

Copropriété : Domaine Ulysse
Avenue du Domaine n° 145 - 149 et avenue
Ulysse n° 4 |
1190 - Forest

01/01/2026 au 31/03/2026 1/28

KBO / BCE : BE0850.100.872

Envoyé en copie-dest. 2026-05-01 10:00:00, Rue Colonel Bourg 127 bte 16, 1140 Evere

Contact : Monsieur LE JEUNE

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11



22/04/2026

Objet : Veuillez trouver votre décompte pour la période : 01/01/2026 au 31/03/2026.

Monsieur [REDACTED]

Au regard de ce décompte, votre relevé copropriétaire présente une situation débitrice. Nous vous remercions de bien vouloir régler le montant de : 2 687.56 € avant le : 22/05/2026.

MONTANT À RÉGLER : 2 687.56 € | AVANT LE : 22/05/2026 | RÉF. : +++096/8800/02815+++

- Par virement bancaire
- Titulaire : Domaine Ulysse
- IBAN : BE96 2100 1267 3205
- BIC : GEBABEBB

*Payé le 16/05/26 -
FORTIS 21H55*

Vous trouverez en page 2 votre Détail de la part des lots listés dans les charges et produits de la période Les annexes suivantes sont également à votre disposition:

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

Il est important de noter que ce document fait état de la comptabilité jusqu'à la date de décompte. Tout versement postérieur à cette date n'apparaît donc pas dans le relevé de votre situation : il sera visible lors de la prochaine période décomptée. Nous insistons sur le fait qu'il est primordial que chaque copropriétaire exécute le règlement des sommes dues dès réception du présent décompte afin de permettre à la copropriété de disposer d'un fonds de roulement

suffisant. En cas d'oubli, vous recevrez un rappel. Une fois la mise en demeure envoyée, nous nous réservons le droit de transmettre le dossier à notre bureau de recouvrement afin de protéger au mieux l'intérêt de la copropriété.

Important : Le solde indiqué au premier jour de la période dans votre relevé de situation est un montant échu. Celui-ci est exigible immédiatement et doit être réglé sans délai.

A votre service,

Le syndic.

Décompte individuel

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

Copropriété : Domaine Ulysse
Avenue du Domaine n° 145 - 149 et avenue Ulysse n° 4 |
1190 - Forest

KBO / BCE : BE0850.100.872

Copropriétaire :

Lots : 7G49, g3

Contact : Monsie

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

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

CLÉ DE RÉPARTITION	TOTAL ACP TVAC*	VOS QUOTES-PARTS	TOTAL SUR QUOTES-PARTS	DONT TVA	DONT LOCATIF**
► Clé générale - 204 / 10000	35 135.89 €	204 / 10000	716.77 €	28.40 €	482.02 €
Lot 7G49 - appartement		195 / 10000	685.15 €	27.15 €	460.76 €
Lot g3 - garage		9 / 10000	31.62 €	1.25 €	21.26 €
► Chauffage - 195 / 9605	27 715.60 €	195 / 9605	562.68 €	66.40 €	562.68 €
Lot 7G49 - appartement		195 / 9605	562.68 €	66.40 €	562.68 €
Lot g3 - garage		0 / 9605	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL COPROPRIÉTAIRE	62 851.49 €		1 279.45 €	94.80 €	1 044.70 €

TOTAL COPROPRIÉTAIRE	1 279.45 €
Déduction des appels de provision de charges	0.00 €
Charges et Produits de la période 01/01/2026 - 31/03/2026 - part pour le copropriétaire	-1 279.45 €

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

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

► Synthèse par lot

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

LOT	TYPE	OCCUPANT	TOTAL	DONT TVA	DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
Lot 7G49	appartement	-	1 247.83 €	93.55 €	1 023.44 €
Lot g3	garage	-	31.62 €	1.25 €	21.26 €
TOTAL POUR LES LOTS			1 279.45 €	94.80 €	1 044.70 €

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

locataire.

