

# ATTESTATION DU SOL<sup>1</sup>

## Vos coordonnées

Marc WILMUS et Ludovic du BUS de  
WARNAFFE, notaires associés  
Oudergemselaan 328  
1040 BRUXELLES  
Réf. demandeur : 2023/0442/004  
[ed@notwdb.be](mailto:ed@notwdb.be)

## Nos coordonnées

Sous Division Sols  
Tél. : 02/775.79.35 (de 10h à 12h tous les jours ouvrables)  
N/Réf. : SOLI-ddebenedictis/Inv-041608674/20250313  
Rétribution payée<sup>2</sup> : 46 €

Les pollutions du sol peuvent comporter des risques pour la santé et nuire à l'environnement. En outre, notre Région a besoin d'espaces pour loger sa population qui augmente, construire des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville (crèches, écoles...) et pour développer des activités économiques, or certains espaces inoccupés sont pollués ou suspectés de l'être et de ce fait, inutilisés. Pour toutes ces raisons, Bruxelles Environnement dispose d'un inventaire de l'état du sol<sup>3</sup>, lui permettant de gérer les pollutions du sol. Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter [www.environnement.brussels/sols](http://www.environnement.brussels/sols).

## Identification de la parcelle

N° de parcelle	21363_B_0321_D_003_00
Adresse(s)	Boulevard Louis Schmidt 82, 1040 Bruxelles
Classe de sensibilité <sup>4</sup>	

## Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
OBLIGATIONS		
<p>Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.</p> <p>Attention : <u>certaines faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p>		

<sup>1</sup> Les modalités pratiques de demande, de délivrance et de paiement des attestations du sol sont fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/2/2017 relatif à l'attestation du sol (M.B. 20/03/2017), arrêté d'exécution de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

<sup>2</sup> Le tarif de base d'une attestation du sol est de 46€. Ce montant est majoré de 60€ si le terrain concerné est une zone non cadastrée et de 60€ si la demande est introduite via un autre moyen que les formulaires électroniques mis à disposition à cet effet ([BRUSOIL](#) ou [IRISBOX](#)). Si un traitement urgent est demandé, un surcoût de 500€ s'ajoute également au tarif de base.

<sup>3</sup> Les données à caractère personnel récoltées par Bruxelles Environnement, sont traitées, conformément aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), dans le cadre des missions qui lui sont confiées en matière de gestion des sols. Pour plus d'informations, consultez <https://alfresco.environnement.brussels/rgpd>

<sup>4</sup> La classe de sensibilité est un regroupement de zones définies par les plans d'affectation du sol sur la base d'une sensibilité équivalente aux risques pour la santé humaine et pour l'environnement.



## Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

## Validité de l'attestation du sol

<b>Validité</b>	La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	---

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

Signature digitale par



24 mars 2025 07:39

Directrice – Cheffe de la Division Inspectorat et sols pollués

Directrice générale adjointe



Vos références : 2023-0442/004 - DP  
Nos références : RU2024-60

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 30/01/2024 concernant le bien sis **Boulevard Louis Schmidt 82**, cadastré **21363B0321/00D003**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir soit une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document (telle qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante), il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse [urbanisme@etterbeek.brussels](mailto:urbanisme@etterbeek.brussels)

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours de sa complétude. Si la modification requise n'est pas imputable à la commune et est due à une communication erronée ou incomplète du demandeur, une nouvelle demande de renseignements urbanistiques doit être introduite.

### A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

#### 1) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en **espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation ;**
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) ;
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.  
Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

#### 2) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, le cas échéant ;
- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité, le cas échéant ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné, Ambiorix Cinquantenaire (RZAC), le cas échéant ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL, du RZAC et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3) **En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré soit repris dans un plan d'expropriation.

4) **En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un périmètre de préemption.

5) **En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas classé**.
- Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.*

*Pour savoir si le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural : <https://monument.heritage.brussels/>*

6) **En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

7) **En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'alignement pour ce bien.

8) **Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un **contrat de quartier** ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15<sup>e</sup> de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be) ;
- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

## 1) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

### Urbanisme

Veillez noter que les permis d'urbanisme délivrés avant le 1<sup>er</sup> septembre 2019 ont une durée de validité de deux ans et que les permis d'urbanisme délivrés après le 1<sup>er</sup> septembre 2019 ont une durée de validité de trois ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans ce délai.

N° PU	Date décision	Objet
	27/09/1962	Construire building
6337	21/02/2002	Remplacer les châssis des façades par du PVC blanc
7364	24/11/2006	Changer l'affectation du cabinet médical au rez-de-chaussée en vue d'y aménager un logement

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

## 2) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Nombre	Utilisation
bâtiment avant	sous-sol	Parking	11	emplacement
	rez-de-chaussée	Logement	3	studios
	étage 1	Logement	2	appartements 2 chambres
	étage 2	Logement	2	appartements 2 chambres
	étage 3	Logement	2	appartements 2 chambres
	étage 4	Logement	2	appartements 2 chambres
	étage 5	Logement	2	appartements 2 chambres
	étage 6	Logement	2	appartements 2 chambres
	étage 7	Logement	2	appartements 2 chambres
	étage 8	Logement	2	appartements 2 chambres
	étage 9	Logement	2	appartements 2 chambres
cour intérieure	rez-de-chaussée	Parking	13	boxes

Pour un total de 21 logements dans l'immeuble

## 3) Observations complémentaires :

Les portes d'accès aux garages (sous-sol et rez) ont été modifiées sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Il convient de tenter de régulariser la situation.

Dans les actes notariés transmis, nous ne vérifions que la description du bien.

Si les divisions, épaisseurs, formes, cintrages des menuiseries en façade avant ont été modifiées sans obtention d'un permis d'urbanisme, il conviendra, lors du prochain changement de celles-ci, de retourner à un dessin semblable au dessin original et adapté au caractère architectural de l'immeuble et du bâti environnant ou d'obtenir un permis d'urbanisme régularisant leur modification.

