



# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Agence Uccle - Rue Marie Depage 1 – 1180 Uccle T: +32 2 347 33 24  
Agence Auderghem - Chaussée de Wavre 1519 bte 2 – 1160 Auderghem T: +32 2 792 57 78  
Agence Enghien - Chaussée de Bruxelles 502 – 7850 Enghien T: +32 2 347 33 24

## ACP 18D CHAMPS-ELYSEES & 227 CH. IXELLES

BCE 0832.606.230

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 avril 2022 à 18h30  
Au B & B HÔTELS BRUSSELS LOUISE - RUE P. SPAAK 15 à 1000 BRUXELLES

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G. (50% des quotités et 50% des propriétaires + 1 ou 75% des quotités)

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
25	1 036	18	803	OK	/

Présent(s) :

Absent(s) :

Procuration :

2. Nomination du président de l'assemblée :

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

3. Nomination du secrétaire de l'assemblée : Le syndic – Plasschaert Jimmy

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

## 4. Approbation des comptes a. Approbation des comptes 2020 (du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020)

ACTIF		PASSIF	
311000 - Stocks clés	208.12	100000 - Fonds de roulement	27 000.00
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	3 679.25	160000 - Fonds de réserve général	4 222.03
4101 - Copropriétaires - Créances	20 240.90	440 - Fournisseurs	18 376.98
550 - Compte Epargne	22 619.08		
KREDBEBB BE49 7440 6481 3571	22 619.08		
551 - Compte courant	2 851.66		
KREDBEBB BE37 7360 3308 3128	2 851.66		
	49 590.01		49 590.01

L'assemblée générale n'approuve pas les comptes pour 2020. Les comptes seront contrôlés par un bureau externe, le budget prévu pour cette intervention est de 1 500 € par année comptable.

Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/

## b. Approbation des comptes 2021 (du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021)

ACTIF		PASSIF	
311000 - Stocks clés	208.12	100000 - Fonds de roulement	27 000.00
4100 - Copropriétaires - Fonds de réserve	1 821.88	160000 - Fonds de réserve général	4 106.12
4101 - Copropriétaires - Créances	15 395.95	440 - Fournisseurs	1 030.00
493002 - Sinistre D.E. Dom - Commune d'Ixelles 2020-11-09-8	1 584.79		
493003 - Sinistre 2021/003 : D.E. Dom (Ixelles) - Commun Rez-de-Chaussée	44.36		
493004 - Sinistre 2021/001 : D.E. Van Gorp - Hartmann	700.00		
493005 - Sinistre 2021/001 : D.E. Dean - Hartmann	300.00		
4990 - Compte d'attente	1 719.79		
550 - Compte Epargne	395.44		
KREDBEBB BE49 7440 6481 3571	395.44		
551 - Compte courant	9 934.79		
KREDBEBB BE37 7360 3308 3128	9 934.79		
	52 106.12		52 106.12

L'assemblée générale n'approuve pas les comptes pour 2021. Les comptes seront contrôlés par un bureau externe, le budget prévu pour cette intervention est de 1 500 € par année comptable.

Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/

## c. Comptabilité GGG

- Communication défailante de la comptabilité de GGG sur les questions, points soulevés liés au contrôle de comptes, détails non-élucidés qui nécessite une vérification, etc. Ignore de manière répétitive nos demandes.

La vérification sera faite par un bureau externe.

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

- ii. Non présentation des décomptes de régularisation par la comptabilité (chauffage, eau) en octobre-décembre 2020. Communication agressive à ce sujet, alors qu'on a identifié leur faute et perte de décomptes.

Dans le futur, les décomptes doivent être envoyés à heure et à temps.

5. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement (information)  
Néant

6. Sinistres en cours (information)  
a. Gestion « sinistres en cours »

Différents sinistres dégâts des eaux en cours.

- b. Vote des copropriétaires sur la distribution des frais liés à ces dégâts des eaux (privatifs versus collectifs)

Tous les sinistres dégâts d'eaux liés au lave lignes seront privatif et les sinistres seront gérer selon l'act de base.

7. Litiges en cours (information)  
Néant

8. Décharge à donner au commissaire aux comptes sur l'exercice écoulé

Oui	Non	Abstentions
/	Unanimité	/

9. Décharge à donner au Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

10. Décharge à donner au Syndic sur l'exercice écoulé

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

11. Info rapport évaluation sur les contrats et fournitures régulières

Fournisseur  
Allianz Belgium  
Axa Belgium

Type  
Compagnie d'assurance(s)  
Compagnie d'assurance(s)

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

MTS	Serrurier
Clean & Co	Entretien immeuble
Comfort Energy	Chauffage
Débouchage Dewame	Curage égouts
Elaerts	Entretien chaudière(s)
Total Energies	Electricité/gaz
GGG Real Estate S.a.	Syndic copropriété
Kbc Banque	Compte à vue et de dépôt
Crombez & Baeyens	Entretien ascenseur(s)
Meuwese Gulbis	Courtier assurance(s)
Sicli	Location/entretien extincteurs
Techem Caloribel	Relevés calorimètres/index eau
Socotec	Contrôle ascenseur(s)
Vivaqua	Eau

Faire une liste pour les valves avec le n° de téléphone.

- a. Corps de métier mandatés par GGG
  - Sanitechnique ne peut plus intervenir – mettre un autre plombier à la place comme PSD Group
- b. Nettoyage
  - i. Trottoir, cave, poubelles (nouvelle affectation ou désinfecter, déplacer ?)

Un cahier des charges sera fait par le conseil de copropriété ensuite le syndic demandera 3 devis pour le nettoyage de l'immeubles.

- ii. Etat propreté immeuble – avant, pendant et après les travaux

Quand une propriétaire fait des travaux, il est demandé qu'il avertisse le syndic. Un nettoyage de fin de chantier sera prévu et a charge du propriétaire.

## 12. Budget pour l'année 2021/2022

Le budget pour l'année 2021/2022 est de 69 000 €

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

## 13. Travaux : Rénovation Façade avant/arrière

Le point sera reporté à l'assemblée générale en décembre 2022. On demande aux 2 architectes une offre pour faire le métré des façades avant & arrière. Le conseil de copropriété est mandaté pour faire un choix d'architecte. Entretemps on demande que chacun nettoie bien sa terrasse.