► Détail des charges et produits de la copropriété

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
CLÉ GÉNÉRALE		35 136.27 €	1 392.18 €	23 629.19 €
6102 0000	► Installations électriques - Contrôle	318.00 €	0.00 €	318.00 €
13/03/2026	Prise en charge du second passage de contrôle électrique (décision de l'AG du 09/03/2026)	318.00 €	0.00 €	318.00 €
6102 0003	► Installations électriques - Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	2 208.50 €	125.00 €	2 208.50 €
26/02/2026	2/2026 - Parle-au-phone - 01/2026 - Mise en conformité du câblage des parlophones pour les bloc 145 et 149 -	577.25 €	32.67 €	577.25 €
26/02/2026	2/2026 - Parle-au-phone - 01/2026 - Mise en conformité du câblage des parlophones pour les bloc 145 et 149 -	577.25 €	32.67 €	577.25 €
25/03/2026	3/2026 - Parle-au-phone - 01/2026 - Mise en conformité du câblage des parlophones pour les bloc 145 et 149 -	493.50 €	27.93 €	493.50 €
31/03/2026	4/2026 - Parle-au-phone - 01/2026 - Mise en conformité du câblage des parlophones pour les bloc 145 et 149 -	560.50 €	31.73 €	560.50 €
6104 0001	► Menuiseries - Entretien porte de garage	198.34 €	11.23 €	198.34 €
15/03/2026	3/2026 - SDS SECTIONAL DOORS - Onderhoud garagepoort / Entretien porte garage -	198.34 €	11.23 €	198.34 €
6105 0001	► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Nettoyage autres	25.00 €	0.00 €	25.00 €
05/01/2026	Solde Etrennes facteurs et éboueurs (cfr mail cnv_1ji0bvs4)	25.00 €	0.00 €	25.00 €
6105 0002	► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Produits d'entretien nettoyage	168.77 €	0.00 €	168.77 €
10/03/2026	3/2026 - Note de frais produits de nettoyage -	168.77 €	0.00 €	168.77 €
6107 0004	► Entretien bâtiments - Cheminées et canaux de ventilation	445.20 €	25.20 €	445.20 €
06/02/2026	2/2026 - Ramonage des cheminées 2026 -	445.20 €	25.20 €	445.20 €
6120 0000	► Eau - Redevance fixe et consommation	509.00 €	28.81 €	509.00 €
25/01/2026	1/2026 - VIVAQUA - Waterverbruik / Consommation d'eau n°74000066365 -	509.00 €	28.81 €	509.00 €
6121 0000	► Electricité - parties communes	-261.74 €	167.39 €	-261.74 €
15/01/2026	1/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 3880 -	60.00 €	10.41 €	60.00 €
15/01/2026	2/2026 - Engie - Electricité Communs / Electriciteit Algemene delen - EAN 5531 -	188.00 €	32.63 €	188.00 €
15/01/2026	1/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 6097 -	69.00 €	11.98 €	69.00 €
15/01/2026	1/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 2689 -	101.00 €	31.41 €	101.00 €
15/01/2026	1/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5548 -	85.00 €	14.75 €	85.00 €
15/01/2026	1/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5807 -	61.00 €	10.59 €	61.00 €
15/01/2026	1/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen liften / Electricité Communs ascenseurs - EAN 3897 -	67.00 €	11.63 €	67.00 €
03/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5807 -	-147.27 €	-25.55 €	-147.27 €
03/02/2026	2/2026 - Engie - Electricité Communs / Electriciteit Algemene delen - EAN 5531 -	-897.45 €	-155.77 €	-897.45 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
03/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5548 -	-198.48 €	-34.43 €	-198.48 €
04/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 3880 -	-197.30 €	-34.25 €	-197.30 €
04/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen liften / Electricité Communs ascenseurs - EAN 3897 -	-67.03 €	-11.65 €	-67.03 €
05/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 6097 -	-37.01 €	-6.46 €	-37.01 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 2689 -	181.00 €	31.41 €	181.00 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 3880 -	35.00 €	6.07 €	35.00 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5807 -	36.00 €	6.25 €	36.00 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5548 -	65.00 €	11.28 €	65.00 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen liften / Electricité Communs ascenseurs - EAN 3897 -	67.00 €	11.63 €	67.00 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 6097 -	69.00 €	11.98 €	69.00 €
15/02/2026	2/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5531 -	67.00 €	11.63 €	67.00 €
01/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen liften / Electricité Communs ascenseurs - EAN 3897 -	40.52 €	0.00 €	40.52 €
05/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 2689 -	-409.12 €	148.89 €	-409.12 €
09/03/2026	NC pour annuler la facture encodée du 12/2025 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 3880 - Erreur montant -	-72.60 €	-12.60 €	-72.60 €
09/03/2026	12/2025 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 3880 -	60.00 €	10.41 €	60.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 3880 -	35.00 €	6.07 €	35.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5807 -	36.00 €	6.25 €	36.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 2689 -	94.00 €	16.31 €	94.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen liften / Electricité Communs ascenseurs - EAN 3897 -	67.00 €	11.63 €	67.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5548 -	65.00 €	11.28 €	65.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 5531 -	67.00 €	11.63 €	67.00 €
15/03/2026	3/2026 - Engie - Electriciteit Algemene delen / Electricité Communs - EAN 6097 -	69.00 €	11.98 €	69.00 €
6121 0003	► Electricité - Autres	0.00 €	600.87 €	0.00 €
03/02/2026	2/2026 - Mise en conformité électrique conformément au devis 00803 (24 232,20 € TVAC - Fonds de réserve) -	4 549.44 €	257.52 €	4 549.44 €
24/02/2026	2/2026 - Mise en conformité électrique conformément au devis 00803 (24 232,20 € TVAC - Fonds de réserve) -	6 065.93 €	343.35 €	6 065.93 €
03/03/2026	Financement par le fonds de réserve des factures de mise en conformité électrique de février 2026	-10 615.37 €	0.00 €	-10 615.37 €
6130 0000	► Honoraires - Syndics	3 182.82 €	0.00 €	3 182.82 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF ⁴
01/01/2026	Vergoeding / Honoraires Syndic 01 2026	1 060.94 €	0.00 €	1 060.94 €
01/02/2026	Domaine Ulysse - Vergoeding / Honoraires Syndic	1 060.94 €	0.00 €	1 060.94 €
01/03/2026	Domaine Ulysse - Vergoeding / Honoraires Syndic	1 060.94 €	0.00 €	1 060.94 €
6130 0003	Honoraires - Experts	1 625.00 €	282.02 €	0.00 €
03/03/2026	3/2026 - Honoraires expert en stabilité -	1 625.00 €	282.02 €	0.00 €
6130 0009	Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent	590.00 €	0.00 €	0.00 €
20/03/2026	Facture privative - Logis-Gest - 20/3/2026 - Logis-Gest - Honoraires de mutation §1 Cerruti	150.00 €	0.00 €	0.00 €
20/03/2026	Facture privative - Logis-Gest - 20/3/2026 - Logis-Gest - Honoraires de mutation §1 Cerruti	-150.00 €	0.00 €	0.00 €
31/03/2026	9/3/2026 - Logis-Gest - Suppléments pour la tenue de l'AGO du 09/03/2026 en présentiel en dehors des heures de bureaux et des bureaux de Logis-Gest (2h45)	590.00 €	0.00 €	0.00 €
6140 0001	Assurances - Incendie - non-récupérable	8 545.33 €	0.00 €	0.00 €
09/01/2026	1/2026 - Concordia - Brandverzekering / Assurance incendie -	8 545.33 €	0.00 €	0.00 €
6143 0000	Assurances - Volontaires	88.42 €	0.00 €	0.00 €
17/01/2026	1/2026 - AG INSURANCE - Assurance RC Conseil de copropriété -	71.44 €	0.00 €	0.00 €
23/02/2026	2/2026 - Allianz - Assurance accident de travail -	16.98 €	0.00 €	0.00 €
6150 0000	Conciergerie - Téléphone - Internet - gsm	100.00 €	0.00 €	100.00 €
18/01/2026	1/2026 - Bras - forfait 50 eur / mois - Vergoeding telefoonpakket / Remboursement forfait téléphonie concierge -	50.00 €	0.00 €	50.00 €
18/02/2026	2/2026 - Bras - forfait 50 eur / mois - Vergoeding telefoonpakket / Remboursement forfait téléphonie concierge -	50.00 €	0.00 €	50.00 €
6151 0000	Conciergerie - Electricité	79.28 €	4.41 €	79.28 €
01/01/2026	1/2026 - M. BRAS - Engie - Electriciteit Algemene delen (conciërgediensten) / Electricité Communs (conciergerie) - EAN 1899 -	22.00 €	1.25 €	22.00 €
07/01/2026	1/2026 - BRAS - Engie - Electriciteit Algemene delen (conciërgediensten) / Electricité Communs (conciergerie) - EAN 2825 -	56.84 €	3.22 €	56.84 €
18/02/2026	2/2026 - M. BRAS - Engie - Electriciteit Algemene delen (conciërgediensten) / Electricité Communs (conciergerie) - EAN 1899 -	-41.47 €	-2.40 €	-41.47 €
25/02/2026	2/2026 - BRAS - Engie - Electriciteit Algemene delen (conciërgediensten) / Electricité Communs (conciergerie) - EAN 2825 -	41.91 €	2.34 €	41.91 €
6158 0000	Conciergerie - Autres - récupérable	2 427.61 €	147.25 €	2 427.61 €
16/01/2026	12/2025 - Frais de gestion	25.01 €	4.34 €	25.01 €
23/01/2026	1/2026 - Partena - Frais de gestion -	151.83 €	26.35 €	151.83 €
23/01/2026	1/2026 - Partena - Précompte Professionnel -	299.50 €	0.00 €	299.50 €
26/01/2026	1/2026 - SODEXO - Maaltijdcheque (conciërgediensten) / Chèque repas (conciergerie) - Goerges Bras -	198.48 €	3.90 €	198.48 €
26/01/2026	1/2026 - Partena - Frais de gestion -	71.69 €	12.44 €	71.69 €
19/02/2026	2/2026 - Partena - Précompte Professionnel -	213.54 €	0.00 €	213.54 €
19/02/2026	2/2026 - Partena - Frais de gestion -	126.28 €	21.92 €	126.28 €
20/02/2026	2/2026 - Partena - Frais de gestion -	97.25 €	16.88 €	97.25 €
20/02/2026	2/2026 - SODEXO - Maaltijdcheque (conciërgediensten) / Chèque repas (conciergerie) - Goerges Bras -	180.80 €	3.61 €	180.80 €
02/03/2026	3/2026 - Partena - Frais de gestion -	54.81 €	9.51 €	54.81 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
23/03/2026	3/2026 - Partena - Frais de gestion -	177.36 €	30.78 €	177.36 €
23/03/2026	3/2026 - Partena - Frais de gestion -	10.85 €	1.88 €	10.85 €
23/03/2026	3/2026 - Partena - Précompte Professionnel -	302.37 €	0.00 €	302.37 €
24/03/2026	3/2026 - Partena - Frais de gestion -	71.69 €	12.44 €	71.69 €
24/03/2026	3/2026 - Attentia - Prévention au travail -	251.69 €	0.00 €	251.69 €
24/03/2026	3/2026 - SODEXO - Maaltijdcheque (conciërgediensten) / Chèque repas (conciergerie) - Goerges Bras -	194.46 €	3.20 €	194.46 €
6160 0002	Frais d'administration et de gestion - Timbres	99.63 €	0.00 €	0.00 €
31/01/2026	Portkosten / Frais postaux - campagne 2096DIFF2512100856RI 10/12/2025	13.26 €	0.00 €	0.00 €
31/01/2026	Portkosten / Frais postaux - campagne 2096MED2512101202RIAR 10/12/2025	20.07 €	0.00 €	0.00 €
31/01/2026	Portkosten / Frais postaux - campagne 2096DIFF2512141132RI 14/12/2025	53.04 €	0.00 €	0.00 €
31/01/2026	Portkosten / Frais postaux - campagne 2096DIFF2512170955RI 17/12/2025	13.26 €	0.00 €	0.00 €
6160 0004	Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois	209.00 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 2 pages à 0,15 €/page - référence: 2096DIFF2603061210RI - 06/03/2026 11:10:28 et 2 plis à 0,20 €	0.70 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 540 pages à 0,15 €/page - référence: 2096AG2602110745NI - 11/02/2026 06:45:12 et 9 plis à 0,20 €	82.80 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 236 pages à 0,15 €/page - référence: 2096PROJETREP2601131812RI - 13/01/2026 17:12:39 et 12 plis à 0,20 €	37.80 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 60 pages à 0,15 €/page - référence: 2096AG2602111840NI - 11/02/2026 17:43:29 et 1 plis à 0,20 €	9.20 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 15 pages à 0,15 €/page - référence: 2096ADF2601061825RI - 06/01/2026 17:25:19 et 9 plis à 0,20 €	4.05 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 6 pages à 0,15 €/page - référence: 2096DIFF2512170955RI - 17/12/2025 08:55:34 et 6 plis à 0,20 €	2.10 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 2 pages à 0,15 €/page - référence: 2096DIFF2601261416RI - 26/01/2026 13:16:10 et 2 plis à 0,20 €	0.70 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 4 pages à 0,15 €/page - référence: 2096MED2512101202RIAR - 10/12/2025 11:02:13 et 1 plis à 0,20 €	0.80 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 156 pages à 0,15 €/page - référence: 2096DIFF2512141132RI - 14/12/2025 10:32:09 et 12 plis à 0,20 €	25.80 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 19 pages à 0,15 €/page - référence: 2096ADF2510011800RI - 01/10/2025 16:00:20 et 11 plis à 0,20 €	5.05 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 216 pages à 0,15 €/page - référence: 2096PROJETREP2510211710RI - 21/10/2025 15:10:31 et 12 plis à 0,20 €	34.80 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 6 pages à 0,15 €/page - référence: 2096DIFF2512100856RI - 10/12/2025 07:56:09 et 6 plis à 0,20 €	2.10 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 4 pages à 0,15 €/page - référence: 2096RELANCE2509241120RI - 24/09/2025 09:20:49 et 1 plis à 0,20 €	0.80 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 4 pages à 0,15 €/page - référence: 2096RELANCE2511251143RI - 25/11/2025 10:43:30 et 1 plis à 0,20 €	0.80 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Refacturation impression de 5 pages à 0,15 €/page - référence: 2096MED2512101202RIAR - 10/12/2025 11:02:13 et 1 plis à 0,20 €	0.95 €	0.00 €	0.00 €

