

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Paul Hymans
Avenue Paul Hymans 52-54-56
1200 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0865869312

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 : 10 décembre 2025 à 17:49

Moyens & Supports : Présentiel - Logis-Gest
rue Colonel Bourg, 127 à 1140 Bruxelles /
Distanciel - <https://magic.copromatic.com/assemblee/AG809B52>

Cher-e-s copropriétaires,

Le 10 décembre 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance - Sans vote
- 1-1) Élection du Président de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 1-2) Élection du Secrétaire de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 2) Rapport du 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) Approbation des comptes de la période du 01/07/2024 au 30/06/2025 - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 3-2) Approbation du bilan arrêté au 30/06/2025 en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 4) Contentieux judiciaires - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 5) Statut à donner quant au suivi des dossiers "Primes" - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 6) Dossier " Terrasse" - Travaux - Sans vote
- 6-1) Statut à donner quant au suivi du dossier "Terrasse" et des remarques à lever selon le rapport de l'Architecte Médori - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 7) Dossier « Toiture » — Travaux - Sans vote
- 7-1) Statut et décision à prendre quant à la validation des travaux supplémentaires réalisés sur indication de l'expert. - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 7-2) Décision à prendre quant au mode de financement des travaux visés ci-dessus. - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 7-3) Statut à donner concernant les sinistres liés aux travaux de toiture - Sans vote
- 8) Dossier « Façades avant/arrière » — Travaux - Sans vote
- 8-1) Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remplacement des joints de dilatation des façades avant et arrière, conformément aux recommandations de l'expert et du rapport Sub City. - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales
- 8-2) Décision à prendre quant au choix du fournisseur qui effectuera les travaux visés ci-dessus. - Majorité absolue -

Clé de vote : Quotités Générales

8-3) Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

9) Dossier "Mains-courantes - Cage d'escaliers" — Travaux - Sans vote

9-1) Décision à prendre quant à effectuer les travaux relatifs à la sécurisation des mains-courantes de la cage d'escalier dans les parties communes - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

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

9-3) Décision à prendre quant au mode de financement des travaux visés ci-dessus. - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

10) Dossier "Projet de rafraîchissement des deux halls d'entrée" — Travaux - Sans vote

10-1) Décision à prendre quant à effectuer un rafraîchissement léger des deux halls d'entrée et des deux ascenseurs, par la société de nettoyage de la copropriété - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

10-2) Décision à prendre quant au mode de financement des travaux visés ci-dessus. - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

11) Décision à prendre quant à la location ou l'achat d'un déshumidificateur à installer dans le local électrique - Utilisation périodique - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

11-1) Décision à prendre quant au financement de l'achat visés ci-dessus. - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

12) Statut à donner concernant la proposition de Techem pour le remplacement des compteurs radiofréquence - Sans vote

13) Règlement d'Ordre Intérieur - Sans vote

13-1) 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 : Quotités Générales

14) Budgets de l'exercice 2025/2026 et mode de fonctionnement comptable - Sans vote

14-1) Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

14-2) 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 : Quotités Générales

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

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

16-1) Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

16-2) Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

16-3) Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Quotités Générales

17) Décharges aux organes - Sans vote

17-1) Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

17-2) Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

17-3) Décision à prendre quant à décharger le Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

18) Nominations des nouveaux organes - Sans vote

18-1) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

18-2) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

18-3) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

18-4) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

18-5) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote :

Quotités Générales

- 18-6) Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
18-7) 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 : Quotités Générales
19) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
20) Lecture et signature du Procès-Verbal - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présente ou a 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 : BERGER (58) , LEDERER (80) , LEFEVRE - MA (76) , MARCHAL (85) , Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75) , VAN DE PUTTE (68) , ZENOU - FOURNY (73)

Copropriétaires représentés : BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par Maxime El Alam , DE TOMASI (64) représenté•e•s par LEFEVRE - MA , EBRAERT - DE COSTER (80) représenté•e•s par Roselyne Marchal , SPECHT (75) représenté•e•s par Roselyne Marchal , TONS (69) représenté•e•s par LEDERER

- ▶ Sur la base de la clé "Quotités Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 12/14 copropriétaires totalisant 872/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : BELGICA (59) , Nguyen - Nguyen (69)

- ▶ Sur la base de la clé "Quotités Générales", sont absents et non représentés : 2/14 copropriétaires totalisant 128/1000 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 : Quotités Générales

L'Assemblée Générale vote pour élire M. David Zenou 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 convoquer une nouvelle séance afin de valablement délibérer sur les points concernés.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

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

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

L'Assemblée Générale vote pour élire Mme. Anne Mestdagh (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 convoquer une nouvelle séance afin de valablement délibérer sur les points concernés.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

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

2) Décision n°2

Rapport du Collège de Commissaires aux comptes Sans vote

Le rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes sera annexé au PV de l'Assemblée Générale.