## 4) En ce qui concerne les constats d'infraction :

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

## 5) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

**Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.**

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage. Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

## 6) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Code de Commerce prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

**En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.**

Fait à Etterbeek, le 26/02/2024

Par Ordonnance :  
Le Secrétaire communal ff.,



Pour le Bourgmestre,  
Par Délégation,



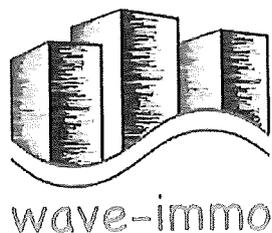
Echevin de l'Urbanisme et des  
Autorisations Environnementales

## Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Les **archives**, en ce compris les plans de permis délivrés, peuvent être soit obtenues de façon digitale, soit consultées à l'Hôtel communal sur rendez-vous. Il faut en faire la demande au préalable auprès du service

([archivespu@etterbeek.brussels](mailto:archivespu@etterbeek.brussels) ou 02/627.27.74) qui vous contactera quand le dossier est disponible. Comptez environ une semaine. La recherche est payante (40€). Nous pouvons soit vous fournir des copies payantes des plans qui vous intéressent (de 0,75 à 10 € la copie en fonction du format), soit scanner les documents et vous les envoyer par email (1,50 € par plan avec un minimum de 5€). Si vous n'êtes pas propriétaire du bien, vous ne pourrez consulter les plans que sur présentation d'une procuration du propriétaire accompagnée d'une copie de sa carte d'identité.

5. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale.
6. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.



# Wave-Immo prend soin de votre patrimoine immobilier

Notaire WDB  
[phd@notwdb.be](mailto:phd@notwdb.be)

Bruxelles, le 2 juillet 2014,

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP BALMORAL - Vente P09 et P10 – Boulevard Louis Schmidt 82 à 1040  
ETTERBEEK

Nous accusons réception de votre mail et nous vous prions de trouver une mise à jour des réponses ci-dessous :

Il n'y a pas de fonds de roulement.

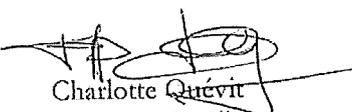
La quote-part dans le fonds de réserve Garage au 31/12/2023 se calcule comme suit :  $0.00\text{€} \times 2/26^{\text{ème}} = 0\text{€}$ .

Il y a des arriérés pour un montant de 115,36€, correspondant au décompte de charges de 2023.

Vous trouverez en annexe le PV de la dernière AG ainsi que le dernier bilan approuvé en AG 2023 et le décompte 2023.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

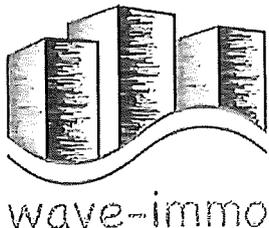
  
Charlotte Quévit  
Syndic

**02/663. 04.70 – 0472/ 21. 22. 88 - [contact@waveimmo.be](mailto:contact@waveimmo.be)**

Wave-Immo srl Rue de la Vignette 30 1160 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - I.P.I. 506863 – I.P.I 507793 - Police AXA 730.390.160



# Wave-Immo prend soin de votre patrimoine immobilier

## PROCES VERBAL DE LA SECONDE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA RESIDENCE « BALMORAL » (BCE 0826.307.762) QUI S'EST TENUE LE 29 MAI 2024

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

15	copropriétaire(s) présent(s) sur 34, totalisant	506 /	1.000 quotités
3	copropriétaire(s) représenté(s) sur 34, totalisant	128 /	1.000 quotités
18	copropriétaire(s) présent(s) et représenté(s) sur 34, totalisant	634 /	1.000 quotités

L'assemblée a été convoquée dans le délai légal et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

- Validité de l'assemblée – désignation d'un président de séance et d'un secrétaire.  
C'est sans aucune opposition que la séance est ouverte à 18h sous la présidence de Monsieur , assisté du syndic, la srl WAVE IMMO, représentée par administrateur – I.P.I. qui rédige le procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.
- Rapport de gestion – comparatif des charges - fonds de réserve et copropriétaires débiteurs

Comparatif des charges et budget annuel				
Rubriques	2021	2022	2023	Budget 2024
Entretien/nettoyage	4.004,40€	4.107,68€	4.221,34€	4.500,00€
Dépenses courantes	4.104,23€	4.661,82€	5.925,96€	5.500,00€
Honoraires de gestion	5.153,80€	5.893,03€	7.081,97€	6.500,00€
Chauffage et eau (consommation)	11.102,37€	33.082,71€	28.217,64€	30.000,00€
Entretien/réparation chaufferie	862,31€	724,51€	1.885,42€	1.250,00€
Ascenseur	2.045,67€	1.475,31€	1.663,58€	1.750,00€
Garages	2.238,59€	2.337,65€	2.395,65€	2.500,00€
<b>Total des charges occupantes</b>	<b>27.272,78€</b>	<b>49.945,06€</b>	<b>51.391,56€</b>	<b>52.000,00€</b>
Travaux divers	1.445,50€	2.140,14€	5.931,43€	5.000,00€
Travaux chauffage	415,95€	2.090,21€	0,00€	1.500,00€
Travaux ascenseur	0,00€	0,00€	713,12€	1.500,00€
Travaux garages	450,50€	170,54€	29.539,02€	1.000,00€
Autre frais	38,05€	881,91€	448,59€	500,00€
Sinistres	175,65€	130,76€	1.246,30€	2.500,00€
Assurance	5.517,74€	5.791,18€	6.322,97€	6.500,00€
<b>Total des charges copropriétaires</b>	<b>8.043,39€</b>	<b>11.204,74€</b>	<b>44.201,43€</b>	<b>18.500,00€</b>
<b>Total des charges</b>	<b>35.316,17€</b>	<b>61.149,80€</b>	<b>95.592,99€</b>	<b>70.500,00€</b>
Frais financés par le fonds de réserve	0,00€	0,00€	1.105,37€	Svt décision AG
Frais financés par le fonds de réserve garage	0,00€	0,00€	29.539,02€	Svt décision AG

Etat du fonds de réserve « général » au 31/12/2023 : 77.969,47 €  
Etat du fonds de réserve « garages » au 31/12/2023 : 0, - €

Travaux et frais financés par le fonds de réserve :  
Réfection étanchéité cour garages : 29.539,02 €  
Acompte remplacement descente d'eau pluviale : 1105,37 €

Situation des copropriétaires débiteurs : plusieurs copropriétaires présentent encore des soldes débiteurs.