CHARGES		TOTAL ACP TVAC	DONT TVA	DONT LOCATIF*
10/03/2026	Refacturation impression de 1 pages à 0,15 €/page - référence: 2096DIFF2509091455RI - 09/09/2025 12:55:08 et 2 plis à 0,20 €	0.55 €	0.00 €	0.00 €
6161 0001	Frais réunions - Utilisation salles de réunion	232.20 €	0.00 €	0.00 €
10/03/2026	Frais de réunion AGO du 09/03/2026	232.20 €	0.00 €	0.00 €
620 0000	Rémunérations - Rémunérations	6 633.56 €	0.00 €	6 633.56 €
26/01/2026	Salaire net + Précompte Professionnel 01/2026 - Du 01/01/2026 au 31/01/2026	2 250.05 €	0.00 €	2 250.05 €
02/03/2026	Salaire net + Précompte Professionnel 02/2026 - Du 01/02/2026 au 28/02/2026	2 127.06 €	0.00 €	2 127.06 €
25/03/2026	Salaire net + Précompte Professionnel 03/2026 - Du 01/03/2026 au 31/03/2026	2 256.45 €	0.00 €	2 256.45 €
621 0000	Rémunérations - Cotisations patronales pour assurances sociales	7 594.85 €	0.00 €	7 594.85 €
23/01/2026	1/2026 - Partena - ONSS -	1 764.59 €	0.00 €	1 764.59 €
19/02/2026	2/2026 - Partena - ONSS -	1 542.11 €	0.00 €	1 542.11 €
02/03/2026	3/2026 - Partena - ONSS -	3 247.73 €	0.00 €	3 247.73 €
23/03/2026	3/2026 - Partena - ONSS -	1 040.42 €	0.00 €	1 040.42 €
6424 0000	Charges diverses - non-récupérable	0.00 €	0.00 €	0.00 €
13/03/2026	Financement par le fonds de réserve de certains factures de 2025 (décision 3 1/3 de l'AG du 09/03/2026)	-27 977.07 €	0.00 €	0.00 €
13/03/2026	Financement par le fonds de réserve de certains factures de 2025 (décision 3 1/3 de l'AG du 09/03/2026)	27 977.07 €	0.00 €	0.00 €
650 0000	Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	37.50 €	0.00 €	0.00 €
08/01/2026	REFERENCE BANQUE	37.50 €	0.00 €	0.00 €
660 0000	Charges exceptionnelles - Sinistre	80.00 €	0.00 €	0.00 €
31/03/2026	9/3/2026 - Logis-Gest - Prise de mesure d'humidité dans l'appartement de Mr et Mme Cotica du 09/03/2026	80.00 €	0.00 €	0.00 €
CHAUFFAGE		27 715.82 €	3 270.88 €	27 715.82 €
6122 0000	Gaz - Redevance fixe et consommation	27 715.82 €	3 270.88 €	27 715.82 €
07/01/2026	12/2025 - Engie - Gas algemene delen / Gaz commun(s) - EAN 2896 -	4 857.23 €	842.99 €	4 857.23 €
11/02/2026	1/2026 - Engie - Gas algemene delen / Gaz commun(s) - EAN 2896 -	8 869.38 €	0.00 €	8 869.38 €
31/03/2026	1/2026 - Engie - Gas algemene delen / Gaz commun(s) - EAN 2896 -	4 817.24 €	836.05 €	4 817.24 €
31/03/2026	1/2026 - Engie - Gas algemene delen / Gaz commun(s) - EAN 2896 -	9 183.95 €	1 593.91 €	9 183.95 €
31/03/2026	1/2026 - Engie - Gas algemene delen / Gaz commun(s) - EAN 2896 -	-4 857.23 €	-842.99 €	-4 857.23 €
31/03/2026	1/2026 - Engie - Gas algemene delen / Gaz commun(s) - EAN 2896 -	-8 869.38 €	-1 539.31 €	-8 869.38 €
31/03/2026	2/2026 - Engie - Gas algemene delen / Gaz commun(s) - EAN 2896 -	6 407.86 €	1 112.11 €	6 407.86 €
31/03/2026	4/2026 - Engie - Gas algemene delen / Gaz commun(s) - EAN 2896 -	7 306.77 €	1 268.12 €	7 306.77 €
TOTAL DES CHARGES		62 852.09 €	4 663.06 €	51 345.01 €

TOTAL DU 01/01/2026 AU 31/03/2026 : 62 852.09 €

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

► Relevé de situation

Période : 01/01/2026 - 22/04/2026

DATE	OPÉRATIONS	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE
SOLDE AU PREMIER JOUR DE LA PÉRIODE				-1 222.24 €
Exercice 2026				
01/01/2026	Augmentation fonds de Réserve -- Décision AG 10/03/2025 - 40000 eur - 4 appels trimestriels de 10000 eur - Générale	204.00 €	0.00 €	-1 426.24 €
24/01/2026	[Virement] Ontvangsten - Monsieur LE JEUNE - 096400002860	0.00 €	204.00 €	-1 222.24 €
05/02/2026	Domaine Ulysse Regularisation Eau Froide - chauffage eau 2025	0.00 €	18.13 €	-1 204.11 €
31/03/2026	Décompte charges courantes période 01/01/2026 - 31/03/2026 - Charges et Produits	1 279.45 €	0.00 €	-2 483.56 €
01/04/2026	Augmentation fonds de Réserve -- Décision AG 09/03/2026 Point 21 2/3 - 40000 eur - 4 appels trimestriels de 10000 eur - vanaf / à partir du 01/04/2026 - Clé générale	204.00 €	0.00 €	-2 687.56 €
SOLDE POUR LES LOTS : 7G49, G3				-2 687.56 €

MONTANT À RÉGLER : 2 687.56 € | AVANT LE : 22/05/2026 | RÉF. : +++096/8800/02815+++

► Modalités de règlement

Montant à régler : 2 687.56 €

Copropriétaire : LE JEUNE pour les lots 7G49, g3

Par virement bancaire
Titulaire : Domaine Ulysse
IBAN : BE96 2100 1267 3205
BIC : GEBABEBB

