,00
12/02/2024	Assurance incendie	BALOISE ASSURANCE (1155)	T1	5118-2024-0023	4 109,52	4 109,52	0,00
Nature : 61600 - FRAIS ADMINISTRATIFS					216,50	216,50	0,00
Compte : 616000 - Frais administratifs syndic					216,50	216,50	0,00
02/01/2024	Frais administratifs	JICÉCO (4287)	T1	5118-2024-0017	111,00	111,00	0,00
06/02/2024	Enregistrement syndic BCE	ACERTA GUICHET D'ENTREPRIS...	T1	5118-2024-0001	105,50	105,50	0,00
Nature : 65000 - CHARGES FINANCIÈRES					369,51	369,51	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Compte : 650000 - Frais bancaires					369,51	369,51	0,00
01/01/2024	Frais bancaires	-	T1	-	323,82	323,82	0,00
01/01/2024	Frais bancaires	-	T1	-	0,15	0,15	0,00
31/01/2024	Frais bancaires	-	T1	-	12,76	12,76	0,00
14/02/2024	Frais bancaires	-	T1	-	7,26	7,26	0,00
29/02/2024	Frais bancaires	-	T1	-	12,76	12,76	0,00
31/03/2024	Frais bancaires	-	T1	-	12,76	12,76	0,00
Dépenses sans nature					-12 537,15	-12 537,15	0,00
Compte : 611001 - Rénovation					-12 537,15	-12 537,15	0,00
01/01/2024	Utilisation fonds de réserve Blanc Nuage	-	T1	-	-5 300,00	-5 300,00	0,00
01/01/2024	Utilisation fonds de réserve	-	T1	-	-7 237,15	-7 237,15	0,00
Cle : 0002 - Fonds de réserve [Q. 1.042]					-8 302,00	-8 302,00	0,00
Dépenses sans nature					-8 302,00	-8 302,00	0,00
Compte : 680000 - Appel provisions pour charges					-10 002,00	-10 002,00	0,00
31/03/2024	Restitution provision 1T2024	-	T1	-	-10 002,00	-10 002,00	0,00
Compte : 681600 - Appel fonds de réserve					1 700,00	1 700,00	0,00
31/03/2024	Appels fonds de réserve 1T2024	-	T1	-	1 700,00	1 700,00	0,00
Totaux généraux immeuble :					15 080,82	-654,34	15 735,16

LOTS	TYPE	QUOT. GÉN.
LOGE	APPARTEMENT	42

DOCUMENT D'APPELS DE FONDS

FAIT LE : 17/05/2024
IMMEUBLE : 5118 - ACP BECO 106 (BE0502.945.394)
AVENUE EMILE DE BÉCO, 106
1050 IXELLES
PÉRIODE EXERCICE : du 01/01/2024 au 31/12/2024

N° LOTS	NATURES DES OPÉRATIONS	ES	QUOTE-PART
	APPEL DE PROVISION SPÉCIAL (05/2024)		
LOGE	0001 - COPROPRIÉTÉ [Q. 1.042]	10 000,00	42 / 1 042
	Total de l'appel		403,00

Fonds de roul.	Provisions travaux	Fonds spéciaux	Charges locatives	Charges déductibles	T.V.A. déductible	TOTAL
						403,00

DATE	POSITION DE VOTRE COMPTE	MONTANT
-	TOTAL DU DÉCOMPTE CI-DESSUS	-403,00
-	SOLDE À PAYER	403,00

C0184 - MONSIEUR DUPRIEZ JACQUES
RÉF. : 5118 - ACP BECO 106
BBRUBEBB
BE78 3630 8128 0986
Payable avant le 01/06/2024
VCS. : +++531/9751/05638+++
TOTAL : 403,00 €