3) Décision n°3

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

3 - 1/2. Approbation des comptes de la période du 01/07/2024 au 30/06/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

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

3 - 2/2. Approbation du bilan arrêté au 30/06/2025 en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 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 : Quotités Générales

Le Syndic informe qu'il y a un dossier contentieux judiciaires en cours au sein de l'Association.

L'état actualisé des procédures judiciaires en cours visant le recouvrement de créances auprès de copropriétaires débiteurs est arrêté à la date de la présente séance, conformément à la liste ci-après :

- Les anciens copropriétaires, M. et Mme Campion De Visscher, refusent de payer le solde de 2.487,78 EUR relatif au dossier City Façade. Lors de la vente, il avait pourtant été clairement précisé aux vendeurs et au notaire que ce dossier n'était pas clôturé et que le décompte définitif serait établi plus tard, ce qu'ils avaient accepté.

La somme consignée lors de la vente ne couvrait que les éléments connus à ce moment. Le montant réclamé correspond à la clôture du dossier, et aucune dépense supplémentaire n'a été réclamée.

Un montant de 1.732,44 EUR, lié à un ancien sinistre, doit encore être remboursé par l'ACP à M. et Mme Campion De Visscher. Après compensation, le solde restant dû par ceux-ci est de 755,34 EUR.

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'il prendra contact avec Maître Brassart afin d'obtenir un avis juridique avant d'envisager une éventuelle procédure.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

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

5) Décision n°5

Statut à donner quant au suivi des dossiers "Primes" Majorité absolue - Clé de vote :
Quotités Générales

Prime pour les différents travaux.

Toiture :

Les travaux sont toujours en cours et devraient être terminés d'ici la fin de la semaine. Dès que l'ensemble sera réceptionné et payé, le syndic introduira la demande de prime pour la toiture.

Terrasse / Parking :

Introduction de la prime auprès de Rénolution – Rappel des faits

La demande de prime a été introduite le 29 décembre 2023.

Par la suite, Rénolution a sollicité plusieurs compléments d'information. Le syndic a transmis les documents requis à différentes reprises, aux dates suivantes :

30/12/2023 – 12/03/2024 – 05/06/2024 – 07/06/2024 – 09/07/2024 – 08/08/2024.

La dernière demande de documents, reçue le 8 août 2024, imposait un délai de réponse au 11 août 2024, soit un délai très court (4 jours, dont 2 ouvrables). Le dernier document n'a pu être transmis dans le délai imparti, et un refus a été notifié par Rénolution.

Le syndic a tenté d'introduire un recours via l'outil prévu à cet effet, sans succès. Une plainte a ensuite été envoyée par email à plusieurs adresses, restée sans résultat. Sur les conseils de Bruxelles Environnement, une nouvelle demande de prime a été introduite, mais a également été refusée pour dépassement du délai d'introduction.

Le syndic propose à l'Assemblée Générale de contacter l'Ombudsman afin d'examiner les possibilités d'intervention dans ce dossier.

L'Assemblée Générale marque son accord pour la prise de contact avec l'Ombudsman.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Dossier " Terrasse" - Travaux Sans vote

6 - 1/1. Statut à donner quant au suivi du dossier "Terrasse" et des remarques à lever selon le rapport de l'Architecte Médori Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le dernier rapport établi par Médori a été annexé à la convocation.

Levée des dernières remarques

Les regards ont été rajoutés. Ces travaux relèvent de la garantie applicable aux interventions réalisées par City Façade.

Travaux complémentaires non repris dans les travaux initiaux de City Façade

Il reste à exécuter les travaux suivants, qui ne font pas partie du marché d'origine :

- sciage,
- pose d'une gouttière en PVC,
- pose d'un solin en zinc,
- installation d'une descente d'eau (environ 16 ml pour les deux côtés).