► Bilan financier après répartition

Date : 31/03/2026

ACTIF		PASSIF			
410	Copropriétaires débiteurs	61 091.62	1790	Fonds de réserve	116 438.75
410 0003	BEMELMANS	924.35	1790 0001	Fonds de réserve	116 438.75
410 0004	BOUCQ	1 356.26	1791	Fonds de roulement permanent	78 903.07
410 0005	POISSON-DE GROOT	1 759.17	1791 0001	Fonds de roulement permanent	78 903.07
410 0007	Mme QUERALTALCARAZ	1 140.33	410	Copropriétaires créditeurs	4 099.35
410 0008	COTICA-DIAS SOARES	1 694.31	410 0006	CNOP Eva	427.96
410 0009	CZAPNIK-FINGHERMAN	1 026.26	410 0049	KICHKA Irene	3 671.39
410 0010	DAN TR sprl	902.25	440	Fournisseurs créditeurs	18 815.99
410 0011	DAVRAT-CUPPEN	1 438.06	440 0001	Partena - Secrétariat Social	1 602.69
410 0012	de MEEÛS d'ARGENTEUIL-MAES Carine	340.60	440 0014	SDS SECTIONAL DOORS	198.34
410 0013	Mr & Mme HENRIET-JORIS	924.44	440 0015	SODEXO - Pluxee	194.46
410 0014	de Schaezen	2 006.56	440 0022	Attentia	251.69
410 0015	DELSAUTE Charital	1 088.54	440 0023	Engle - Electrabel	14 251.21
410 0016	DEPOORTER-PETERS	1 220.52	440 0024	Logis-Gest	1 263.60
410 0017	DUHAUT Stéphanie	1 378.72	440 0078	Parle-au-phone - vidéo-surveillance	1 054.00
410 0018	FERRET SCS	2 010.92	453	Précomptes retenus	1 310.41
410 0019	GOSSELIN - GGAU	1 084.14	461	Anciens copropriétaires individualisés	7.33
410 0022	HAKIZIMANA Cyprien	1 460.19	461 0041	VAN CAUTEREN Guy - Ancien copropriétaire	7.33
410 0023	HOSTYN Natacha	1 140.79	4992	Compte d'attente	15 896.10
410 0024	HOUSIAU Pierre	1 499.42	4992 0001	Indemnités perçues	300.00
410 0025	IKHTIAR-COSCIA	1 125.92	4992 0002	Compte d'attente créateur	300.00
410 0026	JANSSEN Danièle	891.22	4992 0004	Versements non identifiés	243.00
410 0027	KEYAERT Michèle	1 393.08	4992 0005	Boni copropriété	8 553.10
410 0028	LE JEUNE	2 483.56	4992 0006	Montant reçu de Smart Energy - question posée au CDC relative au traitement de ce montant reçu	6 500.00
410 0029	LENFANT	455.34	4994	Stocks	20.00
410 0030	Marrano	1 096.07	4994 0003	Stock clés local vélo 20€	20.00



ACTIF		PASSIF			
410 0031	MAURY Jean-Pierre	2 704.25	4995	Sinistres, litiges en attente de règlement	3 160.69
410 0032	MOTTART	841.39	4995 0021	Sinistre - Infiltration entre Hopson 149 7D et Debbaud 149 8D	2 105.36
410 0033	PATUEL-GOSSELIN - 5D4U	896.67	4995 0027	Sinistre - Infiltration Ulysse 4 par allée carrossable Ulysse 8 (11/12/2024)	1 055.33
410 0034	PERRI-MARINANGELI	1 716.02			
410 0035	RENAUD	1 729.07			
410 0036	Ridolfi Stefano	2 132.48			
410 0037	RINGER Claudine	1 169.76			
410 0038	SCS DUVAL & CIE	1 003.90			
410 0039	SIMON Jeremy Roberto	1 206.77			
410 0040	VAN AERDE	1 247.52			
410 0042	VAN DEN BROECK	919.79			
410 0043	VAN EYCK Martine	1 202.16			
410 0044	VAN NEUWENBORGH	991.30			
410 0045	VIRLEELAurence	1 855.02			
410 0046	von BÖCZY BERSANI	2 559.20			
410 0050	WATTELUW & BOUTSEN (Indivision)	1 279.45			
410 0051	Kriwin - Grosman	45.67			
410 0052	Defossa - Pierret	1 678.99			
410 0053	CerrutiManuela	858.72			
410 0054	Bras	27.87			
410 0055	Guyaux	1 095.22			
410 0056	Pauwels - Van Besien (Indivision)	2 089.38			
461	Anciens copropriétaires Individualisés	447.63			
461 0002	AucantWarin - Ancien copropriétaire	100.34			
461 0047	WATTELUW INGE - Ancien copropriétaire	347.29			
4991	Arrondis	18.36			
4991 0000	Arrondis	18.36			
4994	Stocks	967.95			

ACTIF	PASSIF
4994 0001	Stock Badges Salto 28 eur / unité 39.40
4994 0004	Stock de télécommandes All Access (67.58€ tva) 323.55
4994 0005	Stock clés accès garages (33.88€ TVAC) 101.64
4994 0006	Stock clés garage (Luck Lock 04/10/2025 - 38.72€ TVAC) 503.36
4995	Sinistres, litiges en attente de règlement 9 302.27
4995 0019	Sinistre - Infiltration 8G 149 Delsaute 22/02/2024 1 144.60
4995 0023	Sinistre - Fuite garage de Mr van eyck 2G/145 cause fuite décharge sanitaire (26/09/2024) 250.00
4995 0025	Sinistre - Infiltration d'eau dans l'appartement 6G4U (04/11/2024) 643.25
4995 0030	Sinistre - Fuite chauffage sol 1D/145 Infiltrations cave 145 domaine cave 6G 145 bersani 3G145 cotica (07/01/2025) 780.00
4995 0031	Sinistre - PJ litige Ethias refuse de payer dommages suite à infiltration par façade (Van den Broeck) 250.00
4995 0032	Sinistre - Réclamation infiltration Terrasse Van den Broeck dans le cadre de la garantie décennale Setip 440.00
4995 0033	Sinistre - Pollution du sol par du Mazout (2025) 250.00
4995 0034	Sinistre - Infiltration ciel de terrasse 3G (Setip - garantie décennale) 250.00
4995 0035	Sinistre - Infiltrations dans les caves Coscia et Joris 995.34
4995 0036	Sinistre - Fuite garage cour intérieure box 8G/145 vandenbroeck 4 299.08
550	Etablissements de crédit - Fonds de réserve 144 487.92
550 0002	BNP - livret - BE27 2107 1266 1173 - Livret E Livret à intérêt - Fonds de réserve 144 483.82
550 0003	BNP - livret - BE29 2107 1252 4464 - BNP Paribas BE29 2107 1252 4464 - Livret E Livret à intérêt - Fonds de réserve 4.10
551	Etablissements de crédit - Fonds de roulement 22 335.94
551 0001	BNP - cc - BE96 2100 1267 3205 - Compte courant / Compte courant - Fonds de roulement 22 335.94

► Soldes copropriétaires

Date : 22/04/2026

COPROPRIÉTAIRE	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
	924.35 €	0.00 €
	1 356.26 €	0.00 €
	36.87 €	0.00 €
	1 022.72 €	0.00 €
	0.00 €	418.96 €
	1 937.31 €	0.00 €
	1 026.26 €	0.00 €
	902.25 €	0.00 €
	1 641.06 €	0.00 €
	92.60 €	0.00 €
	1 032.30 €	0.00 €
	1 678.99 €	0.00 €
	1 301.54 €	0.00 €
	981.52 €	0.00 €
	1 378.72 €	0.00 €
	2 199.92 €	0.00 €
	1 287.14 €	0.00 €
	1 299.22 €	0.00 €
	1 460.19 €	0.00 €
	924.44 €	0.00 €
	1 329.79 €	0.00 €
	1 729.42 €	0.00 €
	1 125.92 €	0.00 €
	891.22 €	0.00 €
	1 393.08 €	0.00 €
	0.00 €	3 797.39 €
	58.67 €	0.00 €
	2 687.56 €	0.00 €
	268.34 €	0.00 €
	893.07 €	0.00 €
	2 704.25 €	0.00 €
	841.39 €	0.00 €
	1 085.67 €	0.00 €
	1 183.47 €	0.00 €
	1 925.02 €	0.00 €
	1 977.17 €	0.00 €
	1 140.33 €	0.00 €
	1 447.07 €	0.00 €
	2 132.48 €	0.00 €
	1 399.76 €	0.00 €



ACTIF	PASSIF	
TOTAL ACTIF	238 651.69	TOTAL PASSIF 238 651.69

COPROPRIÉTAIRE	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
	1 003.90 €	0.00 €
	1 409.77 €	0.00 €
	1 247.52 €	0.00 €
	919.79 €	0.00 €
	1 202.16 €	0.00 €
	991.30 €	0.00 €
	1 855.02 €	0.00 €
	2 802.20 €	0.00 €
	1 483.45 €	0.00 €
TOTAL BALANCES AU 22/04/2026	61 612.45 €	4 216.35 €
SOLDE AU 22/04/2026	57 396.10 €	

