

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence sise

Avenue Coghen 197, à 1180 Bruxelles

Dossier n° ACP 097

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 7 novembre 2023

Sont présents ou représentés, les copropriétaires suivants :

Voir liste en annexe

En date du 20 octobre 2023, les copropriétaires de la résidence située à 1180 Bruxelles, avenue Coghen 197, ont été conviés à assister à une Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété.

L'ordre du jour

Renvoi aux points ci-dessous, ainsi que l'envoi de la convocation parvenue aux propriétaires endéans les 15 jours légaux avant la tenue de cette assemblée.

1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, de deux scrutateurs - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance.

Les propriétaires présents ou représentés sont 10 sur 17., formant ensemble 637 millièmes ./ 1.000 .Millièmes

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18 .h 25 .

Est nommé Président de séance : Monsieur Massaux

Est nommé Secrétaire : Le syndic IMMO JPL représenté par Mme Dubois

Sont nommés scrutateurs : //

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes (rapport en annexe de la présente) - Approbation des comptes annuels 2022/2023 et du bilan arrêté au 30/06/23 (quorum requis : majorité absolue)

Aucune remarque particulière n'est soulevée en cours de réunion.

Il est proposé par les membres du conseil de copropriété de donner décharge au(x) commissaires / vérificateurs aux comptes, pour l'exercice 2022-2023 et d'approuver les comptes et le bilan de la copropriété arrêtés au ou 30/06/23, sous réserve d'une vérification de compte ultérieure à la tenue de cette AG, ainsi que leur répartition dans les décompte individuels,

La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité (voir liste des votes en annexe de la présente)

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 1

2.2 Evolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires (projet en annexe de la présente) – situation des débiteurs & exigibilité des charges - Réajustement du fonds de roulement si nécessaire – Décision (quorum requis : majorité absolue)

Budget prévisionnel

Tout comme l'année passée, le syndic a transmis aux copropriétaires un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble sur le dernier exercice. Ce tableau est brièvement commenté en cours de séance.

Le syndic a transmis avec la convocation un budget prévisionnel pour l'exercice prochain des charges courantes et précise qu'en ce qui concerne les charges extraordinaires, ceci dépendra des décisions qui seront prises en cours de réunion, ainsi que des imprévus qui surviendraient en cours d'année.

Il est signalé qu'il s'agit d'une estimation basée sur 3 % d'augmentation et qui porte la somme des charges récurrentes à 36.242 Euro mais ce hors postes gaz de chauffage et électricité qui se sont vu augmenté depuis le 1/12/22 (selon taux variable et subissant l'inflation malgré une négociation obtenue et réduction de +/- 15 % pour l'électricité et de +/- 48 % pour le gaz ..) mais ces postes risquent de se voir supérieur à l'estimation au regard de la fluctuation des couts pour le prochain exercices (explication en séance)

Seule le poste « eau » n'est pas repris – il est alors précise les soucis de réception des facture de Vivaaua

Il sera veille à une mise à jour du budget en fonction de la facturation obtenue et de décompte de clôture imputé au 3 T 23

Pour le poste « électricité des 3 garages ,»

et vu l'augmentation du poste (et l'arrivée de voiture électrique) il est demande si la poste est répartie entre les 3 et si tel est le cas qu'il soit bien dorénavant procéder au relevée annuel individuel des compteurs de passages pour ces 3 garages

ce point sera clarifié avec la comptabilité pour mise en place et pour régularisation

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 2

Fonds de roulement

Conformément aux informations transmises lors de la dernière AGO suite à la mise en place de la nouvelle loi, il est rappelé que ce point sera donc revu, vérifié et revoté annuellement.