City Façade propose un montant de 4.980 EUR hors TVA pour ces interventions. Compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas de travaux sous garantie et de l'expérience négative rencontrée avec cet entrepreneur, le syndic, après entretien avec l'architecte, propose de solliciter une offre auprès d'un autre prestataire. L'offre reçue sera soumise à l'architecte et au CDC pour avis et approbation. Les travaux seront à confirmer.

Il reste le point 49.08 pour la récupération des dalles.

Problème J. Berger

La situation reste en cours. Un suivi régulier devra être assuré jusqu'à résolution complète.

La situation chez M Berger s'aggrave jour après jour. Dès lors, l'Assemblée Générale demande au syndic que l'architecte Médori fasse un suivi rapide avant que City Façade ne déclare une faillite ou autre_____

Il est demandé de vérifier les dates de RP et RD auprès de l'architecte Médori.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Dossier « Toiture » — Travaux Sans vote

7 - 1/3. Statut et décision à prendre quant à la validation des travaux supplémentaires réalisés sur indication de l'expert. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Travaux de rénovation de la toiture – Avancement et travaux complémentaires

Les travaux de rénovation de la toiture devraient être terminés d'ici la fin de la semaine. Une pré-réception sera effectuée par l'expert mandaté, M. Hemula.

Dans le cadre de son suivi, M. Hemula avait identifié plusieurs interventions complémentaires nécessaires pour assurer la durabilité de l'ouvrage et la conformité technique de certaines zones. Bien que non prévues initialement, ces interventions ont été recommandées afin d'éviter d'éventuels désordres futurs et de garantir la qualité globale du chantier.

Une réunion a été organisée avec le CDC et l'expert, au cours de laquelle un état des lieux détaillé a été présenté. M. Hemula a exposé la nature des travaux supplémentaires à prévoir et leurs justifications techniques.

Détails des travaux complémentaires recommandés :

- Terrasse 52 – 3^e arrière : intervention à exécuter d'urgence. Montant : + 4.213 EUR.
- Couvre-murs 3^e avant et arrière :
 - enlèvement soigné des couvre-murs existants (prévu au contrat),
 - placement d'une nouvelle étanchéité (prévu),
 - repose des pierres bleues comme initialement prévu,
 - remplacement en supplément des dalles trop endommagées.
- Terrasse 3^e arrière :
 - choix validé pour un revêtement en dalles de silex,
 - diminution de l'offre initiale de 6.080 EUR à 4.096 EUR,
 - placement avec la plus petite hauteur de plots.

L'Assemblée Générale approuve l'ensemble des travaux supplémentaires ainsi que leur prise en charge par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

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

7 - 2/3. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le solde actuel du fonds de réserve s'élève à 42.624 EUR. Un montant de plus ou moins 17.000 EUR reste encore à payer dans le cadre de la facture de solde initiale.

L'Assemblée Générale vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires totalisant 872 quotes-parts

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

7 - 3/3. Statut à donner concernant les sinistres liés aux travaux de toiture sans vote

Information sur les sinistres liés aux travaux de toiture, y compris le suivi assurance, l'état de la remise en état des appartements sinistrés et la situation des indemnisations.

Chaque appartement touché sera considéré comme un sinistre distinct avec application d'une franchise par sinistre.

Celle-ci s'élève à +/- 330 Eur.

Afin de pouvoir déclarer les sinistres, pourriez-vous me transmettre les renseignements suivants SVP :

- Photos des dommages
- Preuve de la réparation des causes (réparation provisoire + définitive)
- Un devis chiffrant les dommages par appartement.

8) Décision n°8

Dossier « Façades avant/arrière » — Travaux Sans vote

8 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remplacement des joints de dilatation des façades avant et arrière, conformément aux recommandations de l'expert et du rapport Sub City. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

Le syndic informe que l'expert recommande la réfection des joints de dilatation des façades avant et arrière. Cette recommandation est confirmée par le rapport de SubCity. Les rapports indiquent que les joints sont détériorés et qu'un remplacement est nécessaire afin d'assurer l'étanchéité des façades et d'éviter l'apparition de désordres futurs.

Suite à la réunion avec le CDC, il avait été demandé au syndic de solliciter une offre complémentaire auprès de la société Dumbrava, actuellement en charge des travaux de toiture. Celle-ci a répondu qu'en raison de la dispersion des zones à réparer et du coût important qu'impliquerait la mise en place d'un échafaudage, elle recommande de faire appel à une entreprise disposant de cordistes.