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Report A.G.	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
AGO 2022	Mandat CC	/	Unanimité	/	/

14. Travaux : Rénovation des parties communes (peinture, ...)  
On reporte le point à plus tard.

Report A.G.	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
AGO 2022	/	/	Unanimité	/	/

15. Terrasse arrière - Hall d'entrée - Inondation - Commune d'Ixelles  
On demande un nettoyage de la commune d'Ixelles

16. Fuites eaux cave - inondations fréquentes  
Laisser contrôler la descente d'eau pluviale et en cas de besoin laisser venir Detecto

17. Tuyau d'évacuation de la gouttière à l'entrée  
Laisser vérifier la descente d'eau

18. Caves visitées et problème de sécurité  
Rappel de bien fermer les portes d'entrée

19. Porte pour isoler le local des compteurs électriques  
Ne pas mettre des poubelles dans le local électriques

20. Conformité installations électriques individuelles - à vérifier, suite accident électrique  
Chacun devra regarder son installation électrique et laisser vérifier en cas de besoin

21. Travaux : Façade avant  
Idem façade arrière

Report A.G.	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
AGO 2022	Mandat CC	/	Unanimité	/	/

22. Chaudière - chauffage :  
a. Chaudière à mazout : mode de combustion qui serait interdit dès 2030; il y a des aides de la ville pour inciter à remplacer les vieilles chaudières.

Reporter le point pour plus tard.

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

- b. Remplacement de la chaudière fioul pour le chauffage central et l'eau chaude sanitaire par des chaudières individuelles. (Wout Van Gorp)

Reporter le point pour plus tard

- c. Intervention de \_\_\_\_\_ à propos de nouveau procédé de chauffage

Reporter le point pour plus tard

## 23. Alimentation des fonds

- a. Fonds de roulement : 27 000,00€

Calcul :  $69\,000\text{ €} \times 5 / 12 = 28\,750\text{ €} \sim 29\,000\text{ €}$

Augmentation de 2 000 €

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- b. Fonds de réserve – Général : 4106,18€

Q 3 2022 = 3 000 €

Q 4 2022 = 3 000 €

Q 1 2023 = 3 000 €

Q 2 2023 = 0 €

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

## 24. Elections statutaires

- Conseil de copropriété – membres  
Mme. Clipici, Mme. Biglia

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- Commissaire aux comptes  
Bureau externe sera désigné par le conseil de copropriété

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

- Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat 2 ans renouvelable chaque année

Non :

Abstention : /

Oui	Non	Abstentions
577	184	/

25. Fixation prochaine A.G.O. – Mardi 6 décembre 2022 – Lieu à définir

Lieu : BB Hotels

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Fin de l'A.G.O.A 21 H 45

P.V. rédigé à l'A.G.Ex - le 05.04.2022

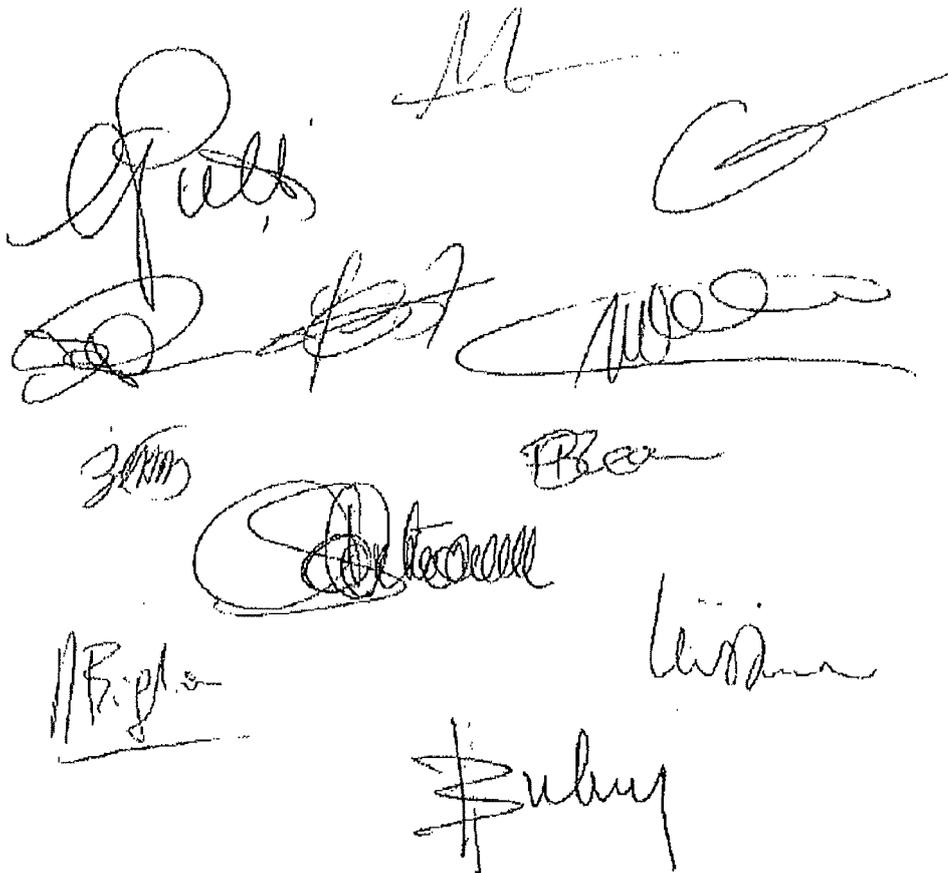


Le Syndic GGG REAL ESTATE  
représenté par M. Jimmy Plasschaert



Président(e) de l'A.G.