Après discussion et vote (voir liste des votes en annexe), le fonds de roulement est jugé suffisant, ce dernier correspond toujours à la moyenne des charges courantes. Et est même légèrement supérieure à la dernière moyenne estimée

Il est décidé de ne pas l'augmenter ni de le réduire

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 3

Situation des débiteurs / exigibilité des charges

Le syndic signale qu'au jour de la réunion, la situation financière de l'immeuble est saine

Deux propriétaire présente de « défaut de paiement ». dont la situation de compte est en cours de régularisation via l'introduction d'un recouvrement par avocat (Nimal)

Et quelques propriétaire présente « un retard de paiement » sur les dernières charges, mais dont la situation de compte est surveillé

Le syndic informe toutefois, qu'en cas de nécessité, il procédera au suivi en vue de la récupération des charges et à défaut au recouvrement des charges par toute voie de droit, suivant la politique adoptée par la copropriété lors des précédentes assemblées

Et pour les dossiers de recouvrement qui serait instruite en cours d'année, et ou pour ceux déjà en cours, il veillera au bon suivi des démarches et étapes en accord avec le conseil (avocat), et en informera le conseil de copropriété et l'assemblée en cas de nécessité (citation - jugement rendu – rebondissement – etc ..)

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 4



3. Rapport du syndic et conseil de copropriété (pour ce dernier à avaliser en AG) sur les :

- 3.1 Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale
- 3.2 Travaux décidés mais non réalisés
- 3.3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)
- 3.4 Sinistres en cours ou clôturés
- 3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours
- 3.6 Les contrats de fournitures régulières
- 3.7 Autres, ...
- 3.8 Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

Rapport du syndic

Seule les points suivants sont encore abordés ou font l'objet de précisions complémentaires ou décisions à savoir :

3.1 – travaux recommandés – façade / isolation et lie avec l'audit énergétique

Nous avons convenu d'attendre le retour de l'audit énergétique avant de remettre à jour l'appel d'offre et les couts selon les recommandation du facilitateur de Bxl Environnement

Il s'avère que ces derniers présente un engorgement de demande au vu de service gratuit et qui aura plus de 11 mois à obtenir un RDV sur place

Depuis le visite du 4/09 le rapport est toujours en attente

Renvoi au point 6A

Budget de 2020 indexé donnerait a ce jour +/- 400.000 tenant compte indexation pour la rénovation des 4 façades

3.1 odeur égout niveau cave

Nous avons relancé Kanalis sous contrat d'entretien pour le nettoyage des égouts de prendre une fois pour toute en main ce problème d'odeur signalé par l'occupant de l'ancienne conciergerie et d'en déterminer la cause afin de pouvoir y remédier

Mais Kanalis n'arrive pas à poindre le locataire – dossier en cours avec l'aide de Mr Heinen

3.5 dossier de recouvrement

Suivi de le situation de compte

Etat des dossier et de la dette de Mr Jayaswal & Mr poletti - des payement nous sont parvenus mais leur dette n'est pas totalement apurée – situation surveillée et toujours en coirs avec l'aide du conseil Maitre Nimal

3.7 prime Hydreau

Démarche suivi en vue de l'obtention de la prime pour les travaux impose dans le cade des analyse du sol

Prime obtenue car citerne supérieure à 10.000 et au vu de le cession de l'activité l'Etude de sol à été faite et vu étude négative – permettait le remboursement

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité décision N° 5

Pour l'ensemble des points de 3.1 à 3.8, aucune autre remarque particulière n'est à signaler



3

Rapport du conseil de copropriété

Ce dernier sous guise de point à porter à l'ODJ pour une évaluation des points techniques cours a été joint en annexe de la convocation (renvoi point 6B) et corrobore les termes et informations déjà repris dans le rapport du syndic et ou dont réponse se trouve dans le rapport du syndic

Le conseil de copropriété a aussi souhaité se joindre au rapport du syndic, celui-ci confirme qu'il en avalise les termes et informations reprises.

4. Décharge et reconduction à donner (quorum requis : majorité absolue)

- 4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale) – voir résultat des votes
L'assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété qui était composé des membres suivants :

Mr Heinen.....(président)
Mr Herlakian(assesseur)
Mr Massaux(assesseur)
décision N° 5

- 4.2 Au syndic : voir résultat des votes
L'Assemblée à l'unanimité donne décharge pleine et entière à l'Immobilière JPL.
décision N° 6

- 4.3 Au(x) commissaire(s) au comptes
Aucune vérification des comptes préalable à la tenue de cette AGO n'a pu être faite
Ce point n'a donc pas de raison d'être

5. Elections :

- 5.1 Création et élection du conseil de copropriété (quorum requis : majorité des 75%) – voir liste des votes en annexe

L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants au conseil de copropriété, et ce, pour une durée de un an.