Le syndic a dès lors sollicité une offre auprès de la société Access. Celle-ci propose deux options :

- intervention limitée aux seuls joints de dilatation avant et arrière ;
- ou intervention sur toute la façade avant incluant les joints de dilatation.

Le montant proposé s'élève à 16.112,74 EUR TVAC pour la façade avant et les joints de dilatation arrière. Le montant devra être adapté selon les travaux déjà effectués par Dumbrava (couvres-murs à vérifier).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer les travaux concernant l'étanchéité de la façade avant et joints de dilatation arrière, selon l'offre reçue de la société Access 12/2025.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 69 quotes-parts
BERMILS - KONINGS (69) représenté·e·s par Maxime El Alam
Sur une base de calcul de 803 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 803 quotes-parts

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

8 - 2/3. Décision à prendre quant au choix du fournisseur qui effectuera les travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour effectuer les travaux par le biais de la société «Access » selon son offre n° 12/2025 pour un montant de 16.112,74 €

TVAC.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 69 quotes-parts
BERMILS - KONINGS (69) représenté·e·s par Maxime El Alam
Sur une base de calcul de 803 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 803 quotes-parts

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

8 - 3/3. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 69 quotes-parts
BERMILS - KONINGS (69) représenté·e·s par Maxime El Alam
Sur une base de calcul de 803 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 803 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Dossier "Mains-courantes - Cage d'escaliers" — Travaux Sans vote

9 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux relatifs à la sécurisation des mains-courantes de la cage d'escalier dans les parties communes Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

Suite au constat effectué lors de la dernière visite technique, il a été relevé que les mains-courante de la cage d'escalier présentent un risque potentiel pour la sécurité des occupants. Plus particulièrement, l'espace entre les barres est jugé trop important et pourrait permettre le passage ou l'enchevêtrement d'un enfant, augmentant ainsi le risque de chute.

Dans ce contexte, il est proposé d'envisager des travaux de sécurisation visant à mettre les mains-courante en conformité avec les normes de sécurité applicables et à réduire le risque identifié.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour demander des offres pour trouver une solution permettant la sécurisation des mains-courantes de la cage d'escalier dans les parties communes et donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du prestataire une fois les devis reçus pour un montant total de 4.000 € htva et au-delà de ce montant, les devis seront présentés lors de la prochaine AGE ou AGO.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 69 quotes-parts
BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par Maxime El Alam
Sur une base de calcul de 803 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 803 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 susmentionnés Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le syndic n'a pas encore réceptionné de devis

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 3/3. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 69 quotes-parts
BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par Maxime El Alam
Sur une base de calcul de 803 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 803 quotes-parts

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

Est parti•e en cours de séance : BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par Maxime El Alam
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Quotités Générales", à 803 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 197 quotes-parts absents.

10) Décision n°10

Dossier "Projet de rafraîchissement des deux halls d'entrée" — Travaux sans vote

10 - 1/2. Décision à prendre quant à effectuer un rafraîchissement léger des deux halls d'entrée et des deux ascenseurs, par la société de nettoyage de la copropriété Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

Dans un premier temps, il est proposé d'engager un rafraîchissement léger des parties communes, comprenant les actions suivantes :

- Nettoyage complet des murs des cages d'escalier et paliers ;
- Remplacement des tapis d'entrée ;
- Remplacement des tapis de sol de l'ascenseur, devenus usés ;
- Demande de nettoyage approfondi de la moquette murale à l'intérieur des ascenseurs.

Une offre a été sollicitée auprès de la société de nettoyage actuelle, afin de disposer d'un devis détaillé pour l'ensemble de ces interventions. Celle-ci sera présentée au CdC pour accord.

Sur une base de calcul de 803 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 803 quotes-parts

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

10 - 2/2. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale vote pour financer les travaux par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 803 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 803 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Décision à prendre quant à la location ou l'achat d'un déshumidificateur à installer dans le local électrique - Utilisation périodique Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

Il est proposé d'acquérir ou de louer un déshumidificateur destiné au local compteurs électriques, afin de l'utiliser de manière périodique en période d'humidité accrue.

Il convient de déterminer quelle option — location ou achat — est la plus adaptée, en fonction des besoins réels et des coûts associés.