02/663. 04.70 – 0472/ 21. 22. 88 - [contact@waveimmo.be](mailto:contact@waveimmo.be)

Wave-Immo srl Rue de la Vignette 30 1160 Bruxelles

Banque Crelan IBAN: BE78-8601-1159-9286

N° Ent: BE811 353 233 - I.P.I. 506863 – I.P.I 507793 - Police AXA 730.390.160

3. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2023 – *majorité absolue*  
Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, \_\_\_\_\_ a procédé à la vérification des comptes « partie appartement » et \_\_\_\_\_ a procédé à la vérification des comptes « partie garage ».

Les deux rapports sont joints au présent procès-verbal et en font partie intégrante.

\_\_\_\_\_ signale que la comptabilité n'est pas juste par suite des problèmes suivants :

- Arrondis injustifiés au niveau des décomptes de certains copropriétaires. Chaque copropriétaire de garage devrait payer le même montant au cent près.
- Imputation des frais de syndic mal répartis
- Imputation des frais de nettoyage de l'immeuble à répartir uniquement sur les appartements.

Il est précisé que le compte BNP sera clôturé au 30 juin 2024.

S'abstient : \_\_\_\_\_ (4quotités)

Vote contre : \_\_\_\_\_ (4 quotités)

#### 4. Décharges :

- 4.1. Au syndic – *majorité absolue*

**L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge WAVE IMMO.**

Votre contre : \_\_\_\_\_ (4 quotités)

- 4.2. Au conseil de copropriété – *majorité absolue*

**L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge au conseil de copropriété**

- 4.3. Aux commissaires aux comptes – *majorité absolue*

**L'assemblée, à l'unanimité, donne décharge au commissaire aux comptes.**

#### 5. Elections statutaires :

- 5.1. Nomination du syndic WAVE IMMO srl représenté par \_\_\_\_\_ *majorité absolue*

**L'assemblée, à l'unanimité requise, confirme le mandat de la srl WAVE IMMO.**

- 5.2. Désignation des membres du conseil de copropriété - *majorité absolue*

Les candidats suivants se portent volontaires :

Madame \_\_\_\_\_

Monsieur \_\_\_\_\_ pour Madame \_\_\_\_\_

Madame \_\_\_\_\_

Monsieur \_\_\_\_\_

Monsieur \_\_\_\_\_

**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**

- 5.3. Désignation du/des commissaires aux comptes bénévole(s) (article 3.91 du livre 3 du C.C) – *majorité absolue*

Les candidats suivants se portent volontaires :

Monsieur \_\_\_\_\_

Monsieur \_\_\_\_\_

**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**

- 5.4. Si pas de candidat au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 3.91 du livre 3 du C.C), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – *majorité des 2/3*

**Néant.**



6. Reprise de la gestion - échéancier des contrats de fournitures régulières (article 3.90 § 4 du livre 3 du C.C) - Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – *Majorité absolue*

Contrats en cours

Assurance : VIVIUM  
Ascenseur : LIFT INC  
Nettoyage des communs : BRIENT  
Entretien égouts : ALFA SERVICES  
Maintenance de chauffage : ELAERTS  
Système incendie : HELP FIRE  
Portes de garage : ALL ACCESS  
Entretien jardin : CPM GARDEN

**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**

7. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et de gaz, avec le concours d'un bureau en tarification – *majorité absolue*  
**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**

8. Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 3.88 du livre 3 du C.C) sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré (article 3.89 du livre 3 du C.C - *majorité de 2/3*

Résolution soumise au vote de l'AG : Proposition de bloquer ce montant à 50.000, - € HTVA

**Suivant les débats survenus en séance, l'assemblée préfère ajuster montant à 75.000, - €**  
**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**

9. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges en cas de gros travaux immobilier (article 3.90 § 4 du livre 3 du C.C) – *majorité des 2/3*  
**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**

**10. Propositions soumises à l'approbation de l'assemblée générale :**

- 10.1. Création d'une enveloppe budgétaire de 5.000, - € mise à disposition du syndic et du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété – *majorité absolue*  
**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**

- 10.2. Etat de la conformité électrique de l'immeuble – budget à prévoir pour la mise en conformité – accord de principe et mandat au conseil de copropriété pour suivre le dossier – *majorité des 2/3*

**Suivant les débats survenus en séance, l'assemblée, à l'unanimité, décide d'allouer un budget de 8.000, - € HTVA à 15% près pour procéder aux travaux de mise en conformité des parties communes (hors ascenseur et hors chaufferie). Un mandat est donné au conseil de copropriété pour choisir le fournisseur.**

- 10.3. Placement d'une porte coupe-feu au niveau de la chaufferie et au niveau du local gaz/électricité – allocation d'un budget de 3.400, - € - accord de principe et mandat au conseil de copropriété pour suivre le dossier – *majorité des 2/3*  
**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**

- 10.4. Présence d'encombrants au niveau des locaux communs – rappel de l'interdiction – placement de caméras – accord de principe – confirmation du budget et mandat au conseil de copropriété pour valider le devis – *majorité des 2/3*

**L'assemblée ne souhaite pas dépenser pour les occupants irrespectueux.**

**Il est demandé aux propriétaires bailleurs d'informer leur locataire de l'interdiction de laisser des encombrants dans les parties communes.**