Mr Heinen.....(président)
Mr Herlakian(assesseur) – sous réserve de confirmation
Mr Massaux(assesseur)
décision N° 7

Le syndic rappelle que et conformément aux exigences de la nouvelle loi, le conseil de copropriété doit impérativement transmettre aux propriétaires un rapport d'activité, qui doit être transmis aux propriétaires par le biais du syndic.

Toutefois et si le conseil de copropriété ne souhaite pas remettre de rapport, il sera considéré qu'il se joint au rapport du syndic et en avalisera les termes et informations en assemblée générale. Il est toutefois précisé que le rapport du syndic ne peut être envoyé avant la convocation étant donné que celui-ci est mis à jour jusqu'à cette date

- 5.2 Du vérificateur aux comptes (quorum requis : majorité absolue) – voir liste des votes en annexe

L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer les membres suivants en tant que vérificateur aux comptes, et ce, pour une durée de un an.

Mr Herlakian(vérificateur) - sous réserve de confirmation
décision N° 8



□ Contrairement à la décision prise lors de la dernière assemblée, cette dernière à ce jour et pour les raisons évoquées en réunion, décide et marque accord à l'unanimité, afin de confier la vérification des comptes à une personne externe / société externe. Mandat est laissé au conseil de copropriété pour choix et décision.

Le syndic rappelle l'importance de la mission confiée au vérificateur. Il est donc encore insisté sur le fait que le vérificateur aux comptes doit impérativement transmettre son rapport au moins 3 semaines avant l'envoi des convocations, afin de pouvoir s'assurer de disposer du rapport au moment de l'envoi de la convocation, à défaut, un rapport de carence sera envoyé.

Pour ce faire, il est donc important que ce dernier s'organise (planification pour prise de contact avec Mme GORI dans les délais requis), et ce même si le syndic vient en rappel.

5.3 Du syndic (quorum requis : majorité absolue)

L'Assemblée à l'unanimité reconduit l'IMMOBILIÈRE JPL dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle durée de une année.

décision N°9

6. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision (dorénavant pour tous travaux : majorité requise 2/3 des voix – article 577-7 § 1er - à l'exception des travaux imposés par la loi : majorité 50 % +1)

Complexe avant (immeuble)

A- Etat général du bâtiment : travaux préconisés et isolation des façade(s) et pignon(s) / cour garages : rappel situation - re présentation avis et rapport de Mr Moreau et mise à jour tenant compte audit énergétique réalisée seulement le 4/09/23 (vu délai d'attente fort de Bxl environnement) / présentation de l'audit et en fonction priorité déterminée - montage dossier et appel d'offre en fct - renouvellement des mandats : explication – décision et budgétisation en fonction (apport possible ou prêt – simulation)

Pour rappel extrait décision actée en 2022

*La situation reste identique sur l'état des façades et les travaux préconisés
Mr Moreau suite à ces dernières visites, il apporte quelques précisions complémentaires*

Pour la zone façade arrière

*Seule le poste prime en 2022 aurait été plus élevée
+/- 22.000 en lieu et place 16.200
Sur un budget de 80.0000 qui passerait à ce jour à 104.000 euro*

Pour toute les zones façade et pignon (cout globale)

Le budget serait de 420.000 en lieu et place de 320.000 euro

Car les budgets annoncés en son temps sont à ce jour à majorer de minimum 30 % suite à l'inflation des couts et l'augmentation du prix des matériaux

Mais que l'IBGE via sa plateforme Renolution distribue de plus en plus de prime mais qu'il faut d'abord payer à 100 % les travaux, avant de pouvoir introduire ensuite la demande et récupérer la prime

A ce jour en 2023

En complément des informations actées au point 3 – et a présent depuis la visite du facilitateur en date du 4/09 nous restons maintenant dans l'attente de leur rapport

Le dossier technique qui avait été établi par Mr Moreau en 2020 reste d'actualité au sujet des travaux préconisés à faire en façade arrière et pignon gauche + pignon droit arrière

Seule les couts doivent être indexés et révisés au vu de l'inflation survenue encore 2022/23