► Soldes fournisseurs non-nuls

Date : 22/04/2026

FOURNISSEUR	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
Engie - Electrabel	0.00 €	28 451.34 €
MADH	2 399.84 €	0.00 €
Partena	0.00 €	1 157.62 €
TOTAL BALANCES AU 22/04/2026	2 399.84 €	29 608.96 €
SOLDE AU 22/04/2026		27 209.12 €

CHARGES		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
	Lot g3 - garage	0.09 €
6151 0000	▶ Conciergerie - Electricité	0.07 €
	Lot g3 - garage	0.07 €
6158 0000	▶ Conciergerie - Autres - récupérable	2.18 €
	Lot g3 - garage	2.18 €
6160 0002	▶ Frais d'administration et de gestion - Timbres	0.00 €
	Lot g3 - garage	0.00 €
6160 0004	▶ Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois	0.00 €
	Lot g3 - garage	0.00 €
6161 0001	▶ Frais réunions - Utilisation salles de réunion	0.00 €
	Lot g3 - garage	0.00 €
620 0000	▶ Rémunérations - Rémunérations	5.97 €
	Lot g3 - garage	5.97 €
621 0000	▶ Rémunérations - Cotisations patronales pour assurances sociales	6.84 €
	Lot g3 - garage	6.84 €
6424 0000	▶ Charges diverses - non-récupérable	0.00 €
	Lot g3 - garage	0.00 €
650 0000	▶ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	0.00 €
	Lot g3 - garage	0.00 €
660 0000	▶ Charges exceptionnelles - Sinistre	0.00 €
	Lot g3 - garage	0.00 €
TOTAL DES CHARGES		21.26 €

TOTAL LOCATIF DU 01/01/2026 AU 31/03/2026 : 21.26 €

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

Décompte locatif

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

Copropriété : Domaine Ulysse
Avenue du Domaine n° 145 - 149 et avenue Ulysse n° 4 |
1190 - Forest

KBO / BCE : BE0850.100.872

Copropriétaire : LE JEUNE

Lot : g3

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

CHARGES	DONT LOCATIF+ SUR QUOTES- PARTS
CLÉ GÉNÉRALE	21.26 €
6102 0000 ▶ Installations électriques - Contrôle	0.29 €
Lot g3 - garage	0.29 €
6102 0003 ▶ Installations électriques - Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	1.99 €
Lot g3 - garage	1.99 €
6104 0001 ▶ Menuiseries - Entretien porte de garage	0.18 €
Lot g3 - garage	0.18 €
6105 0001 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Nettoyage autres	0.02 €
Lot g3 - garage	0.02 €
6105 0002 ▶ Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Produits d'entretien nettoyage	0.15 €
Lot g3 - garage	0.15 €
6107 0004 ▶ Entretien bâtiments - Cheminées et canaux de ventilation	0.40 €
Lot g3 - garage	0.40 €
6120 0000 ▶ Eau - Redevance fixe et consommation	0.46 €
Lot g3 - garage	0.46 €
6121 0000 ▶ Electricité - parties communes	-0.24 €
Lot g3 - garage	-0.24 €
6121 0003 ▶ Electricité - Autres	0.00 €
Lot g3 - garage	0.00 €
6130 0000 ▶ Honoraires - Syndics	2.86 €
Lot g3 - garage	2.86 €
6130 0003 ▶ Honoraires - Experts	0.00 €
Lot g3 - garage	0.00 €
6130 0009 ▶ Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent	0.00 €
Lot g3 - garage	0.00 €
6140 0001 ▶ Assurances - Incendie - non-récupérable	0.00 €
Lot g3 - garage	0.00 €
6143 0000 ▶ Assurances - Volontaires	0.00 €
Lot g3 - garage	0.00 €
6150 0000 ▶ Conciergerie - Téléphone - Internet - gsm	0.09 €

CHARGES		DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
	Lot 7G49 - appartement	1.95 €
6151 0000	▸ Conciergerie - Electricité	1.55 €
	Lot 7G49 - appartement	1.55 €
6158 0000	▸ Conciergerie - Autres - récupérable	47.34 €
	Lot 7G49 - appartement	47.34 €
6160 0002	▸ Frais d'administration et de gestion - Timbres	0.00 €
	Lot 7G49 - appartement	0.00 €
6160 0004	▸ Frais d'administration et de gestion - Frais d'envois	0.00 €
	Lot 7G49 - appartement	0.00 €
6161 0001	▸ Frais réunions - Utilisation salles de réunion	0.00 €
	Lot 7G49 - appartement	0.00 €
620 0000	▸ Rémunérations - Rémunérations	129.35 €
	Lot 7G49 - appartement	129.35 €
621 0000	▸ Rémunérations - Cotisations patronales pour assurances sociales	148.10 €
	Lot 7G49 - appartement	148.10 €
6424 0000	▸ Charges diverses - non-récupérable	0.00 €
	Lot 7G49 - appartement	0.00 €
650 0000	▸ Charges financières - Frais bancaires et charges des dettes	0.00 €
	Lot 7G49 - appartement	0.00 €
660 0000	▸ Charges exceptionnelles - Sinistre	0.00 €
	Lot 7G49 - appartement	0.00 €
CHAUFFAGE		562.68 €
6122 0000	▸ Gaz - Redevance fixe et consommation	562.68 €
	Lot 7G49 - appartement	562.68 €
TOTAL DES CHARGES		1 023.46 €

TOTAL LOCATIF DU 01/01/2026 AU 31/03/2026 : 1 023.46 €

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

Décompte locatif

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

Copropriété : Domaine Ulysse
Avenue du Domaine n° 145 - 149 et avenue Ulysse n° 4 |
1190 - Forest

KBO / BCE : BE0850.100.872

Copropriétaire : LE JEUNE

Lot : 7G49

► Détail des charges et produits locatifs

Période : 01/01/2026 - 31/03/2026

CHARGES	DONT LOCATIF* SUR QUOTES- PARTS
CLÉ GÉNÉRALE	460.78 €
6102 0000 ► Installations électriques - Contrôle	6.20 €
Lot 7G49 - appartement	6.20 €
6102 0003 ► Installations électriques - Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	43.07 €
Lot 7G49 - appartement	43.07 €
6104 0001 ► Menuiseries - Entretien porte de garage	3.87 €
Lot 7G49 - appartement	3.87 €
6105 0001 ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Nettoyage autres	0.49 €
Lot 7G49 - appartement	0.49 €
6105 0002 ► Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Produits d'entretien nettoyage	3.29 €
Lot 7G49 - appartement	3.29 €
6107 0004 ► Entretien bâtiments - Cheminées et canaux de ventilation	8.68 €
Lot 7G49 - appartement	8.68 €
6120 0000 ► Eau - Redevance fixe et consommation	9.93 €
Lot 7G49 - appartement	9.93 €
6121 0000 ► Electricité - parties communes	-5.10 €
Lot 7G49 - appartement	-5.10 €
6121 0003 ► Electricité - Autres	0.00 €
Lot 7G49 - appartement	0.00 €
6130 0000 ► Honoraires - Syndics	62.06 €
Lot 7G49 - appartement	62.06 €
6130 0003 ► Honoraires - Experts	0.00 €
Lot 7G49 - appartement	0.00 €
6130 0009 ► Honoraires - Autres honoraires du syndic non-récurrent	0.00 €
Lot 7G49 - appartement	0.00 €
6140 0001 ► Assurances - Incendie - non-récupérable	0.00 €
Lot 7G49 - appartement	0.00 €
6143 0000 ► Assurances - Volontaires	0.00 €
Lot 7G49 - appartement	0.00 €
6150 0000 ► Conciergerie - Téléphone - Internet - gsm	1.95 €

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Domaine Ulysse
Avenue du Domaine n° 145 - 149 et avenue
Ulysse n° 4 |
1190 - Forest

KBO / BCE : BE0850.100.872

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Nature du document signé : Procès-verbal de
l'Assemblée Générale Ordinaire du 09/03/
2026 à 18:30

Exp: srl logis-gest, 2096-20960313144019, rue colonel? Bourg 127 bte 16, 1140 1190

LE JEUNE
C/O M. LE JEUNE
Avenue Ancienne Barrière 13
1410 WATERLOO



13/03/2026

Objet : Certifié conforme - Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09/03/2026 à 18:30

Veuillez trouver dans ce document la version certifiée conforme à l'original.

Ce document a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérées via la plateforme YouSign.