- 10.5. Rappel du tri-sélectif – placement d’avis illustrés et traduit en anglais  
**Il est demandé aux propriétaires bailleurs d’informer leur locataire de l’obligation.**
- 10.6. Statut de l’appartement 1A – confirmation de l’occupation par une ASBL ou autre  
**Le syndic signale qu’il a contacté l’ASBL qui semble occuper les lieux. L’ASBL confirme que la propriétaire occupe le bien.**
- 10.7. Problématique des infiltrations d’eau présentent encore au niveau des garages – quid des accès pour la réalisation des travaux  
**Le syndic se charge de suivre ce dossier.**
- 10.8. Placement de bornes pour recharger les voitures électriques – mandat pour confier l’établissement de l’étude au bureau DEPLASSE suivant un budget de 4.000, - € HTVA – accord de principe – *majorité absolue*  
*Pour rappel l’arrêté du 29/09/2022 oblige les copropriétés à prévoir le dispositif nécessaire pour le raccordement d’une borne de recharge pour voiture électrique à partir du 01/01/2025.*  
*De plus, la nouvelle réglementation SIBELGA de 2023 indique que les bornes placées derrière les compteurs individuels des installations privées ou domestiques ne sont plus autorisées pour les bâtiments résidentiels de plus de 3 logements.*  
*Et pour finir, le Code de Bonnes Pratiques met en évidence l’obligation d’effectuer une analyse des risques et une évaluation des besoins en matière de prévention contre l’incendie et l’explosion auxquels les parkings doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules électriques.*  
**La majorité requise pour ce point n’est pas atteinte.**  
Seul \_\_\_\_\_ (50 quotités) et \_\_\_\_\_ (50 quotités) votre pour.
11. **Point inscrit à la demande de copropriétaires :**
- 11.1. Statut du bien « Rez GA » – modification de l’affectation bureau en affectation appartement – majorité des 4/5<sup>ème</sup>  
**L’assemblée, à l’unanimité, marque son accord.**  
**Madame \_\_\_\_\_ va essayer de retrouver le PV de l’AG Ordinaire de 2006 qui aurait déjà validé ce changement.**
12. **Administration et comptabilité :**
- 12.1. Compteurs d’eau individuels – présence de 20 compteurs alors qu’il y a 21 appartements – état de la question  
**Le propriétaire concerné confirme faire le nécessaire pour se mettre en règle.**
- 12.2. Remplacement des compteurs de passage d’eau chauffage et de chauffage – état du dossier  
**Les travaux ont été réalisés.**
- 12.3. Explication sur la méthode utilisée pour l’établissement des décomptes de charges annuels – confirmation de l’établissement des appels de provisions pour charges appelés sur base du budget voté en AG – *majorité absolue*  
**L’assemblée confirme son accord de fonctionner avec des décomptes annuels et des provisions pour charges trimestrielles appelées en début de période sur base du budget.**
13. **Financement des travaux décidés en séance :**
- 13.1. Utilisation du fonds de réserve – *majorité absolue*  
**L’assemblée, à l’unanimité, marque son accord.**

14. **Comptabilité du nouvel exercice :**

14.1. Alimentation du fonds de réserve « générale appartement » – confirmation du montant qui sera appelé trimestriellement via un appel de fonds spécifique à payer sur le compte épargne de la copropriété – *majorité absolue*

Il sera proposé d'ajuster le fonds de réserve suivant les décisions prise durant la séance.

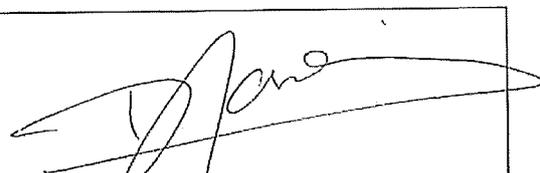
En cas de souhait d'une non-alimentation du fonds de réserve à concurrence de minimum 5% des charges de l'exercice clôturé, il y aura lieu de porter le vote à la majorité des 4/5<sup>ème</sup>.

**L'assemblée, à l'unanimité, décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 12.600, - € / an**

14.2. Approbation du budget et confirmation du montant des appels de provisions pour charges (voir tableau repris au point 2) – *majorité absolue*

**L'assemblée, à l'unanimité, marque son accord.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45.

Etabli le 29 mai 2024	
	
Syndic	Président de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra seconde quinzaine du mois d'avril 2025. Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.



**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
DU 27 juin 2<sup>o</sup> séance 2023**

**PROCES-VERBAL**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote**

La vérification des présences et procurations est réalisée.

S'agissant de la seconde séance de l'assemblée générale ordinaire, l'assemblée est habilitée à délibérer et à statuer valablement sur l'ordre du jour et ce quel que soit le quorum réuni.

**2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire**

L'assemblée est présidée par

Monsieur Linard de Guertechin représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

**3. Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/22 au 31/12/22 et du bilan au 31/12/22**

**(majorité absolue)**

**rapports du commissaire aux comptes des appartements et du commissaire aux comptes garages**

Monsieur . Monsieur ont vérifié les comptes de l'exercice 2022 ainsi que le bilan au 31/12/22.

Rapports du commissaire aux comptes des appartements et du commissaire aux comptes garages. Ils proposent aux propriétaires de les approuver.

Décision : Les propriétaires approuvent les comptes à l'unanimité en ce qui concerne les garages. Pour l'immeuble les comptes sont approuvés à l'unanimité.

**4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières**

Le total des charges 77.778,91€ en 2022 est en forte hausse comparativement à l'année 2021 de 50.880,08€ suite à la hausse du prix de l'énergie.

**4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes**

Il est proposé d'adapter les provisions comme suit :

PROPRIETAIRE APPARTEMENT	CODE	PROVISION	APPEL FDS RES,	TOTAL PROV /MOIS
	0GA	150	50	600/TRIM
	0GB	90	50	140,0
	0GC	150	50	200,0
	1A	180	50	230,0
	1B	180	50	230,0
	2A	180	50	230,0
	2B	180	50	230,0
	3A	180	50	230,0
	3B	180	50	230,0
	4A	180	50	230,0
	4B	180	50	230,0
	5A	540/TRIM	150	690/TRIM
	5B	180	50	230,0
	6A	180	50	230,0
	6B	180	50	230,0
	7A	180	50	230,0
	7B	180	50	230,0
	8A	180	50	230,0
	8B	180	50	230,0
	9A	180	50	230,0
	9B	180	50	230,0

**GARAGES** : il est proposé de maintenir 10€ par mois de provisions pour les garages. L'assemblée marque son accord à l'unanimité.

Pour les appartements, il est décidé de ne pas approuver les chiffres repris dans le tableau ci-dessus et de maintenir les provisions de l'année dernière. Accord à l'unanimité.