Mais nous attendons l'avis de l'audit pour déterminer les travaux prioritaires et le budget globale mais qui peut être estimé à ce jour à plus de 400.000 euro sur les postes présentés antérieurement

La parole est laissée à Mr Moreau

Il est demandé quel est l'intérêt de l'AG pur l'instruction de ces dossiers techniques (montage dossier et remise à jour des devis et travaux) une fois le rapport du facilitateur sera reçu
Et aux façades(s) s'ajoute les toitures supérieures et plate-forme / toitures terrasses..
Isolation dalle du 1^{er} étage

Il est donc suggéré de créer un fond d'investissement d'un minimum de 100.000 euro

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ Des réception du rapport du facilitateur il sera soumis à tous les propriétaires
- ✓ L'idée est de tenir une AG EX selon une réunion formelle avec cet unique point pour ordre du jour et permettre d'avancer et de décider pour la suite des actions à mettre en avant

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 10

B - A la demande du CDC - points portés à l'ODJ de 2023

° Lettre / rapport de Mr Heinen

date du 27/09/23 et reçue par mail et jointe en annexe :

1- Points restés ouverts et ou à préciser depuis l'ag de 2022 et revu en 2023:

« Chaufferie - mise au point question en suspens et contrat » – « descente de garage / stabilité – a été lié de façon conjointe au point 6A » – « odeurs d'égout - avis Kanalis en attente »-« isolation immeuble / renvoi point 6A en lien » :

=> pour chacun des points : explication – décision

Mme Dubois propose de relister rapidement les informations au sujet des différents points
Explication en séance

Chaufferie – humidité bas de murs :

contrôle chaufferie et condensat réalise rien d'anormal constaté -

en parallèle la déviation des condensats a été faite par Vip

un contrôle sera réalisé par Mr Moreau à ce jour

Stabilité et fer à béton apparent et ou morceaux tombés (poutres et colonne descente garage)

Et fissuration muret soutènement lien jardin du 195 Coghén

Il est convenu qu'il sera fait appel à un ingénieur en stabilité via l'AIB Vincoette et ce avec l'aide de Mr Moreau

Ce pont sera revu avec le CDC en fonction du résultat qui sera rendu devis seront demandés et le dossier poursuivi avec l'aide de Mr Moreau

Odeur égout

En attente retour Kanalis sera suivi en relation syndic et CDC en fonction du résultat et des travaux préconisés

Isolation - audit et travaux préconisés

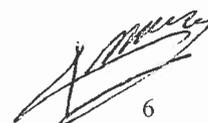
Renvoi point 6A

Ces décisions (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 11

2-ROI : règlement d'ordre intérieur :

- nouvelle évaluation à ce jour depuis la dernière AGO – rappel de l'obligation aux propriétaires de bailleur de faire appliquer et respecter ce dernier
- suivi rappels au sujet de poubelles (éviter sacs trop lourds veiller à une fermeture hermétique et le respect du tri
- Trouble de voisinage : nuisances nocturne et diurne en provenance du 5^{ème}
- Rappel des obligations en cas de travaux privatifs d'aménagement et incidences sur les parties communes ou appartement mitoyen
- Accès garage et rappel respect consigne ROI pour la sécurité

=> explication – décision pour chacun des points



ROI

Il est rappelé la nécessité et obligation aux propriétaire bailleur de soumettre a leur locataire une copie du ROI

Et pour le souci du « tri des poubelles » et ou pour les « troubles de voisinage » ou encore le manque de respect « en cas de travaux privatif d'aménagement » et de ce fait du manque de savoir vivre ensemble au sein de l'immeuble il en ressort les éléments suivants :

- Déchet et autre encombrants encore trop souvent déposé sur la trottoir
Manque de respect cela ressemble à de la malveillance
- Nuisance sonores ,nocturne et diurne provenant essentiellement du 5D
- Poubelle trop chargé et qui craques
- Etc ..