Vous pouvez consulter la version signée sur le lien suivant

- PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 mars 2026 - Signé <https://paraf-prod.s3.eu-west-3.amazonaws.com/7351/document-signe-7c6c6b5-7b6b-4320-bb6d-ea0b27b81322.pdf> / signé par Myriam VAN AERDE (Président) le 13/03/2026, Thibault Sabbe (Secrétaire) le 13/03/2026

À propos de la signature électronique

La signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à une ou plusieurs personnes d'exprimer leur consentement à un document numérique. Elle repose sur trois critères fondamentaux :

- L'identification du signataire,
- La preuve de son consentement,
- La garantie de l'intégrité du document (celui-ci ne peut plus être modifié après signature).

Le procédé utilisé est conforme aux exigences du règlement européen eIDAS et à sa retranscription dans le droit français (articles 1366 et 1367 du Code civil).

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique visible. Sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature peuvent être communiquées.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Domaine Ulysse
Avenue du Domaine n° 145 - 149 et avenue
Ulysse n° 4 |
1190 - Forest

KBO / BCE : BE0850.100.872

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 9 mars 2026 à 18:30

Moyens & Supports : Présentiel - Salle de
réunion - Domaine Forest - Av. du Domaine
150, 1190 Forest

Cher·e·s copropriétaires,

Le 9 mars 2026, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance - Sans vote
 - 1-1) Élection du Président de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
 - 1-2) Élection du Secrétaire de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes - Sans vote
- 3) Approbation des comptes et approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels - Sans vote
 - 3-1) Prise en charge des factures du compte d'attente 4992 003 par le fonds de réserve (demande du CDC) - Sans vote
 - 3-2) Approbation des comptes de la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
 - 3-3) Approbation du bilan arrêté au 31/12/2025 en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 4) Contentieux judiciaires - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 5) Conformités réglementaires - Sans vote
 - 5-1) Statut à donner sur les « Normes de Base » en matière d'incendie et le cas échéant, décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des installations - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
 - 5-2) Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s). - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 6) Décision à prendre quant à prendre en charge une partie de la facture de mise en conformité électrique de Mme Lenfant - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 7) Décision à prendre à propos de la commande des travaux d'étanchéité des façades et mandat à donner - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 8) Décision à prendre et mandat à donner à propos de la demande de BPost d'installer une boîte aux lettres à front de rue (obligation légale) - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 9) Dossier « Réparation et remplacement de l'étanchéité de la toiture des garages intérieurs » — Travaux - Sans vote
 - 9-1) Décision à prendre quant à effectuer les travaux de Réparation et remplacement de l'étanchéité de la toiture des

garages intérieurs - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

9-2) Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

9-3) Décision à prendre quant au mode de financement des travaux - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

10) Statut à donner et décision à prendre quant à la question de stabilité et d'humidité dans l'ancien local des cuves à mazout - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

11) Décision à prendre quant à l'ajout d'un adoucisseur d'eau commun - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Chauffage

12) Décision à prendre quant à l'aménagement du local vélos avec des portes-vélos muraux - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

13) Mandat à donner au syndic pour le changement de courtier pour les assurances de l'immeuble suite au manque de collaboration de Concordia - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

14) Décision à prendre quant à l'obtention de devis pour l'installation de panneaux photovoltaïques en vue d'un possible projet futur - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

15) Décision à prendre quant à l'octroi d'une prime de vacances annuelles pour Mr Bras - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

16) Mandat général à donner au CDC pour les petits travaux durant l'exercice 2026 d'un montant maximum global de 10.000€ - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

17) Règlement d'Ordre Intérieur - Sans vote

17-1) Statut à donner sur le cadre légal en matière RGPD et décision à prendre quant à la mise en conformité du Règlement d'Ordre Intérieur. - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

18) Les Statuts – Mise en conformité - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

18-1) Décision à prendre quant à rajouter au Règlement Général de copropriété des clauses en matière de recouvrement des charges de copropriétaires débiteurs - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

19) Budgets de l'exercice 2026 - Sans vote

19-1) Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

19-2) Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

20) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

21) Augmentation du patrimoine de l'Association - Sans vote

21-1) Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

21-2) Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

21-3) Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale

22) Décharges aux organes - Sans vote

22-1) Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

22-2) Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

22-3) Décision à prendre quant à décharger le Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

23) Nominations des nouveaux organes - Sans vote

23-1) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

23-2) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

23-3) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

23-4) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

23-5) Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

23-6) Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion -

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

24) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

25) Lecture et signature du Procès-Verbal - Sans vote

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

Copropriétaires présents : BEMELMANS (209) , Bras (9) , COTICA-DIAS SOARES (243) , DAVRAT-CUPPEN (203) , Defossa - Pierret (180) , DUHAUT Stéphanie (243) , GOSSELIN - 6G4U (203) , Guyaux-Santini (204) , IKHTIAR-COSCIA (218) , JANSSEN Danièle (204) , KEYAERT Michèle (239) , LENFANT (213) , MOTTART (204) , PATUEL-GOSSELIN - 5D4U (189) , POISSON-DE GROOT (218) , VAN AERDE (236) , VAN EYCK Martine (243) , VAN NIEUWENBORGH (189) , WATTEEUW & BOUTSEN (indivision) (204)

Copropriétaires représentés : ADAM - PAUWELS (189) représenté•e•s par Michel Pauwels , BOUCQ (203) représenté•e•s par Mme Duhaut , Cerruti Manuela (164) représenté•e•s par Mr Bras , FERRET SCS (189) représenté•e•s par Mr Van Nieuwenborgh , KICHKA Irene (204) représenté•e•s par Mme Van Aerde , Marrano (203) représenté•e•s par Mr Bras , MAURY Jean-Pierre (234) représenté•e•s par Mme Bersani , SIMON Jeremy Roberto (203) représenté•e•s par Mr Bras , VAN DEN BROECK (243) représenté•e•s par Mme Van Aerde , von BÔCZY BERSANI (243) représenté•e•s par Mme Bersani

▶ Sur la base de la clé "Clé générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 29/49 copropriétaires totalisant 5926/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : CNOP Eva (9) , CZAPNIK-FINGHERMAN (218) , DAN TR sprl (234) , de MEEÛS d'ARGENTEUIL-MAES Carine (252) , de Schaetzen (230) , DELSAUTE Chantal (213) , DEPOORTER-PEETERS (239) , HAKIZIMANA Cyprien (218) , Mr & Mme HENRIET-JORIS (204) , HOSTYN Natacha (189) , HOUSIAU Pierre (230) , Kriwin - Grosman (13) , LE JEUNE (204) , PERRI-MARINANGELI (209) , Mme QUERALT ALCARAZ (203) , RENARD (282) , Ridolfi Stefano (269) , RINGER Claudine (230) , SCS DUVAL & CIE (239) , VIRLEE Laurence (189)

▶ Sur la base de la clé "Clé générale", sont absents et non représentés : 20/49 copropriétaires totalisant 4074/10000 quotes-parts

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

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

1 - 1/2. Élection du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire Mme Van Aerde à la fonction de Président de séance.

Il est expressément rappelé que, conformément aux principes régissant la validité des décisions prises en Assemblée Générale, le Procès-Verbal de la séance doit impérativement être signé en fin de réunion par le président de séance.

À défaut de signature, le Procès-Verbal est considéré comme invalide. Cette irrégularité peut entraîner la nullité des décisions qui y sont reprises et imposera, si nécessaire, au Syndic, la nécessité de reconvoquer une nouvelle séance afin de valablement délibérer sur les points concernés.

Sur une base de calcul de 5926 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 5926 quotes-parts

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

Est arrivé·e en cours de séance : DAN TR sprl (234)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 6160 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 3840 quotes-parts absents.

1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire M. Sabbe (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance.

Il est expressément rappelé que, conformément aux principes régissant la validité des décisions prises en Assemblée Générale, le Procès-Verbal de la séance doit impérativement être signé en fin de réunion par le secrétaire de séance.

À défaut de signature, le Procès-Verbal est considéré comme invalide. Cette irrégularité peut entraîner la nullité des décisions qui y sont reprises et imposera, si nécessaire, au Syndic, la nécessité de reconvoquer une nouvelle séance afin de valablement délibérer sur les points concernés.

Sur une base de calcul de 6160 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 6160 quotes-parts

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

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Sans vote

Le rapport du Collège de Commissaires aux comptes a été joint aux convocations.

Est arrivé·e en cours de séance : PERRI-MARINANGELI (209)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 6369 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoirs) et 3631 quotes-parts absents.