**4. c) Propriétaires débiteurs**

Il n'y a pas d'arriérés

**5. Décharges (majorité absolue)**

- aux Conseils de copropriété: d'accord à l'unanimité
- aux commissaires aux comptes : d'accord à l'unanimité
- au syndic : d'accord à l'unanimité

**6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)**

Sont élus pour les appartements:

- Monsieur : d'accord à 100% des voix
- Madame : d'accord à 100% des voix
- Monsieur : d'accord à 100% des voix

Sont élus à l'unanimité pour les garages:

- Monsieur : d'accord à 100% des voix

**7. Nomination de deux commissaires aux comptes (majorité absolue)**

sont élus :

- Mr pour les appartements. : d'accord à 100% des voix
- Mme pour les garages. : d'accord à 100% des voix

**8. Nomination de la Société Wave-immobilier représentée par Madame**

comme nouveau syndic

(majorité absolue)

Le syndic Wave-immobilier est d'accord de reprendre la gérance de l'immeuble aux mêmes conditions.

Les propriétaires marquent accord à 100% des voix pour la nomination de Wave-immobilier représentée par Madame Quévit à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023.

**9. Relevé des compteurs intégrateurs et compteurs d'eau chaude par une société spécialisée (majorité absolue)**

Suivant les débats survenus en séance, il est décidé, à la majorité requise, de ne pas confier les relevés et les calculs de consommation à une société extérieure. Monsieur Monsieur occuperont de faire les relevés annuels.

Il est cependant, demandé aux copropriétaires de contrôler leurs compteurs et de remplacer tous les compteurs qui ont plus de 15 ans ou qui ne fonctionnent pas correctement (compteurs bloqués). A défaut d'une exécution pour le 1<sup>er</sup> octobre 2023, l'assemblée demande au syndic de procéder aux remplacement et d'imputer les frais en privatifs.

Vote contre :

**10. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve (majorité absolue)**

Le fonds de réserve des appartements au 31/12/2022 s'élevait à 66.474,84€.

Le fonds de réserve des garages au 31/12/2022 s'élevait à 88.400,00€. Il servira au financement de l'étanchéité de la cour des garages du rez de chaussée

Le fonds de réserve des appartements est alimenté à raison de 1.050€ par mois.

Décision :

- continuer l'alimentation du fonds de réserve des appartements à raison de 1.050€/mois : d'accord à la majorité requise des appartements.
  - Pour les garages, il avait été décidé en 2022 de rembourser le solde du fonds garages après les travaux d'Aphaltage Etanchéité actuellement en cours.
- Monsieur vote contre le remboursement total.

**11. Signature du procès-verbal des décisions**

Conformément à l'art.577-6.§10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

\*\*\*\*\*

*[Signature]*

Transmis le

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

P ou R	Nom	Bien	Quotité commun	Appt	Garages	Quotité	Personnes
		7A - Appartement	46	51			
		P15 - Parking	4		1		
P		P12 - Parking	4		1	4	1
		9B - Appartement	46	51			
		P22 - Parking	4		1		
		P09 - Parking	4		1		
		P10 - Parking	4		1		
		1A - Appartement	48	53			
		0GB - Appartement	22	27			
		P05 - Parking	4		1		
		P19 - Parking	4		1		
		3A - Appartement	48	53			
		P26 - Parking	4		1		
		P03 - Parking	4		1		
		1B - Appartement	44	49			
		0GA - Bureau	20	25			
		P23 - Parking	4		1		
p		6A - Appartement	46	51		46	1
p		P18 - Parking	4		1	4	
		0GC - Appartement	26	30			
		P25 - Parking	4		1		
p		4B - Appartement	44	49		44	1
p		3B - Appartement	44	49		44	1
p		P01 - Parking	4		1	4	
r		6B - Appartement	46	51		46	1
		8B - Appartement	46	51			
p		8A - Appartement	46	51		46	1
p		P16 - Parking	4		1	4	
p		P04 - Parking	4		1	4	1
p		1A - Appartement	48	53		48	1
p		P08 - Parking	4		1	4	
		5B - Appartement	44	49			
		4A - Appartement	48	53			
		P14 - Parking	4		1		
		7B - Appartement	46	51			
		P17 - Parking	4		1		
		P21 - Parking	4		1		
		P24 - Parking	4		1		
p		P02 - Parking	4		1	4	1
		P13 - Parking	4		1		
p		2A - Appartement	48	53		48	1
p		P06 - Parking	4		1	4	
p		9A - Appartement	46	51		46	1
p		P11 - Parking	4		1	4	
		2B - Appartement	44	49			
		P07 - Parking	4		1		
		P20 - Parking	4		1		

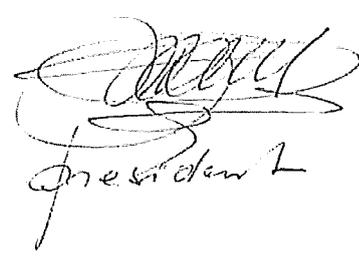
Quotités totales =

1000 1000 26

Quotités	404	Présents	11
Quotités %	40,40	Présents %	32,35
		Nbr proprio total	34

QUORUM : PAS ATTEINT

 SYNDIC

 Président

<b>ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DU 13 JUIN 2022</b>
---

<b>PROCES-VERBAL</b>
----------------------

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote**

S'agissant de la seconde séance de l'assemblée générale, l'assemblée est habilitée à délibérer et à statuer valablement sur l'ordre du jour et ce quel que soit le quorum réuni.

**2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire**

L'assemblée est présidée par Monsieur

Monsieur \_\_\_\_\_ représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

**3. Approbation des comptes annuels**

pour la période du 01/01/20 au 31/12/20 et du bilan au 31/12/20 (*majorité absolue*)

pour la période du 01/01/21 au 31/12/21 et du bilan au 31/12/21 (*majorité absolue*)

rappports du commissaire aux comptes des appartements et du commissaire aux comptes garages

Monsieur \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ont vérifié les comptes des exercices 2020 et 2021 ainsi que les bilans au 31/12/20 et au 31/12/21.

Rapports du commissaire aux comptes des appartements et du commissaire aux comptes garages. Ils proposent aux propriétaires de les approuver.