Copropriétaires présents en fin de séance



# **GGG Real Estate** S.A.

Your Property Management Expert

## **Feuille de présence**

---

**Assemblée générale  
du 05/04/2022 à 18h30  
Rue Paul Spaak 15 - 1000 Bruxelles**

---

**CHAMPS ELYSEES 18 D (N. Entr. : 0832.606.230)  
Rue des Champs Elysées 18 D  
1050 Ixelles  
01/07/2021 - 30/06/2022**

**GGG Real Estate**

Rue Marie Depage 1 - 1180 Uccle

Tél. : +32 2 347 33 24 / Fax :

Numéro BCE : 0847.477.716 Numéro assurance : RC - AXA Belgium: 730.390.160

---

info@ggg-sa.be  
www.ggg-sa.be



Assurance RC - AXA Belgium: 730.390.160

TVA: BE 0847.477.716

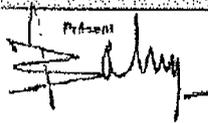
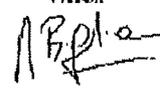
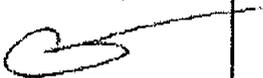
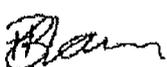
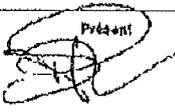
I.P.I. : 105.256 - 503.815 - 512.649



# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

Assemblée générale du 05/04/2022  
 CHAMPS ELYSEES 18 D (N. Ent. : 0632.006.230)  
 Rue des Champs Elysées 18 D  
 1050 Ixelles

Copropriétaire	Quotité	Signature	
	42 (APPT 18D 10) Total : 42	Présent 	Procuration
	54 (APPT 18D 6D) Total : 54	Présent 	Procuration
	42 (APPT 18D 10) Total : 42	Présent 	Procuration
	42 (APPT 18D 30) Total : 42	Présent 	Procuration
	31 (APPT 227 4D) Total : 31	Présent	Procuration
	44 (APPT 227 3Q) Total : 44	Présent 	Procuration
	31 (APPT 227 8D) Total : 31	Présent 	Procuration
	42 (APPT 18D 8D) Total : 42	Présent 	Procuration
	42 (APPT 18D 2D) Total : 42	Présent 	Procuration

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

	44 (APPT 227 1G) Total : 44	Présent	Procurateur <i>[Signature]</i>
	48 (APPT 18D 3D) Total : 48	Présent	Procurateur
	31 (APPT 227 1D) Total : 31	Présent <i>[Signature]</i>	Procurateur
	42 (APPT 18D 2D) Total : 42	Présent <i>[Signature]</i>	Procurateur
	27 (APPT 18D REZ G) 91 (APPT 227 REZ) Total : 118	Présent	Procurateur <i>[Signature]</i>
	36 (APPT EX COH) Total : 36	Présent	Procurateur <i>[Signature]</i>
	42 (APPT 18D 3D) Total : 42	Présent	Procurateur <i>[Signature]</i>
	1 (APPT 30MT) Total : 1	Présent	Procurateur
	28 (APPT 227 5D) Total : 28	Présent	Procurateur
	42 (APPT 18D 4G) Total : 42	Présent <i>[Signature]</i>	Procurateur
	37 (APPT 227 4G) Total : 37	Présent <i>[Signature]</i>	Procurateur Nilsy Desaint

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

	49 (APPT 180 40) Total : 49	Présent	Procuration
	42 (APPT 180 60) Total : 42	Présent <i>[Signature]</i>	Procuration
	30 (APPT 227 60) Total : 30	Présent <i>[Signature]</i>	Procuration
	44 (APPT 227 20) Total : 44	Présent	Procuration
	31 (APPT 227 20) Total : 31	Présent	Procuration
<b>Totaux :</b>	<b>1036.000</b>		<b>25</b>

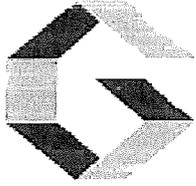
Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 18 copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :  
3 pouvoirs,

Le Président,

*[Signature]*

Le Syndic  
PASCHAERT Jimmy  
*[Signature]*



## ACP 18D CHAMPS-ELYSEES & 227 CH. IXELLES

BCE 0832.606.230

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 décembre 2022 à 18h30  
Au B & B HÔTELS BRUSSELS LOUISE - RUE P. SPAAK 15 à 1000 BRUXELLES

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G. (50% des quotités et 50% des propriétaires + 1 ou 75% des quotités)

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
25	1 036	18	818	OK	/

2. Nomination du/de la président(e) de l'A.G

I élue présidente de séance

3. Nomination du/de la secrétaire de l'A.G

Le syndic est élu à l'unanimité.

4. Approbation des comptes

- a. Rapport de la Commissaire aux comptes et état des comptes

Le rapport a été communiqué à l'ensemble de la copropriété.

- b. Approbation des comptes au 30 juin 2020- 30 juin 2021- 30 juin 2022

Les comptes ne sont pas approuvés à l'unanimité.

- c. Approbation du bilan au 30 juin 2020- 30 juin 2021- 30 juin 2022

Le bilan n'est pas approuvé à l'unanimité.

- d. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement

Aucune remarque particulière.  
arrive.

## 5. Décharge à donner au Commissaire au compte sur l'exercice écoulé

La déchargé est donnée à l'unanimité.

## 6. Décharge à donner au C.C. sur l'exercice écoulé

La déchargé est donnée à l'unanimité.

## 7. Décharge à donner au syndic sur l'exercice écoulé

La déchargé n'est pas donnée à l'unanimité.

## 8. Info rapport évaluation sur les contrats et fournitures régulières

La liste des fournisseurs habituels sera annexée au présent rapport.

Cette liste doit être affichée dans les communs.

Monsieur Vereggen arrive.

## 9. Budget pour l'exercice 2022/2023

Les charges de l'exercice précédent se sont élevées 85000€. Le syndic propose un budget de 90000€ pour l'exercice en cours ce que l'assemblée accepte à l'unanimité.

## 10. Travaux de rénovation/isolation des façades

Le conseil de copropriété a demandé de ne rien entreprendre dans ce dossier sachant qu'il y aurait d'autre priorité tel que l'installation de chauffage.

Le projet est à l'étude.

## 11. Rénovation des parties communes.

Point demandé lors d'une précédente assemblée.

Ce point est reporté à l'unanimité.

## 12. Alimentation des fonds

### a. Fonds de roulement

Le fonds de roulement s'élève à 29000€. Au vu des charges il devrait être de l'ordre de 37500€. Le syndic propose d'allouer l'appel de fonds extraordinaire de 8000€ fait en juin dernier à cette augmentation ce qui portera le fonds de roulement à 37000€.

L'assemblée accepte à l'unanimité.

b. Fonds de réserve – général

Il s'élève à 784.71€. Le Syndic propose de maintenir l'alimentation de ce fonds à hauteur de 4000€ par trimestre à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 ce que l'assemblée approuve à l'unanimité.

..... arrive.

### 13. Elections statutaires

a. Conseil de copropriété – membres

..... sont élus à l'unanimité.

b. Commissaire aux comptes

Le conseil de copropriété est mandaté pour choisir un commissaire aux comptes à l'unanimité.

c. Syndic GGG REAL ESTATE S.A.

GGG n'est pas réélu à l'unanimité.