Après débat les décisions suivantes sont prises

- ✓ Il sera donc
 - Ciblé un courrier de mise en demeure eu 5D pour qu'il cesse ses agissements et ,nuisance sonores nocturne et diurne les appartement voisin sont excédés de cette situation qui perdure et qui ne reflète pas une occupation sereine au sein d'une copropriété (musique - rassemblement cri et volume toujours a fond et ce très régulièrement)
 - un avis de rappel au sujet des poubelles (tri et poids des sacs) + les encombrants à porter à la déchetterie et du rappel du ROI en générale sera faite auprès de tous pour que les propriétaires occupants et ou propriétaire veillent le fasse respecter

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 12

3-Pointes autres nouveau en 2023 :

- « contrat gaz / électricité » installation commune – renvoi au point 2 (2.2) budget
- « décompte annuel de chauffage » -retard dans l'édition ensuite absence de facture annuelle pour Vivaqua - renvoi point 2 (2.2)
- Reconnaissance état du sol – dossier clos – prime obtenue -renvoi point 3 (3.6) et annexe jointe
- « ascenseur » rappel fonctionnement et des dépannages sous contrat - renvoi point 3 (3.6)
- => explication – décision pour chacun des points

En complément des information déjà actées a travers cet ODJ ou explicitées en séance et ou travers les annexe il est encore précise au sujet de :

l'ascenseur

ce dernier n'est pas utilisé à bon escient par les occupants

les charges non respecté et en cas de travaux privatif .. encore trop souvent utilisé comme monte charges

tous les dépannage et réglages à faire sont donc bien pris sous le couvert du contrat et ce sans supplément de coup

&

le grincement des portes de l'ascenseur est récurrent il sera donc pour ce point demander à LIFTINC d'y apporter une solution pérenne et définitive

ce point ne fait l'objet d'aucune vote – point d'information



=) pour chacun des points, explication et complément d'information répondant aux nombreuses questions diverses du CDC : information – explication – ou décision pour instructions diverses – renvoi au points techniques concernés – renvoi aux motions votées ci-dessus en guise de décision pour chacun des points

XX

Complexe arrière (garage)

Pas de demandes émises ou de point pour cette partie complexe à cette AGO 2023 :

Renvoi point 2 (2.2)- poster électricité des 3 garages

XX

Travaux & autres décision : concernant l'ensemble du complexe (résidence et garages)

C - ROI (règlement d'ordre intérieur) : évolution et évaluation de la situation à ce jour depuis la dernière AGO et la mise en place en 2022 du ROI révisé : explication – décision – renvoi point 6B2 à la demande de Mr Heinen

=) Renvoi au point 6B2 pour décision et évaluation à ce jour

D- Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir : (article 577- 8 § 4 18°) audit technique présentation et avis rendu par le syndic : explication – décision – budgétisation

Audit technique

Il faut entendre par ce point le nécessité de re lister les travaux extraordinaires qui pourraient survenir dans un futur proche afin que personne ne soit pris au dépourvu et d'une certaine façon de s'assurer d'une vérification technique annuelle de l'immeuble

Et ce afin que les problèmes constatés soient dénoncé et les budgets estimés dans la mesure du possible de même que le degré d'urgence

Après débat les décisions suivantes sont prises

✓ **Audit techniques**

La copropriété en connaissance de cause, renouvelle la décision déjà prise en 2019 car elle estime qu'il n'est pas nécessaire à ce jour de réaliser cet audit des lors que la copropriété agit en bon père de famille et applique la pérennité et chaque année à travers les PV acte les différents points technique traités en cours et à budgéter (pour les travaux préconisés et à venir)

✓ Ce point sera reporté à l'ODJ de la prochaine AGO
&

✓ De plus et au vu du rapport du facilitateur en attente qui servira « **d'audit énergétique et technique** » – cette demande sera donc prise en compte - **renvoi point 6A**

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 13



7. Alimentation du(es) fonds de réserve (sauf dérogation votée à une majorité des 4/5 des voix, dorénavant obligation d'une contribution annuelle de minimum 5 % du budget des charges communes ordinaires de l'année précédente – article 577-5 § 3) – Proposition du syndic de porter et poursuivre l'appel trimestriel à 1.500 € pendant 1 an (pour el fond de réserve B bâtiment avant hors garage) – Adaptation du budget prévisionnel en conséquence - Décision (quorum requis : majorité absolue)

Situation actuelle au dernier bilan en Euro au 30/06/23			
Fonds	sont de	seront augmenté /constitué de	de la façon suivante
100000- Le fonds de roulement	14.000	//	
le fonds de réserve générale A (bat avant et garage)	7250		
le fonds de réserve B (bat avant hors garage)	18.500,94	Poursuite des appels à 1500	Par trimestre
le fonds loyers conciergerie	35.890		
Le fonds de réserve			

Cette décision (motion) est votée par l'assemblée à l'unanimité – décision N° 14

8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le mardi 5 novembre 2024 à 18H

La proposition reprise en rubrique est acceptée.