Dans un premier temps, il est décidé de faire un test avec le déshumidificateur de M Lederer durant la période des fêtes.

Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine AGE ou AGO., à confirmer avec le CDC.

Sur une base de calcul de 803 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 803 quotes-parts

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

Est parti·e en cours de séance : BERGER (58)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Quotités Générales", à 745 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 255 quotes-parts absents.

11 - 1/1. Décision à prendre quant au financement de l'achat visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale vote pour financer l'achat ou la location par le biais des charges courantes

L'Assemblée Générale vote pour augmenter le fonds de réserve existant par le biais de X appels de fonds trimestriels exigibles aux dates suivantes : XX/XX/XXXX ; XX/XX/XXXX ; XX/XX/XXXX ; XX/XX/XXXX.

Cette décision est déclarée sans objet

12) Décision n°12

Statut à donner concernant la proposition de Techem pour le remplacement des compteurs radiofréquence Sans vote

L'Assemblée Générale prend connaissance de l'offre reçue pour l'année 2025 concernant les compteurs d'eau froide.

Il est rappelé que les compteurs actuellement installés sont déjà équipés de la technologie RF (radiofréquence), mais qu'ils arrivent à l'échéance de leur durée de vie technique, ceux-ci ayant dix ans.

Sur base des recommandations du prestataire, il est conseillé de procéder au remplacement des compteurs RF lors du relevé annuel de 2026, afin d'assurer la fiabilité des mesures et de maintenir une gestion correcte des consommations.

13) Décision n°13

Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

13 - 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 : Quotités Générales

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 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 pénalisé.

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

Ces clauses seront annexées au présent Procès-Verbal.

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.

L'assemblée générale demande à recevoir plus d'explications avant de pouvoir se prononcer.

Sur une base de calcul de 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

14) Décision n°14

Budgets de l'exercice 2025/2026 et mode de fonctionnement comptable sans vote

14 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 29 140,00 €.

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

Sur une base de calcul de 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

14 - 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 : Quotités Générales

Ce point est marqué sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

15) Décision n°15

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

Un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de l'Association a été joint aux convocations.

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

Exception : Sicli, une offre comparative est demandée et sera présentée au CDC, à voir en fonction du renon.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

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 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

16) Décision n°16

Augmentation du patrimoine de l'Association sans vote

16 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le montant présent sur le fonds de roulement au 30/06/2025 est de 12.716,66 €. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 29.141,66 € multiplié par 5/12ème soit 12.141,66 €. (B)

A cela s'ajoute les carences de trésorerie résultants des retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 30/06/2025 à 6.398,98 €, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente dont les sinistres en cours : 2.000,00 € (C)

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 20.540,64 € (D)

Par différence (D - A), une augmentation de 7.823,98 € est nécessaire afin de permettre au Syndic de payer l'ensemble des factures ordinaires de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement existant.

De par ce vote, l'Assemblée Générale vote pour déresponsabiliser le Syndic des éventuelles conséquences liées à la non-augmentation du fonds de roulement suivant le résultat du BFR (frais de rappel de la part de créanciers, frais de huissier, justice, etc.)

Sur une base de calcul de 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

16 - 2/3. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 42.624,96 €.

L'Assemblée Générale vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 24.000,00 € par le biais de 4 appels de fonds trimestriels édités aux dates suivantes : 01/01/2026 ; 01/04/2026 ; 01/07/2026 et 01/10/2026.

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 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

16 - 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 : Quotités Générales

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

17) Décision n°17

Décharges aux organes Sans vote

17 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

17 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

17 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

18) Décision n°18

Nominations des nouveaux organes Sans vote

18 - 1/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale vote pour élire M. David Zenou comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

18 - 2/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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

Sur une base de calcul de 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

18 - 3/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale vote pour élire M. Robin Lefèvre comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

18 - 4/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale vote pour élire M.Thomas Lederer comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

18 - 5/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale vote pour élire M. / Mme. _____ comme membre du Conseil de copropriété.

Cette décision est déclarée sans objet

18 - 6/7. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale vote pour élire M. Thomas Lederer et M David Zenou comme Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

18 - 7/7. 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 : Quotités Générales

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.

Montant des honoraires ordinaires : 461.52 €

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 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

19) Décision n°19

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

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

Cette dernière se tiendra le 18/11/2026 à 17h30 sous format virtuel ou hybride.