Monsieur souhaite insister que la non réélection fait suite à la gestion de la copropriété par Monsieur !

Le Syndic vérifiera le préavis à prester et s'il est possible de cesser les activités au 31/12/2022. Si non le contrat prendra fin le 31/03/2023.

d. En cas de non-renouvellement, élection d'un nouveau syndic (deux offres envoyées pour consultation aux propriétaires, ci-joint: The Keys (1 document) et LGI (4 documents)

LGI est choisi à la majorité.  
..... s'abstient.

e. Mandater le Conseil des copropriétaires à signer, le cas échéant, le contrat avec le nouveau syndic

Le conseil de copropriété est mandaté à l'unanimité pour signer ce contrat.

### 14. Proposition d'installation de panneaux photovoltaïques. État des lieux, bénéfices escomptés. Décision et votes.

Ce point est à l'étude.

# GGG Real Estate S.A.

Your Property Management Expert

## 15. Décision d'une procédure à suivre en cas de sinistre et imputation de la franchise dans le cadre d'un sinistre couvert par la police d'assurance de la copropriété.

Le syndic propose d'imputer la franchise légale (et non la franchise éventuellement majorée) en vigueur à la date du sinistre comme suit :

A l'association des copropriétaires à titre de charge commune si le dommage trouve son origine dans une partie commune

Au copropriétaire d'un lot privatif si le dommage trouve son origine dans le chef du copropriétaire concerné.

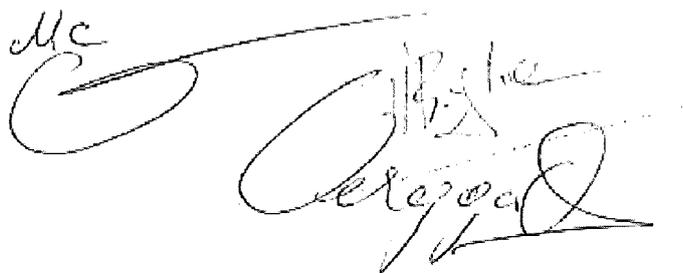
L'acte de base prévoit ce qui est chose commune ou privée.

Ce point est approuvé à l'unanimité

Fin de l'A.G. à 19H50

P.V. rédigé à l'A.G.O. – le 29/11/2022

SIGNATURES DES PERSONNES PRESENTES EN FIN DE SEANCE :



Le Syndic GGG Real Estate S.A.  
Représenté par Mr. J Bravo

Président(e) de l'A.G.



**Feuille de présence**

---

**Assemblée générale du 06/12/2022 à 18h30  
rue Paul Spaak 15 1050 Ixelles**

---

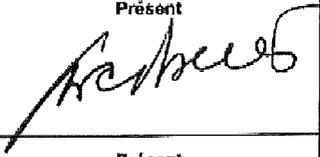
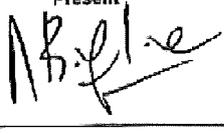
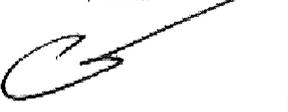
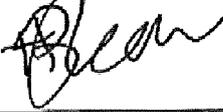
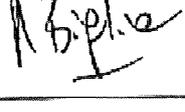
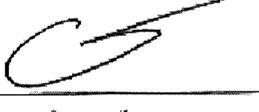
**Champs Elysées 18 D (N. Entr. : 0832.606.230) Rue des  
Champs Elysées 18 D 1050 Ixelles 01/07/2021 - 30/06/2022**

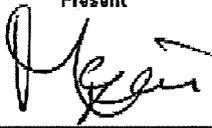
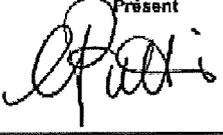
**GGG Real Estate**

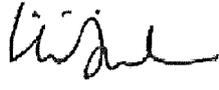
Rue Marie Depage 1 - 1180 Uccle Tél. : +32 2 347 33 24 / Fax : Numéro BCE : 0847.477.716 Numéro assurance : RC - AXA Belgium: 730.390.160

Assemblée générale du 06/12/2022

Champs Elysées 18 D (N. Entr. : 0832.606.230) Rue des Champs Elysées 18 D 1050 Ixelles

Copropriétaire	Quotités	Signature	
	42 (APPT 18D 1D) Total : 42	Présent 	Procuration
	54 (APPT 18D 6D) Total : 54	Présent	Procuration 
	42 (APPT 18D 1G) Total : 42	Présent 	Procuration
	42 (APPT 18D 3G) Total : 42	Présent 	Procuration
	31 (APPT 227 4D) Total : 31	Présent	Procuration
	44 (APPT 227 3G) Total : 44	Présent 	Procuration
	31 (APPT 227 3D) Total : 31	Présent	Procuration 
	42 (APPT 18D 6G) Total : 42	Présent	Procuration 
	42 (APPT 18D 2G) Total : 42	Présent	Procuration 
	44 (APPT 227 1G) Total : 44	Présent	Procuration 

	49 (APPT 18D 5D) Total : 49	Présent 	Procuration
	31 (APPT 227 1D) Total : 31	Présent 	Procuration
	42 (APPT 18D 2D) Total : 42	Présent	Procuration
	27 (APPT 18D REZ G) 81 (APPT 227 REZ) Total : 118	Présent	Procuration 
	36 (APPT EX CON) Total : 36	Présent	Procuration
	42 (APPT 18D 3D) Total : 42	Présent	Procuration 
	1 (APPT TOIT) Total : 1	Présent	Procuration
	28 (APPT 227 5D) Total : 28	Présent	Procuration
	42 (APPT 18D 4G) Total : 42	Présent 	Procuration
	37 (APPT 227 4G) Total : 37	Présent	Procuration 
	49 (APPT 18D 4D) Total : 49	Présent	Procuration

	42 (APPT 18D 5G) Total : 42	Présent 	Procuration
	30 (APPT 227 5G) Total : 30	Présent 	Procuration
	44 (APPT 227 2G) Total : 44	Présent 	Procuration
	31 (APPT 227 2D) Total : 31	Présent	Procuration
<b>Totaux :</b>	<b>1036.000</b>		<b>25</b>

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que \_\_\_\_\_ copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :  
\_\_\_\_\_ pouvoirs,

Le Président,



## Association des Copropriétaires

Résidence « Champs Elysées »  
Sise Av. des Champs Elysées 18D & Chaussée d'Ixelles 227  
A 1050 Bruxelles  
N° d'enregistrement : BCE 0832.606.230



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11/10/2023

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

Le 11 Octobre 2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Champs Elysées » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion de la Maison de quartier Malibrans sise Rue de la Digue 10 à 1050 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 26/09/2023.