Décision : Les propriétaires approuvent les comptes à l'unanimité en ce qui concerne les garages. Pour l'immeuble les comptes sont approuvés sous réserve des commentaires éventuels de Mr Marchand.

**4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières**

Le total des charges 51350,40€ en 2020 et 50.880,08€ en 2021 reste plutôt stable.

Il faudra cependant s'attendre pour 2022 à une augmentation du poste chauffage pour les appartements vu la hausse du prix de l'énergie.

**4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes**

Il est proposé de maintenir les provisions comme suit :

PROPRIETAIRE APPARTEMENT	CODE	PROVISION	APPEL FDS RES,	TOTAL PROV /MOIS
	0GA	125	50	525/TRIM
	0GB	70	50	120,0
	0GC	125	50	175,0
	1A	125	50	175,0
	1B	150	50	200,0
	2A	150	50	200,0
	2B	150	50	200,0
	3A	200	50	250,0
	3B	150	50	200,0
	4A	150	50	200,0
	4B	125	50	175,0
	5A	500/TRIM	150	650/TRIM
	5B	150	50	200,0
	6A	125	50	175,0



	6B	150	50	200,0
	7A	125	50	175,0
	7B	90	50	140,0
	8A	125	50	175,0
	8B	125	50	175,0
	9A	150	50	200,0
	9B	150	50	200,0

**GARAGES** : il est proposé de maintenir 10€ par mois de provisions pour les garages

#### **4. c) Propriétaires débiteurs**

Madame ; est redevable au 31/12/21 de 1738,44€ et ne répond à aucune demande. Il faudra peut-être remettre le dossier à l'avocat.

#### **5. Décharges (majorité absolue)**

- aux Conseils de copropriété: d'accord à l'unanimité
- aux commissaires aux comptes : d'accord à l'unanimité
- au syndic : d'accord à l'unanimité

#### **6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)**

Sont élus pour les appartements:

Monsieur : d'accord à 100% des voix  
 Madame d'accord à 100% des voix  
 Monsieur az : d'accord à 100% des voix

Sont élus à l'unanimité pour les garages:

Monsieur d'accord à 100% des voix  
 Monsieur : d'accord à 100% des voix

#### **7. Nomination de deux commissaires aux comptes (majorité absolue)**

sont élus :

Mr pour les appartements. : sous réserve de son acceptation  
 Mr y pour les garages. : d'accord à 100% des voix

#### **8. Choix d'un nouveau syndic (majorité absolue)**

Mr Linard sera pensionné cette année et ne souhaite pas poursuivre ses activités.

Les copropriétaires n'ont pas encore trouvé de nouveau syndic.

Baltimo-syndic sera contacté pour une offre.

Le syndic Delmotte fera une fiche générale pour les appels d'offre à communiquer à tous les propriétaires.

Date limite le 31/12/22. Passer cette date le syndic remettra au Cdc tout le dossier de l'immeuble.

#### **9. Infiltration dans les parkings (-1) – suivi à donner – devis modifiés (majorité 2/3 des garages)**

Conformément à la décision de l'AG de 2019, le syndic a demandé à deux firmes d'établir un devis hors cahier des charges de l'expert tout en garantissant une garantie décennale.

Les firmes ne sont pas d'accord de fournir une garantie décennale pour un travail partiel. Une garantie de 10 ans ne peut être obtenue que si le travail est fait dans son ensemble.

Devis modifié d'Asphaltage : 25.967€HTVA (2021)

Devis modifié d'Asphaltage (raccord résine): 25.684€HTVA (2021)

Devis modifié de Asphalis : 39.160,30€HTVA (2021)

Devis modifié de Asphalis (raccord résine) : 41.152,66€HTVA (2021)

Décision : d'accord pour le devis de Asphaltage avec la solution résine. Prix à actualiser avec un maximum de 35.000€TTC. A financer par le fonds de réserve garages. L'excédent du fonds sera en partie remboursé aux propriétaires de garage.

**10. Installation de bornes électriques pour la recharge de voitures – instructions à respecter – avis des pompiers (majorité 2/3 des garages)**

Discussions en séance.

Une étude peut être faite par un bureau spécialisé coût de 1.500€HTVA.

La majorité des propriétaires pour l'instant ne sont pas intéressés par des bornes électriques de recharge.

**11. Acte de base – plans de la commune – adaptation de l'acte de base**

Demande de Mme :

« Comme dit lors de notre conversation, l'appartement située sur le boulevard Louis Schmidt 82 au 3<sup>ème</sup> étage gauche (3A.) sera mis en vente prochainement.

J'ai constaté que l'acte de base du 9 Janvier 1986 précise que les appartements des étages 1 à 5 (1A. 2A. 3A. 4A. 5A.) à gauche ont chacun 3 chambres et il en va de même pour les étages supérieurs (Cfr acte de base).

Cependant sur les plans de la commune d'Etterbeek (1962), tous les appartements des 5 premiers étages et des étages supérieurs sont considérés comme des deux chambres.

Il y a aura sans doute une régularisation des plans à prévoir, car les plans de l'entièreté de l'immeuble pourraient ne pas correspondre aux plans communaux. »

A noter que l'appartement a été vendu depuis la demande de Mme Ruffo .

**12. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve (majorité absolue)**

Le fonds de réserve des appartements au 31/12/2021 s'élevait à 53.874,84€.

Le fonds de réserve des garages au 31/12/2021 s'élevait à 88.400,00€.

Le fonds de réserve des appartements est alimenté à raison de 1.050€ par mois.

Les appels de fonds des garages ont été suspendus à partir du 2tr21 en accord avec le conseil de copropriété des garages.