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 745 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 745 quotes-parts

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

20) Décision n°20

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

il est expressément rappelé que le Procès-Verbal doit être signé par le président de séance ainsi que le secrétaire directement en fin de séance (Art. 3.87 § 10 C.Civ.).

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

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20:52 .

Fait à : Logis-Gest rue Colonel Bourg, 127 à 1140
Bruxelles

9/12/2025

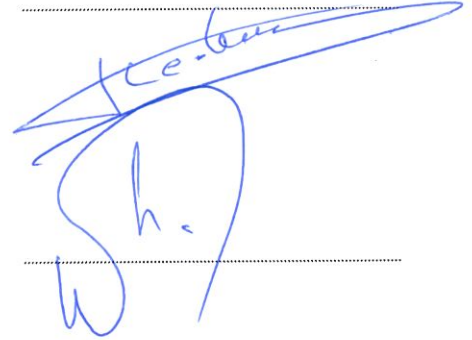
Le Président :



Le Secrétaire :



Les présents :



Présentation des comptes

Hymans 52-56

2024-2025

Contenu

- **D'où vient-on:**

- Récapitulatif des appels des 5 dernières années
- Evolution du fonds de roulement et du fonds de réserve

- **Où en est-on:**

- Etat des fonds de roulement et des fonds de réserve

- **Où va-t-on:**

- Simulation financement travaux résiduels

Récapitulatif des appels de fonds 2022-2025

Liste des appels de fonds, dates des décisions, date des appels et montants appelés:

Du 1/7/2024
au 30/6/2025

Décision AG 30/05/2022	Appelé le	Montant
Appel Travaux Ascenseur 1/3	01/07/2022	9168,38
Appel Travaux Ascenseur 2/3	01/10/2022	9168,38
Appel Travaux Ascenseur 3/3	01/01/2023	9163,06
Décision AG 23/11/2022		
Appel général (fin terrasses + élec. communs)	19/06/2023	11670,69
Appel de fonds suppl. ascenseurs	19/06/2023	3217,89
Décision AG 28/11/23		
Augmentation Fonds de roulement	01/01/2024	5000
Augmentation Fonds de réserve 1/4	01/04/2024	3750
Augmentation Fonds de réserve 2/4	01/07/2024	3750
Appel toiture 1	01/08/2024	35000
Augmentation Fonds de réserve 3/4	01/10/2024	3750
Appel toiture 2	01/10/2024	35000
Augmentation Fonds de réserve 4/4	01/01/2025	3750
Décision AG 15/10/2024		
Appel tubage 1	01/02/2025	12000
Appel tubage 2	01/06/2025	12000
Décision AG 20/02/2025		
Appel toiture 3	01/04/2025	30000
Appel toiture 4	01/07/2025	30000

Récapitulatif des appels de fonds 2022-2025

Nous avons appelé 216.388€ au fonds de réserve ces 5 dernières années (2021-2025)

NB: Il n'y a pas eu d'appel en 2021

Montants appelés ACP Hymans (€)

Total	Sujet	2022	2023	2024	2025	2026 à venir
30.718	Rénovation Ascenseurs	18.337	12.381			
11.671	Terrasses, garage et électricité		11.671			
5.000	Augm. Fonds de roulement			5.000		
15.000	Augm. Fonds de réserve			11.250	3.750	
24.000	Tubage conduits de cheminée				24.000	
130.000	Rénovation toiture			70.000	60.000	
	Total	18.337	24.052	86.250	87.750	-
	Moyenne par lot (quot. 71,4)	1.310	1.718	6.161	6.268	-

► Bilan financier après répartition

Date 30/06/2023

I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
TRÉSORERIE		AU 30/06/2023		PROVISION ET AVANCES	AU 30/06/2023
5510	Belfius - cc - BE75 0682 4042 6651 - Compte courant Compte courant - Fonds de roulement	11 647.50	1790	Fonds de réserve	8 053.39
			1791	Fonds de roulement permanent	7 716.66
			1793	Fonds de réserve Ascenseur	3 216.95
TRÉSORERIE DISPONIBLE - TOTAL I		11 647.50		TOTAL I	18 987.00