La séance est ouverte à 18H15. représente La gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 20 copropriétaires présents et/ou valablement représentés 25 forment 842 / 1.036èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

#### 1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

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

#### 2. Information à donner sur l'état du ou des contentieux en cours.

Le syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux en cours. L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

#### 3. Approbation des comptes

##### 3.1. Examen des comptes arrêtés au 30/06/2022 tenus par l'ancien syndic GGG REAL ESTATE et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir à l'approbation des comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2022.

##### 3.2. Examen des comptes arrêtés au 30/06/2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir à l'approbation des comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2023.

#### 4. Présentation du budget de l'exercice 2023-2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget. (Annexe 1)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 57.830 €.

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

- 5.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 37.000 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 37.000 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir le fonds de roulement à 5/12èmes du budget voté lors de la précédente résolution, en le portant de la somme de 37.000 € à la somme de 25.000 €, soit une diminution de 12.000 € qui sera imputée au fonds de réserve.

- 5.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 14.641,76 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 14.641,76 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir l'appel de fonds de réserve voté lors de la dernière Assemblée Générale du 06/12/2022 de 4.000 € par trimestre.

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

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

#### 6. Décharges à donner

- 6.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

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

- 6.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

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

- 6.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic GGG REAL ESTATE pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire jusqu'au 31 mars 2023.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au syndic GGG REAL ESTATE pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire jusqu'au 31 mars 2023.

- 6.4. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. pour sa gestion depuis sa reprise au 01 avril 2023.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, sursoit à la décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire car il ne s'agit pas d'un exercice complet.



## 7. Nominations statutaires et mandats

### 7.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

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

- 
- 

### 7.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du(des) commissaire(s) aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction une société externe et donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de la société qui effectuera le contrôle des comptes pour l'exercice 2021-2022 et 2022-2023.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

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

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

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

## 8. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

### 8.1. Information à donner et décision à prendre quant à la réfection de la chaufferie de l'immeuble.

Le syndic informe avoir demandé à la région Bruxelles d'effectuer un Quick Scan de l'immeuble en vue d'obtenir des recommandations en matière d'isolation et d'énergie.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander au syndic d'obtenir des offres à des chauffagistes pour la réfection de l'installation de chauffage à présenter à la prochaine Assemblée Générale.

### 8.2. Décision à prendre quant à la réfection et l'isolation de la façade arrière (Annexe 2).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater un architecte afin d'établir un cahier des charges et appel d'offre pour la réfection et l'isolation de la façade arrière. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'architecte qui effectuera cette mission. Cette étude sera financée par le fonds de réserve.

### 8.3. Décision à prendre quant aux infiltrations d'eau dans les caves.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du problème d'infiltrations d'eau dans les caves.

**9. Décision à prendre quant à la prise en charge des sinistres dégâts des eaux.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de ne faire intervenir l'assurance dans le cadre de sinistres dégâts des eaux que pour des dommages supérieurs à 3.500 €. Pour tout sinistre dont la cause est privative, l'Assemblée Générale décide d'imputer la moitié des réparations à charge du propriétaire ayant causé les dommages et l'autre moitié à charge de la copropriété.

Il est également rappelé que dans le cas où un sinistre serait causé par négligence dans le chef d'un occupant, l'assurance de l'immeuble n'interviendrait pas mais la responsabilité civile de l'occupant interviendrait. Dans ce cas, la franchise majorée ne serait pas d'application.

Abstentions :

**10. Information à donner quant aux travaux privatifs et à la distinction entre élément commun et privatif.**

Le syndic rappelle qu'il est interdit d'effectuer des modifications sur les parties communes sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

M. [ ] a modifié sa cheminée, qui est un élément commun de l'immeuble. Ce dernier s'engage à envoyer les éléments techniques liés aux travaux de la cheminée de son appartement.

**11. Rappel quant au nettoyage et l'évacuation des poubelles et décision à prendre quant à l'utilisation du local poubelles.**

Le syndic rappelle que les poubelles oranges doivent être sorties dehors et qu'il est strictement interdit de les entreposer dans le local poubelles.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de maintenir l'usage du local poubelles.

Votes pour : 657 / 842 (78,03 %)

Votes contre : 185 / 842 (21,97 %) -

**12. Décision à prendre quant à la société effectuant le nettoyage des parties communes de l'immeuble (Annexe 3).**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir la société de nettoyage [ ] en place afin de leur faire parvenir les remarques des différents occupants. Dans le cas où la situation ne s'améliorerait pas, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour mettre fin à leur contrat et de mandater une autre société de nettoyage.

**13. Décision à prendre quant à la société effectuant l'entretien de l'installation de chauffage commune.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mettre fin au contrat d'entretien souscrit auprès de la société ELAERTS et de mandater le conseil de copropriété pour le choix du prestataire qui effectuera l'entretien de l'installation de chauffage.

**14. Information à donner et décision à prendre quant aux machines à laver présentes sur les terrasses évacuant leur eau dans les descentes d'eau pluviale des terrasses dont le dimensionnement n'est pas adapté.**

Le syndic rappelle l'interdiction de connecter les machines à laver au sterfput des terrasses car le dimensionnement des descentes d'eaux pluviales n'est pas suffisant pour cet usage. Le syndic rappelle également qu'en cas de sinistre causé par cette installation, la responsabilité des propriétaires utilisant le sterfput comme décharge de leur machine à laver pourrait être invoquée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander à l'architecte d'étudier ce point lors de l'étude de la réfection de la façade arrière.

## 15. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété :

Courtier d'assurance : MEUWESE & GULBIS  
Entretien ascenseurs : CROMBEZ & BAEYENS  
Contrôle ascenseurs : SOCOTEC  
Chauffagiste : ELAERTS  
Electricité : ENGIE  
Mazout : COMFORT ENERGY  
Eau : VIVAQUA  
Nettoyage :

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

## 16. Règlement d'ordre intérieur

### 16.1. Mise à jour du ROI : Décision à prendre quant à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mettre en place un comité ROI composé de \_\_\_\_\_ Le syndic enverra un modèle de Règlement d'Ordre Intérieur conforme aux dispositions légales sur base duquel le comité pourra travailler.