IL est demande de pouvoir tenir cette AG en hybride a savoir permettre aux quelques propriétaires demandeur d'assister en visio (teams)

~~*La proposition reprise en rubrique est refusée : La date suivante est fixée...../...../....., sous réserve de disponibilité de la salle et du syndic. Confirmation de la date, sera envoyée avec l'envoi du PV.*~~

L'ensemble des propriétaires présents ou représentés, marque leur accord sur les termes et décisions prises dans ce présent PVAG ainsi que les listes des votes reprises en annexe et faisant partie intégrante de ce PV.

Pour accord,
Nom et Signature :

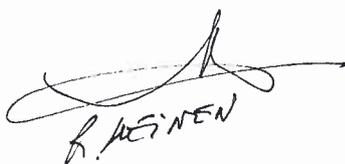
Ariete Vehkonen



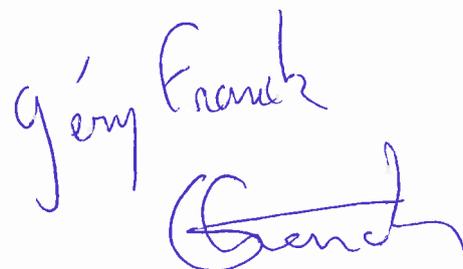
Kevin Pouvandit



R. REINEN



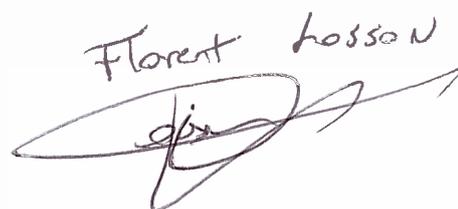
Géry Franck



Eric Pouvandit



Florent Louson



PROPRIETAIRES	Quotités				Vote 1	Vote 2	Vote 3	Vote 4	Vote 5	Vote 6	Vote 7	Vote 8	Vote 9	Vote 10	Vote 11	Vote 12	Vote 13	Vote 14
	-A-	-B-	-C-	-D-														
JAYASWAL	80	76	9	1	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
BOSSELER	80	80		1														
CAEYMAEX	12	0	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEBAUVE	53	67																
FRANCK	12		14	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HEINEN	80	76	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HERLAKIAN	53	67			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LEREY - COZE	12				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOSSON F.	68	76			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LUIGGI - VERRIER	69	69	14	1														
MASSAUX	92	76	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MAUCONDUIT	68	76			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOIMONT	12	4		1														
POLETTIC.	57	69																
VAN HOONACKER	68	76			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VANGELUWE N.	80	80	14	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VANHALLE L.	104	108	28	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1000	1000	106	12														

PROPRIETAIRES	Quotités				Vote 15	Vote 16	Vote 17	Vote 18	Vote 19	Vote 20	Vote 21	Vote 22	Vote 23	Vote 24	Vote 25	Vote 26	Vote 27	Vote 28
	-A-	-B-	-C-	-D-														
JAYASWAL	80	76	9	1														
BOSSELER	80	80		1														
CAEYMAEX	12	0	9	1														
DEBAUVE	53	67																
FRANCK	12		14	1														
HEINEN	80	76	9	1														
HERLAKIAN	53	67																
LEREY - COZE	12																	
LOSSON F.	68	76																
LUIGGI - VERRIER	69	69	14	1														
MASSAUX	92	76	9	1														
MAUCONDUIT	68	76																
MOIMONT	12	4		1														
POLETTIC.	57	69																
VAN HOONACKER	68	76																
VANGELUWE N.	80	80	14	2														
VANHALLE L.	104	108	28	2														
	1000	1000	106	12														

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including '65.' and other illegible marks.