3) Décision n°3

Approbation des comptes et approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels Sans vote

3 - 1/3. Prise en charge des factures du compte d'attente 4992 003 par le fonds de réserve (demande du CDC) Sans vote

L'Assemblée Générale a voté à l'unanimité la prise en charge par le fonds de réserve des factures reprises durant l'exercice 2025 sur le compte d'attente 4992 003 pour un montant global de 27977.07 €.

3 - 2/3. Approbation des comptes de la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour approuver les comptes de la période susmentionnée.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

3 - 3/3. Approbation du bilan arrêté au 31/12/2025 en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le bilan a été joint aux décomptes envoyés ainsi qu'aux convocations

L'Assemblée Générale approuve le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

4) Décision n°4

Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le Syndic informe qu'il n'y pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

5) Décision n°5

Conformités réglementaires Sans vote

5 - 1/2. Statut à donner sur les « Normes de Base » en matière d'incendie et le cas échéant, décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des installations Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale donne mandat au CDC afin de valider le meilleur devis pour un montant global maximal de 8500€ TVAC dont 2 portes RF à ajouter au sous-sol (145 et 4) car il n'y en a pas au 149 car cette dernière est privative (mais elle devra être changée aussi par Henriët Joris). La question des détecteurs dans les communs devra être analysée par la même occasion ainsi que le remplacement de la grille au sous sol du 149. Si nécessaire, le CDC validera également ces détecteurs autonome et cette porte en sus du budget prévoté.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 6165 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 204 quotes-parts
MOTTART (204)

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

5 - 2/2. Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s). Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Dans l'objectif de ne pas bloquer le processus décisionnel de l'Association, l'Assemblée Générale souhaite mandater le Conseil de copropriété afin d'effectuer les missions précises listées dans le mandat ci-dessous.

L'Assemblée Générale vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à mettre en conformité les éclairages de secours. Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera la mise en conformité de l'installation d'éclairage de secours.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Décision à prendre quant à prendre en charge une partie de la facture de mise en conformité électrique de Mme Lenfant Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Suite à la facture reçue de l'électricien pour la seconde visite de l'expert pour le certificat de mise en conformité de l'électricité alors que Madame Lenfant n'avait pas eu uniquement parce que l'immeuble ne l'était pas et que lors de la visite, nous n'avions pas encore été prévenu.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de répondre favorablement à la demande de Madame Lenfant.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 6180 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 189 quotes-parts
FERRET SCS (189) représenté·e·s par Mr Van Nieuwenborgh

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

7) Décision n°7

Décision à prendre à propos de la commande des travaux d'étanchéité des façades et mandat à donner Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale demande de cesser les travaux de Access Work, mandate le CDC afin de valider le choix d'un architecte en vue de conseiller la copropriété pour ce dossier au niveau de la technique à mettre en œuvre et d'établir un cahier des charges et d'obtenir des offres. L'architecte donnera également son avis sur les travaux réalisés en vue d'étayer le choix de l'AG. La solution d'isolation de façade sera également abordé.

Une fois les devis obtenus, les solutions envisagées seront présentées par l'architecte à l'AG (ordinaire ou extraordinaire) en vue de prendre la décision à ce sujet.

En cas de souci pour l'annulation de la commande auprès de Access Work, ce point sera également abordé lors de cette AG.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

8) Décision n°8

Décision à prendre et mandat à donner à propos de la demande de BPost d'installer une boîte aux lettres à front de rue (obligation légale) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

BPost nous a écrit afin de demander que la porte d'entrée à rue soit ouverte en vue de permettre au facteur de remettre le courrier. Actuellement une exception est accordée de manière informelle par le préposé.

Le syndic attire l'attention de l'AG sur le fait que cet accord n'est que temporaire et qu'il faudra donc prendre une décision à ce sujet.

L'AG mandate le syndic en vue de présenter un/des devis afin de placer une boîte globale par entrée.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Dossier « Réparation et remplacement de l'étanchéité de la toiture des garages intérieurs » — Travaux Sans vote

9 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de Réparation et remplacement de l'étanchéité de la toiture des garages intérieurs Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour ne pas effectuer les travaux de Réparation et remplacement de l'étanchéité de la toiture des garages intérieurs.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

9 - 2/3. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 3/3. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

10) Décision n°10

Statut à donner et décision à prendre quant à la question de stabilité et d'humidité dans l'ancien local des cuves à mazout Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Une expertise a été réalisée et le rapport était joint à la convocation.

1. Pourquoi cette expertise ?

Des fissures et des affaissements ont été observés dans les caves et garages.

Un ingénieur indépendant a été mandaté pour vérifier s'il y avait un danger et ce qu'il fallait faire.

2. Ce que dit l'expert (en clair)

Certaines dalles du sous-sol se sont affaissées plus que la normale, surtout à l'endroit des anciennes citernes à fuel.

Cet affaissement provoque des fissures dans les murs de caves (qui ne sont pas porteurs).

Les fondations et la structure principale du bâtiment sont stables.

Il n'y a pas de risque d'effondrement immédiat, ni de danger pour les appartements.

Le problème vient surtout de la conception ancienne des dalles (années 60), qui se déforment lentement avec le temps.

3. Pourquoi faut-il agir ?

Les déformations peuvent continuer à évoluer.

Si on n'intervient pas, les fissures et les dégâts vont s'aggraver et coûter plus cher plus tard.

L'expert recommande donc d'agir dans les 2 à 3 ans maximum.

4. Que faut-il faire concrètement ?

Renforcer les dalles les plus affaissées en sous-sol (avec une structure métallique ou des renforts).

Réparer ou reconstruire certaines cloisons de caves, avec des matériaux plus légers.

Améliorer l'étanchéité dans la cour et aux entrées de garages pour éviter l'eau et la dégradation du béton.

Si les travaux sont retardés : surveiller les fissures avec des témoins.

5. Coût estimé

Budget global estimé : ± 70.000 € TVAC, études comprises.

Il s'agit d'un ordre de grandeur, à affiner avec des devis.

6. Message important pour l'AG

Il n'y a pas d'urgence ni de danger immédiat,

mais il serait irresponsable de ne rien faire.

L'AG doit décider d'anticiper le problème plutôt que de le subir plus tard.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport d'expertise en stabilité établi par l'ingénieur civil architecte Stéphane Posty (février 2026) décide ce qui suit :

1. Principe des travaux

L'Assemblée Générale approuve le principe de la réalisation des travaux de renforcement des dalles de sous-sol, ainsi que des travaux connexes (cloisons de caves et étanchéité), conformément aux conclusions du rapport d'expertise.

2. Nomination d'un ingénieur

L'Assemblée Générale mandate l'ingénieur Posty (ou autre) afin d'assurer :

- l'étude des solutions techniques définitives,
- l'établissement du cahier des charges,
- la consultation des entreprises,
- le suivi et la réception des travaux le cas échéant.

Le rapport de cet ingénieur et les appels d'offres seront présentés à la prochaine AG afin de prendre une décision concrète et chiffrée à ce sujet.

Un phasage de ces travaux sera envisagé si possible.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Décision à prendre quant à l'ajout d'un adoucisseur d'eau commun Majorité des deux tiers - Clé de vote : Chauffage

L'Assemblée Générale décide de remettre ce point à une date ultérieure

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

12) Décision n°12

Décision à prendre quant à l'aménagement du local vélos avec des portes-vélos muraux Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'AG mandate le CDC afin de valider la meilleure offre pour ces travaux.

Un plus, il est rappelé que ce local vélos est mis à disposition en priorité aux personnes sans garage.

Il est demandé aux personnes qui y entreposent des vélos de ne pas entreposer de vélos à demeure sans les utiliser.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :

ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 4426 quotes-parts

ont voté contre : 9 copropriétaires totalisant 1943 quotes-parts

COTICA-DIAS SOARES (243) , DAVRAT-CUPPEN (203) , GOSSELIN - 6G4U (203) , KICHKA Irene (204) représenté·e·s par Mme Van Aerde ,
MOTTART (204) , PATUEL-GOSSELIN - 5D4U (189) , POISSON-DE GROOT (218) , VAN AERDE (236) , VAN DEN BROECK (243)
représenté·e·s par Mme Van Aerde

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

13) Décision n°13

Mandat à donner au syndic pour le changement de courtier pour les assurances de l'immeuble suite au manque de collaboration de Concordia

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG mandate le syndic pour ce changement de courtier.