### 16.2. Rappel de l'utilisation de l'ascenseur : utilisation interdite de l'ascenseur pour les emménagements / déménagements ou pour travaux.

Le syndic rappelle également que l'ascenseur ne peut être utilisé pour des travaux ou des déménagements. Dans le cas où un mauvais usage de l'ascenseur serait constaté, la facture liée à la réparation de l'ascenseur serait imputée directement en frais privés à l'occupant ayant causé les dommages.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

Il est demandé au syndic d'envoyer un courrier pour demander à l'occupant ayant utilisé l'ascenseur en date du 10 octobre pour des travaux ou des déménagements de se manifester car l'ascenseur est tombé en panne suite à ce mauvais usage.

### 16.3. Décision à prendre quant à fixer la quinzaine durant laquelle se tiendront les prochaines Assemblées Générales Ordinaires.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine durant laquelle se tiendront les prochaines Assemblées Générales Ordinaires à la seconde quinzaine du mois de septembre.

### 16.4. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout.

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

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

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



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

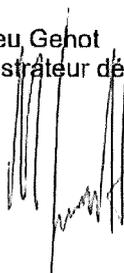
La séance est levée à 21h10.

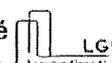
Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

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

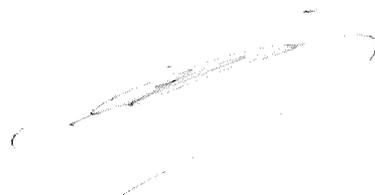
Bruxelles, le 11 Octobre 2023.

Matthieu Gehot  
Administrateur délégué



  
Pour MG Consultance SA  
Administrateur délégué  
Matthieu Gehot  
IPI-BIV 5041499

Gestionnaire



## Association des Copropriétaires

Résidence « Champs Elysées »  
Sise Av. des Champs Elysées 18D & Chaussée d'Ixelles 227  
A 1050 Bruxelles  
N° d'enregistrement : BCE 0832.606.230



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2024

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

Le 10 juin 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Champs Elysées » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion de la Maison de quartier Malibran sise Rue de la Digue 10 à 1050 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 24/05/2024.

La séance est ouverte à 18H2 représente La gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 17 copropriétaires présents et/ou valablement représentés 25 forment 768/1.036èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

#### 1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

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

#### 2. Information à donner quant au Quicksan réalisé par Bruxelles Environnement (Annexe 1).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

18h30 : Arrivée de  
copropriétaires pour un total de 836/1.036èmes.

portant le double quorum à 19/25

#### 3. Décision à prendre quant à mandater un expert pour l'analyse technique de la réfection de l'installation de chauffage (Annexe 2).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater T4M pour le suivi de l'analyse des devis selon leur estimatif de prix transmis en annexe de la convocation.

Un inventaire amiante des parties communes sera réalisé avant le lancement des travaux en chaufferie.

L'Assemblée Générale décide de financer cette étude via le fonds de réserve.

**4. Décision à prendre quant à la réfection de l'installation de chauffage (Annexe 3).**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder à la réfection de l'installation de chauffage et donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur sur base des recommandations de l'expert T4M.

L'installation du chauffage sera financée en partie via 70.000 € appelés en 4 appels mensuels exceptionnels à lancer au 15 juin 2024, le reste sera financé via le fonds de réserve.

**5. Décision à prendre quant à l'introduction d'une demande de régularisation auprès de l'urbanisme pour les fenêtres installées au niveau des balcons en façade arrière (Annexe 4).**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le bureau d'architectes MEDORI selon leur offre N°2734 au prix au 3.000€ HTVA pour l'introduction d'une demande de régularisation auprès de l'urbanisme pour les fenêtres installées au niveau des balcons en façade arrière.

L'Assemblée Générale décide de financer cette demande via le fonds de réserve.

**6. Décision à prendre quant à mandater un architecte en vue de réaliser un cahier des charges et appel d'offres pour la réfection et l'isolation de la façade arrière (Annexe 4).**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater l'architecte MEDORI selon leur offre N°2734 au prix de 3.000€ HTVA pour effectuer un cahier des charges et un appel d'offres pour la réfection et l'isolation de la façade arrière.

L'architecte étudiera également le remplacement de tuyaux de décharges des balcons arrières.

L'Assemblée Générale décide de financer cette étude via le fonds de réserve.

**7. Décision à prendre quant à la réfection de l'étanchéité de la terrasse avant de l'appartement 227-4G (Annexe 5).**

Les travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse 227-4G auraient été réalisés par \_\_\_\_\_ sans autorisation de l'Assemblée Générale. L'assemblée Générale demande \_\_\_\_\_ de fournir des éléments justifiant l'accord de ces travaux. \_\_\_\_\_ s'engage à rechercher dans ses archives si cet accord avait été donné à l'époque.

Si cet accord n'est pas fourni par \_\_\_\_\_, cette dernière devra, à ses frais, entamer les travaux de remise en état de sa terrasse.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser une analyse endoscopique de la descente d'eau pluviale sous le sterput de la terrasse 227-4G pour déterminer si cette dernière est obstruée ou non \_\_\_\_\_ s'engage à prendre cette étude à ses frais.

**8. Décision à prendre quant aux réparations à effectuer au niveau des joints du parement de façade de la porte-fenêtre de l'appartement 227-4G, des réparations des ouvertures des fixations des rambardes et sur le muret de la terrasse de l'appartement 227-5G et de la réfection de l'étanchéité de la terrasse arrière de l'appartement 227-5D (Annexe 6).**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder à la réfection de l'étanchéité de la terrasse selon l'offre JPC/MV/20973/2023 de la société ECOBA et de soulever les autres points repris par l'expert.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve.

**9. A la demande de \_\_\_\_\_ : « Autorisation pour installer une hotte à aspiration donnant vers la façade nord du bâtiment (vers la cour). »**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'autoriser M \_\_\_\_\_ à installer une hotte aspirante en perçant la façade arrière. \_\_\_\_\_ assure la responsabilité de cette installation au cas où un dommage serait lié à cette installation ou en cas de défaut constaté sur l'installation.

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

La séance est levée à 21h05.

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

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

Bruxelles, le 10 juin 2024.