BILAN COMPTABLE AU 30/06/2023 (T4)FAIT LE : 07/11/2023
IMMEUBLE : 0097 - 097-ACP COGHEN 197 - RÉ.S.
UNIVERS (0832.436.875)
AVENUE COGHEN 197
1180 BRUXELLES

Actif		Passif	
140000 - Boni exercice précédent	0,39	100000 - Fonds de roulement	14 000,00
1600120 - Fonds de réserve ascenseur	11 982,65	160000 - Fonds de réserve général (a)	7 250,05
410 - Copropriétaires	14 330,10	160010 - Fonds de réserve bâtiment (b)	18 500,94
440 - Fournisseurs	3 127,61	1600123 - Fonds loyers gp1197	35 890,52
494 - Compte de régularisation	0,27	410 - Copropriétaires	1 903,11
5500002 - Compte vue - BE48363160834427	14 160,57	440 - Fournisseurs	299,66
5500003 - Compte vue - BE36363016862781	34 853,88	490 - Charges à reporter	0,33
		4991004 - Sinistre 4 - fuite étanchéité terrasse 5g - 01/2023	573,04
		499900 - Compte d'attente	37,49
		499930 - Compte d'attente débiteur	0,33
Total actif	78 455,47	Total passif	78 455,47

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
 DU 07/11/2023 À 18:00**

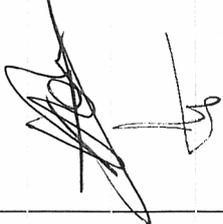
FAIT LE : 07/11/2023

IMMEUBLE : 0097 - 097-ACP COGHEN 197 - RÉS. UNIVERS (0832.436.875)
 AVENUE COGHEN 197
 1180 BRUXELLES

A B C D

Copropriétaire	Adresse copropriétaire	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
A. JAYASWAL M.D. sprl	Rue de la Jonchaie 23 bte 25, 1040 Bruxelles, Belgique	80	76	1	
BOSSELER Henri (GP 1218)	Chaussée d'Alseberg 530, 1180 Bruxelles, Belgique	80	80	1	
CAEYMAEX -KAECKENBEECK	Avenue Coghen 119, 1180 Bruxelles, Belgique	12	0	1	
DEBAUVE Eliane	Avenue Coghen 197 boîte 8, 1180 Bruxelles, Belgique	53	67		
FRANCK Géry	Avenue du Loriot 27, 1150 Bruxelles, Belgique	12	14	1	
HEINEN Raymond	Avenue Coghen 197 bte 10, 1180 BRUXELES, Belgique	80	76	1	
HERLAKIAN Jérémy	Avenue Coghen 197, 1180 Bruxelles, Belgique	53	67		
LEREY Cyril - COZE Emmanuelle	Avenue Heilevelt 16, 1180 Bruxelles, Belgique	12			
LOSSON Florent	Avenue Coghen 197 bte 11, 1180 Bruxelles, Belgique	68	76		
LUIGGI Philippe - VERRIER Héléne	45, Avenue Louis Hymans, 1050 ixelles, Belgique	69	69	1	
MASSAUX Eric	Avenue Coghen 197 boîte 4, 1180 Bruxelles, Belgique	92	76	1	

A B C D

Copropriétaire	Adresse copropriétaire	Quotités		Signature
MAUCONDUIT - BEN LAYACHI EL HAMDI Kevin	Avenue Coghen 197 bte 5, 1180 Bruxelles, Belgique	68	76	
MOIMONT Josiane	Rue des Cottages 80, 1180 Bruxelles, Belgique	12	4	1
POLETTI Caroline	Avenue Coghen 197, 1180 Bruxelles, Belgique	57	69	
VAN HOONACKER Mieke	Avenue de la Plante 47B boîte 9, 5000 Namur, Belgique	68	76	
VANGELUWE Nathalie	Nijvelsebaan 4, 3090 Overijse, Belgique	80	80	2
VANHALLE Rony	Faubourg Saint Martin 82, 5570 Beauraing, Belgique	104	108	2
TOTAL QUOTITÉS		1000	1000	106
				12

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.