Ce contrat sera validé par le CDC.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :

ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

14) Décision n°14

Décision à prendre quant à l'obtention de devis pour l'installation de panneaux photovoltaïques en vue d'un possible projet futur Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de remettre cela à plus tard.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 204 quotes-parts

JANSSEN Danièle (204)

Sur une base de calcul de 6165 quotes-parts :

ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 6165 quotes-parts

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

15) Décision n°15

Décision à prendre quant à l'octroi d'une prime de vacances annuelles pour Mr Bras Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG valide le fait de lui remettre une enveloppe de 500€ au mois de juin qui sera remboursée au membre du CDC qui lui remettra en espèces. Cela ne concerne que Georges Bras.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
est considéré·e défaillant·e* : 1 copropriétaire totalisant 9 quotes-parts
Bras (9)
Sur une base de calcul de 6360 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 6360 quotes-parts

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

16) Décision n°16

Mandat général à donner au CDC pour les petits travaux durant l'exercice 2026 d'un montant maximum global de 10.000€ Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG valide ce mandat général.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

17) Décision n°17

Règlement d'Ordre Intérieur sans vote

17 - 1/1. Statut à donner sur le cadre légal en matière RGPD et décision à prendre quant à la mise en conformité du Règlement d'Ordre Intérieur. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

RGPD = Règlement Général sur la Protection des Données.

Qu'est-ce qu'une donnée personnelle ?

C'est toute information qui permet d'identifier une personne, directement ou indirectement (par un nom, un numéro de téléphone, etc.). Si une information permet de remonter à une personne physique, alors c'est une donnée personnelle !

En quoi consiste le « registre des données » ?

C'est un document obligatoire pour l'Association des copropriétaires. Il liste les données personnelles collectées, les raisons de leur traitement, les personnes qui y ont accès, etc.

Important : ne pas tenir ce registre peut entraîner de lourdes sanctions financières pour l'Association en cas de contrôle.

Le « Responsable du traitement » qui s'en occupe ?

C'est l'Association des copropriétaires elle-même, représentée par son Syndic.

En conséquence, le Syndic suggère à l'Assemblée Générale de se conformer aux dispositions légales afin de ne pas être pénalisés.

L'Assemblée Générale vote pour approuver l'ajout de clauses relatives au Règlement Général sur la Protection des Données, en vue de leur intégration au Règlement d'Ordre Intérieur de l'Association.

Par cette décision de l'Assemblée Générale, accord exprès est donné au Syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales dans le cadre de la gestion de la chose commune.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

18) Décision n°18

Les Statuts – Mise en conformité Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Les Statuts sont des documents officiels, appelés "Actes authentiques", qui doivent être rédigés au moment de la création d'une copropriété.

Pour notre copropriété, lors de la constitution le notaire s'était assuré que les clauses renseignées étaient :

- Légales et correspondant à l'espace du bâti ;
- Opposables aux tiers par le biais de la transcription.

Or depuis l'année 1961, le temps s'est écoulé et de nombreuses législations ont changées notamment celle sur la copropriété dont la dernière modification a été apportée en date du 04/02/2020.

Également depuis la naissance de la copropriété, plusieurs décisions ont été prises lors des différentes Assemblées Générales sans avoir été rapportées dans les Statuts.

Il est important de noter que, bien que la copropriété ait développé ses propres règles internes au fil des années lors des séances, ces règles ne sont pas opposables à des tiers tant qu'elles n'ont pas été enregistrées par un notaire.

Les règles fondamentales qui régissent la copropriété ne s'appliquent actuellement pas aux locataires par exemple. De même, les copropriétaires qui aurait acheté leur bien après une décision d'Assemblée Générale qui les impacterait ne seraient pas dans l'obligation de respecter ladite décision.

Le Syndic rappelle dès lors à l'Association qu'il est impératif de procéder à une mise en conformité des Statuts (Acte de base et Règlement de copropriété), cette démarche a pour objectif de s'assurer que toutes les résolutions prises dans le cadre des Assemblées Générales sont opposables à l'égard de toutes personnes disposant d'un droit réel (propriétaires) ou personnel (locataires) au sein de l'Association.

A cet effet, le Syndic recommande de solliciter l'intervention d'un notaire.

L'Assemblée Générale vote pour procéder à mise en conformité du Règlement Général de copropriété suivant la loi du 04 février 2020 modifiant la partie du Code Civil relative à la copropriété forcée par appartements et pour transcrire l'Acte authentique auprès de l'Administration de la documentation patrimoniale.

Concernant le travail de mise en conformité et de transcription, l'Assemblée Générale vote pour donner mission d'y procéder à l'étude notariale «Regis Dechamps Notaire-Notaris » et mandate le CDC pour valider leur offre.

Le projet de nouveau texte sera validé en AG et mandat sera donné au syndic pour le signer devant le notaire.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

18 - 1/1. Décision à prendre quant à rajouter au Règlement Général de copropriété des clauses en matière de recouvrement des charges de copropriétaires débiteurs Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'objectif est double : d'une part, instaurer une mesure de "pénalité" pour les copropriétaires en retard dans le paiement de leurs charges, et d'autre part, motiver l'ensemble des copropriétaires à régler leurs charges de copropriété à temps afin d'éviter d'encourir ces frais supplémentaires.

L'Assemblée Générale vote pour fixer une indemnité équivalente à 12% de la somme impayée, et ce sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. En outre les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de leur échéance et calculés au taux de 8% l'an à dater de leur échéance après expiration des 30 jours susmentionnés.

L'Assemblée Générale vote pour qu'en cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif (par exemple en cas d'indivision) ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'Association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au Syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

19) Décision n°19

Budgets de l'exercice 2026 Sans vote

19 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 184 960.00 €.

L'Assemblée Générale adopte le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

19 - 2/2. Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale renseigne ci-après la liste des frais extraordinaires prévisibles ainsi que les différents budgets alloués par poste :

Stabilité de l'immeuble pour un montant de 70 000 € HTVA
Façades pour un montant de 100 000 € HTVA
La toiture garage
Le revêtement des garages au sous-sol

L'Assemblée Générale adopte le budget susmentionné.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

20) Décision n°20

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale maintient les contrats en place au sein de l'Association.

Le Syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

21) Décision n°21

Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

21 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le montant présent sur le fonds de roulement au 31/12/2025 est de 78 903.07 €.

Le fonds de roulement suffit actuellement à honorer les charges courantes. Toutefois le syndic se réserve le droit de faire un appel exceptionnel en cas de manque de trésorerie.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

21 - 2/3. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 144 638.99 €.

L'Assemblée Générale vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 40 000 € par le biais de 4 appels de fonds trimestriels édités aux dates suivantes : 01/04/2026, 01/07/2026, 01/10/2026 et 01/01/2027.

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

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

21 - 3/3. Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

22) Décision n°22

Décharges aux organes Sans vote

22 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

22 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

22 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale décharge le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

23) Décision n°23

Nominations des nouveaux organes Sans vote

23 - 1/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire Mme Keyaert comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

23 - 2/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire Mme. Van Aerde comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

23 - 3/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire Mme. Marrano comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

23 - 4/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire Mme. Rosenberg comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

23 - 5/6. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire Mme. Van Aerde et Mme Keyaert comme Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

23 - 6/6. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale décide d'élire la société Logis-Gest en qualité de Syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le contrat de prestations de services est mis à jour et a été joint à la convocation.

L'Assemblée Générale marque son accord sur le contrat de Syndic et mandate le Président de séance afin de signer électroniquement ledit contrat.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de prestations de services fera dorénavant l'objet de mise à jour régulière afin de tenir compte des exigences réglementaires imposées par le secteur bancaire d'une part et de l'extension du champ d'action futur présenté au Syndic.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

24) Décision n°24

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Cette dernière se tiendra le 08/03/2027 à 18h30 sous format présentiel.

Le Syndic rappelle que tout copropriétaire a le droit de faire inscrire un point à l'Ordre du Jour, pour autant que sa demande soit adressée au moins trois semaines avant le début de la quinzaine légale de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire, telle que renseignée dans le Règlement d'Ordre Intérieur.

Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essayera bien entendu de respecter la date susmentionnée, mais un imprévu reste toujours possible.

Sur une base de calcul de 6369 quotes-parts :
ont voté pour : 31 copropriétaires totalisant 6369 quotes-parts

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

25) Décision n°25

Lecture et signature du Procès-Verbal Sans vote

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

le Syndic propose à la signature le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale qui est signé par le Président et le secrétaire de la séance de manière électronique.

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