Laurent LEGROS  
Administrateur



Pour LL Consult SRI  
Administrateur  
Laurent Legros  
IPI-BIV 505001

Gestionnaire



<b>0832.606.230 - CHAMPS ELYSEES</b>			
Lot	00 2-4D	N°Client	0000020450
Document N°	286		
Date document	30/06/2024		
Date d'échéance	30/07/2024		

Chaussée d'Ixelles 227/7

1050 Bruxelles

**Décompte du 01/04/2024 au 30/06/2024**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
003	Ascenseur	396.88	31 / 1036		11.88
004	Chauffage	6 064.84	31 / 1036		181.48
007	Entretien	2 507.50	31 / 1036		75.03
008	Electricité des communs	537.00	31 / 1036		16.07
009	Gérance et administratif	2 387.98	31 / 1036		71.46
					<b>355.92</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
002	Assurances	1 735.96	31 / 1036		51.94
020	Frais propriétaires	657.69	31 / 1036		19.68
					<b>71.62</b>

**Arriérés : 643.34 €**

**A payer : 427.54 €**

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

**Solde à payer : 1 070.88 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 30/07/2024 1 070.88 €

CHAMPS ELYSEES

IBAN : BE37 7360 3308 3128 BIC : ED BE BB

Communication : +++000/0020/45080+++

**LGI**

La gestion d'immobilier

Chaussée de la Haïpe 150 - Terhulpssteenweg  
 Bruxelles 1170 - Brussel  
 T 02 378 91 30  
 www.gestionimmeubles.be

<b>0832.606.230 - CHAMPS ELYSEES</b>			
Lot	00 2-4D	N°Client	0000020450
Document N°	206		
Date document	24/04/2024		
Date d'échéance	09/05/2024		

Chaussée d'Ixelles 227/7  
 1050 Bruxelles

**Décompte du 01/01/2024 au 31/03/2024**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b><u>Charges occupants *</u></b>					
003	Ascenseur	1 983.28	31 / 1036		59.35
004	Chauffage	11 629.41	31 / 1036		347.98
006	Eau	1 147.09	31 / 1036		34.32
007	Entretien	2 224.65	31 / 1036		66.57
008	Electricité des communs	527.00	31 / 1036		15.77
009	Gérance et administratif	2 325.00	31 / 1036		69.57
					<b>593.56</b>
<b><u>Charges propriétaires</u></b>					
002	Assurances	1 810.96	31 / 1036		54.19
020	Frais propriétaires	241.68	31 / 1036		7.23
					<b>61.42</b>
<b>Arriérés :</b>		<b>119.69 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>654.98 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer : 774.67 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 09/05/2024      774.67 €  
 CHAMPS ELYSEES  
 IBAN : BE37 7360 3308 3128      BIC : ED BE BB  
 Communication : +++000/0020/45080+++

<b>0832.606.230 - CHAMPS ELYSEES</b>			
Lot	00 2-4D	N°Client	0000020450
Document N°	154		
Date document	04/03/2024		
Date d'échéance	19/03/2024		

Chaussée d'Ixelles 227/7

1050 Bruxelles

**Décompte du 01/10/2023 au 31/12/2023**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
003	Ascenseur	715.57	31 / 1036		21.41
004	Chauffage	12 701.58	31 / 1036		380.07
006	Eau	2 358.00	31 / 1036		70.56
007	Entretien	2 252.27	31 / 1036		67.39
008	Electricité des communs	304.00	31 / 1036		9.10
009	Gérance et administratif	2 325.00	31 / 1036		69.57
					<b>618.10</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
002	Assurances	1 735.96	31 / 1036		51.94
020	Frais propriétaires	900.32	31 / 1036		26.94
					<b>78.88</b>

**Arriérés : 852.03 €**

**A payer : 696.98 €**

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

**Solde à payer : 1 549.01 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 19/03/2024 1 549.01 €

CHAMPS ELYSEES

IBAN : BE37 7360 3308 3128 BIC : ED BE BB

Communication : +++000/0020/45080+++

<b>0832.606.230 - CHAMPS ELYSEES</b>			
Lot	00 2-4D	N°Client	0000020450
Document N°	102		
Date document	20/11/2023		
Date d'échéance	05/12/2023		

Chaussée d'Ixelles 227/7

1050 Bruxelles

**Décompte du 01/07/2023 au 30/09/2023**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
003	Ascenseur	229.90	31 / 1036		6.88
004	Chauffage	7 190.26	31 / 1036		215.15
006	Eau	4 313.27	31 / 1036		129.07
007	Entretien	2 241.67	31 / 1036		67.08
008	Electricité des communs	445.20	31 / 1036		13.32
009	Gérance et administratif	2 325.00	31 / 1036		69.57
					<b>501.07</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
002	Assurances	1 604.73	31 / 1036		48.02
					<b>48.02</b>

**Arriérés : 1 183.25 €**

**A payer : 549.09 €**

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer : 1 732.34 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 05/12/2023      1 732.34 €  
**CHAMPS ELYSEES**  
 IBAN : BE37 7360 3308 3128      BIC : ED BE BB  
 Communication : +++000/0020/45080+++

<b>0832.606.230 - CHAMPS ELYSEES</b>			
Lot	00 2-4D	N°Client	0000020450
Document N°	21		
Date document	30/08/2023		
Date d'échéance	14/09/2023		

Chaussée d'Ixelles 227/7

1050 Bruxelles

**Décompte du 01/04/2023 au 30/06/2023**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
003	Ascenseur	-1 335.60	31 / 1036		-39.96
007	Entretien	2 785.39	31 / 1036		83.35
008	Electricité des communs	230.00	31 / 1036		6.88
009	Gérance et administratif	2 426.00	31 / 1036		72.59
					<b>122.86</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
002	Assurances	1 604.73	31 / 1036		48.02
					<b>48.02</b>

**Arriérés : 892.68 €**

**A payer : 170.88 €**

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde à payer : 1 063.56 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 14/09/2023 1 063.56 €

CHAMPS ELYSEES

IBAN : BE37 7360 3308 3128 BIC : ED BE BB

Communication : +++000/0020/45080+++



Chaussee de la Hulpe 150 - Ietulpsesteenweg  
Bruxelles 1170 - Brussel  
T. 02 34 91 30  
www.gestionimmeubles.be

<b>Immeuble</b>	<b>CHAMPS ELYSEES</b>
	0832.606.230
Lot	00 / 2-4D
Propriétaire	0000020450
Document n°	259
Date	15/07/2024
Période du	15/07/2024 au 15/07/2024