II - CRÉANCES		AU 30/06/2023		II - DETTES	AU 30/06/2023
410	Copropriétaires débiteurs	31 414.34	440	Fournisseurs créditeurs	27 172.09
461	Anciens copropriétaires individualisés	761.24	461	Anciens copropriétaires individualisés	151.76
4991	Arrondis *	1.79	49950001	De Visscher - Campion	1 732.44
49920001	Compte d'attente	2 387.08	49950002	Sinistre 07/2021 - Specht / De Visscher-Campion	32.35

► Bilan financier après répartition

Date: 30/06/2024

Après augmentation du
fonds de roulement

I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
TRÉSORERIE			AU 30/06/2024		
5500	Belfius - Livret - BE48 0882 5470 5827 - Livret E Livret à intérêt - Fonds de réserve	5 075.34	1790	Fonds de réserve	8 007.08
5510	Belfius - cc - BE75 0682 4042 6651 - Compte courant Compte courant - Fonds de roulement	4 362.42	1791	Fonds de roulement permanent	12 716.66
			1793	Fonds de réserve Ascenseur	3 216.95
TRÉSORERIE DISPONIBLE - TOTAL I		9 437.76	TOTAL I		23 940.69

II - CRÉANCES			AU 30/06/2024		
410	Copropriétaires débiteurs	9 172.46	440	Fournisseurs créditeurs	434.63
461	Anciens copropriétaires individualisés	3 248.98	461	Anciens copropriétaires individualisés	298.66
4991	Arrondis *	2.22	49950001	De Visscher - Campion	1 732.44
49920002	Clés immeubles	560.23	49950002	Sinistre 07/2021 - Specht / De Visscher-Campion	32.35

Date 31/12/2024

Après augmentation du
fonds de réserve

I - SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
TRÉSORERIE		AU 31/12/2024		PROVISION ET AVANCES	AU 31/12/2024
5500	Belfius - Livret - BE48 0882 5470 5827 - Livret E Livret à intérêt - Fonds de réserve	65 930.17	1790	Fonds de réserve	72 643.22
5510	Belfius - cc - BE75 0682 4042 6651 - Compte courant Compte courant - Fonds de roulement	9 085.44	1791	Fonds de roulement permanent	12 716.66
			1793	Fonds de réserve Ascenseur	3 216.95
TRÉSORERIE DISPONIBLE - TOTAL I		75 015.61		TOTAL I	88 576.83

II - CRÉANCES		AU 31/12/2024		II - DETTES	AU 31/12/2024
410	Copropriétaires débiteurs	6 237.43	440	Fournisseurs créditeurs	1 431.02
440	Fournisseurs débiteurs	1 539.50	461	Anciens copropriétaires individualisés	298.66
461	Anciens copropriétaires individualisés	3 248.98	49950001	De Visscher - Champion	1 732.44
4991	Arrondis *	2.42	49950002	Sinistre 07/2021 - Specht / De Visscher-Campion	32.35

► Bilan financier après répartition

Date: 30/06/2025

PASSIF		
1790	Fonds de réserve	104 015.96
1790 0001	Fonds de réserve	104 015.96
1791	Fonds de roulement permanent	12 716.66
1791 0001	Fonds de roulement permanent	12 716.66
1793	Fonds de réserve Ascenseur	3 216.95
1793 0001	Fonds de réserve Ascenseur	3 216.95

► Bilan financier après répartition

Date: 30/09/2025

PASSIF		
1790	Fonds de réserve	42 659.69
1790 0001	Fonds de réserve	42 659.69
1791	Fonds de roulement permanent	12 716.66
1791 0001	Fonds de roulement permanent	12 716.66
1793	Fonds de réserve Ascenseur	3 216.95
1793 0001	Fonds de réserve Ascenseur	3 216.95

+ 30k (appel)
- 46k (40% toit)
- 46k (40% toit)

Simulation après nouvel appel de fonds

Montants appelés ACP Hymans (€)						
Total	Sujet	2022	2023	2024	2025	2026
30.718	Rénovation Ascenseurs	18.337	12.381			
11.671	Terrasses, garage et électricité		11.671			-
5.000	Augm. Fonds de roulement			5.000		
15.000	Augm. Fonds de réserve			11.250	3.750	
24.000	Tubage conduits de cheminée				24.000	
138.000	Rénovation toiture			70.000	60.000	8.000
16.000	Etanchéité façades					16.000
	Total	18.337	24.052	86.250	87.750	24.000
	Moyenne par lot (quot. 71,4)	1.310	1.718	6.161	6.268	1.714