**Chaussée d'Ixelles 227/7  
1050 Bruxelles**

### Appel de fonds de réserve exceptionnel

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	17500.00	31 / 1036	523.65

**Total de la facture : 523.65 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/07/2024**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

#### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/07/2024 : 523.65 €

CHAMPS ELYSEES

Iban : BE49 7440 6481 3571

Bic : ED BE BB

Communication : +++000/0020/45080+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Ixellessteenweg  
Bruxelles 1160 - Belgique  
T 02 54 91 50  
www.gestionimmeubles.be

<b>Immeuble</b>	<b>CHAMPS ELYSEES</b>
	0832.606.230
Lot	00 / 2-4D
Propriétaire	0000020450
Document n°	232
Date	14/06/2024
Période du	14/06/2024 au 14/06/2024

**Chaussée d'Ixelles 227/7  
1050 Bruxelles**

### Appel de fonds de réserve exceptionnel

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	17500.00	31 / 1036	523.65

**Total de la facture : 523.65 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **29/06/2024**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

#### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 29/06/2024 : 523.65 €

CHAMPS ELYSEES

Iban : BE49 7440 6481 3571

Bic : ED BE BB

Communication : +++000/0020/45080+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg  
Bruxelles 1170 - Brussel  
T. 02 34 91 30  
www.gestionimmeubles.be

<b>Immeuble</b>	<b>CHAMPS ELYSEES</b>
	0832.606.230
Lot	00 / 2-4D
Propriétaire	0000020450
Document n°	180
Date	31/03/2024
Période du	01/01/2024 au 31/03/2024

**Chaussée d'Ixelles 227/7  
1050 Bruxelles**

### Appel de fonds de réserve 1T 2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	4000.00	31 / 1036	119.69

**Total de la facture : 119.69 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **09/05/2024**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

#### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 09/05/2024 : 119.69 €

CHAMPS ELYSEES

Iban : BE49 7440 6481 3571

Bic : ED BE BB

Communication : +++000/0020/45080+++



C. Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg  
Bruxelles 1170 - Brussel  
T 02 34 91 50  
www.gestionimmeubles.be

<b>Immeuble</b>	<b>CHAMPS ELYSEES</b>
	0832.606.230
Lot	00 / 2-4D
Propriétaire	0000020450
Document n°	128
Date	31/12/2023
Période du	01/10/2023 au 31/12/2023

**Chaussée d'Ixelles 227/7  
1050 Bruxelles**

### Appel de fonds de réserve 4T 2023

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	4000.00	31 / 1036	119.69

**Total de la facture : 119.69 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **19/03/2024**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

#### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 19/03/2024 : 119.69 €

CHAMPS ELYSEES

Iban : BE49 7440 6481 3571

Bic : ED BE BB

Communication : +++000/0020/45080+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg  
Bruxelles 1170 - Brussel  
T 02 374 91 39  
www.gestionimmeubles.be

<b>Immeuble</b>	<b>CHAMPS ELYSEES</b>
	0832.606.230
Lot	00 / 2-4D
Propriétaire	0000020450
Document n°	75
Date	30/09/2023
Période du	01/07/2023 au 30/09/2023

Chaussée d'Ixelles 227/7  
1050 Bruxelles

### Appel de fonds de réserve 3T 2023

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	4000.00	31 / 1036	119.69

**Total de la facture : 119.69 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **05/12/2023**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

#### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 05/12/2023 : 119.69 €

CHAMPS ELYSEES

Iban : BE49 7440 6481 3571

Bic : ED BE BB

Communication : +++000/0020/45080+++



Chaussée de la Hulpe 151 - Ixelles  
Bruxelles 1150 - Belgique  
T 02 364 91 50  
www.gestionimmeubles.be

<b>Immeuble</b>	<b>CHAMPS ELYSEES</b>
	0832.606.230
Lot	00 / 2-4D
Propriétaire	0000020450
Document n°	48
Date	04/09/2023
Période du	01/04/2023 au 30/06/2023

**Chaussée d'Ixelles 227/7  
1050 Bruxelles**

### Appel de fonds de réserve 2T 2023

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	4000.00	31 / 1036	119.69

**Total de la facture : 119.69 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **19/09/2023**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

#### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 19/09/2023 119.69 €

CHAMPS ELYSEES

Iban : BE49 7440 6481 3571

Bic : ED BE BB

Communication : +++000/0020/45080+++

## Bilan au 30/06/2024

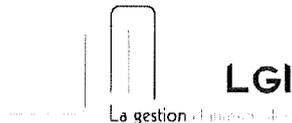
### Actif

300000	STOCK	173.99
410000	COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE APPELES	9 263.17
410100	COPROPRIETAIRES FONDS ROULEMENT APPELES	7 427.17
499500	SINISTRE	1 990.00
499504	Sinistre 2021/002: Van Gorp-Hartmann	6 302.06
499505	Sinistre 2021/001 Dean-Hartmann	1 656.20
499507	Sinistre 2273	217.30
550000	EPARGNE BE49 7440 6481 3571	24 239.77
551000	BANQUE BE37 7360 3308 3128	30 223.62
		<b>81 493.28</b>

### Passif

110000	FONDS DE ROULEMENT	-25 000.00
120000	FONDS DE RESERVE	-22 641.79
200000	ARRONDIS ORDINATEUR	-0.07
440000	FOURNISSEURS	-348.48
700	APPORTS & PRODUITS FONDS DE RESERVE	-33 502.94
		<b>-81 493.28</b>

**CHAMPS ELYSEES**  
Rue des Champs Elysées 18D  
1050 Bruxelles  
N° BCE : **0832.606.230**



**La Gestion d'Immeubles**

Chaussée de La Hulpe, 150  
B-1170 BRUXELLES  
N° BCE : **BE.414.142.884**

## Situation du fonds de réserve au 30/06/2024

		Ouverture	Débit	Crédit	Solde
700000	ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	-15 999.88	0.00	-17 499.99	-33 499.87
751010	INTERETS BANCAIRES FONDS DE RESERVE	-3.07	0.00	0.00	-3.07
		<b>-16 002.95</b>			<b>-33 502.94</b>

## **700 Apports & Produits au fonds de réserve au 30/06/2024**

		Solde
700000	ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	-33 499.87
751010	INTERETS BANCAIRES FONDS DE RESERVE	-3.07
		<b>-33 502.94</b>

## **701 Apports & Produits d'exploitation au 30/06/2024**