Décision :

- continuer l'alimentation du fonds de réserve des appartements à raison de 1.050€/mois : d'accord à la majorité requise des appartements.
- Pour les garages, plus d'appel

**13. Signature du procès-verbal des décisions**

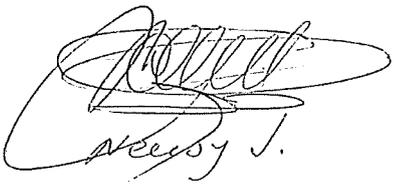
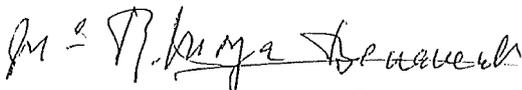
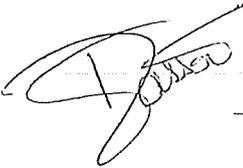
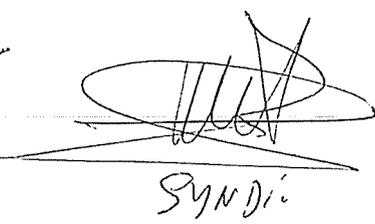
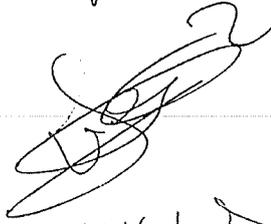
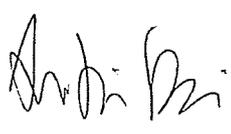
Conformément à l'art.577-6.§10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

\*\*\*\*\*

Transmis le 04.07.2022

*(Signatures manuscrites)*

 M. Verpeud  
 M. K. Verpeud  
 M. Verpeud  
 M. Verpeud  
 M. Verpeud  
 M. Verpeud  
 M. Verpeud  
 M. Verpeud  
 M. Verpeud

ACP BALMORAL

AG du 13/6/2022

P ou R	Nom	Bien	Quotité commun	Appt	Garages	Quotité	Personnes
r	1	7A - Appartement	46	51		46	1
r	1	P15 - Parking	4		1	4	
p	1	P12 - Parking	4		1	4	1
	1	3B - Appartement	46	51			
	1	P22 - Parking	4		1		
	1	P09 - Parking	4		1		
	1	P10 - Parking	4		1		
	1	1A - Appartement	48	53			
	1	0GB - Appartement	22	27			
	1	P05 - Parking	4		1		
p	1	P19 - Parking	4		1	4	1
p	1	3A - Appartement	48	53		48	1
p	1	P26 - Parking	4		1	4	
	1	P03 - Parking	4		1		
	1	1B - Appartement	44	49			
	1	GA - Bureau	20	25			
	1	P23 - Parking	4		1		
P	1	6A - Appartement	46	51		46	1
P	1	P18 - Parking	4		1	4	
	1	0GC - Appartement	26	30			
	1	P25 - Parking	4		1		
	1	4B - Appartement	44	49			
	1	3B - Appartement	44	49			
	1	P01 - Parking	4		1		
p	1	6B - Appartement	46	51		46	1
	1	8B - Appartement	46	51			
p	1	8A - Appartement	46	51		46	1
p	1	P16 - Parking	4		1	4	
p	1	P04 - Parking	4		1	4	1
p	1	5A - Appartement	48	53		48	1
p	1	P08 - Parking	4		1	4	
p	1	5B - Appartement	44	49		44	1
	1	4A - Appartement	48	53			
	1	P14 - Parking	4		1		
	1	7B - Appartement	46	51			
	1	P17 - Parking	4		1		
r	1	P21 - Parking	4		1	4	1
	1	P24 - Parking	4		1		
p	1	P02 - Parking	4		1	4	1
	1	P13 - Parking	4		1		
p	1	2A - Appartement	48	53		48	1
p	1	P06 - Parking	4		1	4	
	1	9A - Appartement	46	51			
r	1	P11 - Parking	4		1	4	
	1	2B - Appartement	44	49			
	1	P07 - Parking	4		1		
p	1	P20 - Parking	4		1	4	1

Quotités totales =

1000 1000 26

Quotités	424	Présents	14
Quotités %	42,40	Présents %	41,18
		Nbr proprio total	34

QUORUM : PAS ATTEINT



SRL WAVE IMMO  
RUE DE LA VIGNETTE, 179  
B-1160 BRUXELLES  
info@wave-immo.be  
Num. IPI : 506863

Votre contact :  
Tél. 02/663.04.70  
contact@waveimmo.be

0316 - BALMORAL (0826.307.762)  
BD LOUIS SCHMIDT, 82  
1040 ETTERBEEK

## DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 24/02/2025  
PÉRIODE : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Madame

### Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : P09 Parking (Prorata : 366 / 366 jours)</b>				
0001 - Communs généraux	4 / 1000	9 671,15	38,71	9,69
61210 - Electricité parties communes	4 / 1000	2 422,93	9,69	9,69
6140 - Assurance incendie	4 / 1000	6 680,48	26,72	0,00
616 - Frais d'administration et de gestion	4 / 1000	26,67	0,11	0,00
61610 - Utilisation salles de réunion	4 / 1000	115,00	0,46	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	4 / 1000	426,07	1,73	0,00
0003 - Garages	1 / 26	3 289,13	126,52	126,52
61041 - Entretien porte de garage	1 / 26	1 295,05	49,80	49,80
613002 - Honoraires Syndic Garages	1 / 26	1 994,08	76,72	76,72
<b>Total Lot P09</b>		<b>12 960,28</b>	<b>165,23</b>	<b>136,21</b>
<b>Lot : P10 Parking (Prorata : 366 / 366 jours)</b>				
0001 - Communs généraux	4 / 1000	9 671,15	38,71	9,69
61210 - Electricité parties communes	4 / 1000	2 422,93	9,69	9,69
6140 - Assurance incendie	4 / 1000	6 680,48	26,72	0,00
616 - Frais d'administration et de gestion	4 / 1000	26,67	0,11	0,00
61610 - Utilisation salles de réunion	4 / 1000	115,00	0,46	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	4 / 1000	426,07	1,73	0,00
0003 - Garages	1 / 26	3 289,13	126,53	126,53
61041 - Entretien porte de garage	1 / 26	1 295,05	49,81	49,81
613002 - Honoraires Syndic Garages	1 / 26	1 994,08	76,72	76,72
<b>Total Lot P10</b>		<b>12 960,28</b>	<b>165,24</b>	<b>136,22</b>
<b>Totaux généraux</b>		<b>12 960,28</b>	<b>330,47</b>	<b>272,43</b>

### Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : P09 (Parking)</b>			
02/02/2024 - honoraires mutation paragraphes 1 et 2	-	250,00	0,00
03/07/2024 - Frais de mutation - mise à jour info vente	-	125,00	0,00
<b>Total Lot P09</b>	-	<b>375,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Totaux généraux</b>	<b>16 387,04</b>	<b>375,00</b>	<b>0,00</b>

### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	12 960,28	330,47	272,43
Charges privatives	16 387,04	375,00	0,00
<b>Totaux généraux</b>	<b>29 347,32</b>	<b>705,47</b>	<b>272,43</b>

**Votre situation de compte au 31/12/2024**

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
<b>Solde reporté au 01/01/2024</b>			<b>202,62</b>	<b>0,00</b>
15/03/2024	FIN	831565307420	0,00	202,62
31/03/2024	VEN	Appel Provisions T1 2024 (03/2024)	57,68	0,00
30/06/2024	VEN	Appel Provisions T2 2024 (06/2024)	57,68	0,00
02/07/2024	FIN	831565307420	0,00	115,36
02/07/2024	FIN	831565307420	0,00	57,68
21/08/2024	VEN	Appel Provision T3 2024 (08/2024)	57,68	0,00
02/10/2024	VEN	Appel Provision T4 2024 (10/2024)	57,68	0,00
03/10/2024	FIN	831565307420	0,00	57,68
31/12/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	330,47	0,00
31/12/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	230,72
31/12/2024	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	375,00	0,00
<b>Totaux</b>			<b>1 138,81</b>	<b>664,06</b>
<b>Solde débiteur au 31/12/2024</b>			<b>474,75</b>	

Veuillez virer votre solde débiteur de **474,75 €** avant le 11/03/2025 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE56068247501688** avec pour mention votre référence client **+++831/5653/07420+++**



SRL WAVE IMMO  
RUE DE LA VIGNETTE, 30  
B-1160 BRUXELLES  
TÉL. 02/375.02.07  
info@wave-immob.be  
Num. IPI : 506863

## DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 12/03/2024  
IMMEUBLE : 0316 - BALMORAL (0826.307.762)  
BD LOUIS SCHMIDT, 82  
1040 ETTERBEEK  
PÉRIODE : du 01/01/2023 au 31/12/2023

### Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : P09 Parking (Prorata : 365 / 365 jours)</b>				
0001 - Communs généraux	4 / 1000	22 717,03	90,96	63,19
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	4 / 1000	4 221,34	16,94	16,94
61210 - Electricité parties communes	4 / 1000	2 515,46	10,07	10,07
61300 - Honoraires syndics	4 / 1000	9 042,67	36,18	36,18
6140 - Assurance incendie	4 / 1000	6 322,97	25,29	0,00
61610 - Utilisation salles de réunion	4 / 1000	233,00	0,93	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	4 / 1000	381,59	1,55	0,00
0003 - Garages	1 / 26	268,95	10,35	16,73
61041 - Entretien porte de garage	1 / 26	434,95	16,73	16,73
611 - Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels	1 / 26	0,00	0,00	0,00
6125 - Autres fournitures	1 / 26	-166,00	-6,38	0,00
<b>Total Lot P09</b>		<b>22 985,98</b>	<b>101,31</b>	<b>79,92</b>
<b>Lot : P10 Parking (Prorata : 365 / 365 jours)</b>				
0001 - Communs généraux	4 / 1000	22 717,03	90,96	63,19
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	4 / 1000	4 221,34	16,94	16,94
61210 - Electricité parties communes	4 / 1000	2 515,46	10,07	10,07
61300 - Honoraires syndics	4 / 1000	9 042,67	36,18	36,18
6140 - Assurance incendie	4 / 1000	6 322,97	25,29	0,00
61610 - Utilisation salles de réunion	4 / 1000	233,00	0,93	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	4 / 1000	381,59	1,55	0,00
0003 - Garages	1 / 26	268,95	10,35	16,73
61041 - Entretien porte de garage	1 / 26	434,95	16,73	16,73
611 - Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels	1 / 26	0,00	0,00	0,00
6125 - Autres fournitures	1 / 26	-166,00	-6,38	0,00
<b>Total Lot P10</b>		<b>22 985,98</b>	<b>101,31</b>	<b>79,92</b>
<b>Totaux généraux</b>		<b>22 985,98</b>	<b>202,62</b>	<b>159,84</b>

### Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : P10 (Parking)</b>			
20/06/2023 - Remise 1 Emetteur	-	83,00	0,00
<b>Total Lot P10</b>	-	<b>83,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Totaux généraux</b>	<b>23 320,03</b>	<b>83,00</b>	<b>0,00</b>

### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	22 985,98	202,62	159,84
Charges privatives	23 320,03	83,00	0,00
<b>Totaux généraux</b>	<b>46 306,01</b>	<b>285,62</b>	<b>159,84</b>

Votre situation de compte au 31/12/2023

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2023	OD	reprise exercice	251,04	0,00
14/03/2023	FIN	Extrait bancaire 43	0,00	251,04
21/06/2023	FIN	Extrait bancaire 93	0,00	83,00
23/10/2023	OD	Remboursement trop perçu fonds réserve garage	0,00	4 527,76
24/10/2023	FIN	Remboursement trop perçu Garage	4 527,76	0,00
31/12/2023	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	202,62	0,00
31/12/2023	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	83,00	0,00
<b>Totaux</b>			<b>5 064,42</b>	<b>4 861,80</b>
<b>Solde débiteur au 31/12/2023</b>				<b>202,62</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de 202,62 € avant le 27/03/2024 sur le compte de la copropriété GKCCBEBB - BE56068247501688 avec pour mention votre référence client +++831/5653/07420+++

**Tableau détaillé des charges**

Exemplaire propriétaire

Adressé à: Monsieur

P09

**A.C. BALMORAL**

Année fiscale: 2022

Clôture N°: 1 Couvrant la période du: 01-01-22 au: 31-12-22

Référence: P09 Parking

Propriété de: Monsieur

<u>Rubrique</u>	<u>Quot. rubr.</u>	<u>Quot. bien</u>	<u>Total rubrique</u>	<u>Quote-part</u>
<b>CHARGES LOCATIVES</b>				
604 Electricité	1000	4	3.292,14 EUR	13,17 EUR
609 Garages	26	1	2.337,65 EUR	89,91 EUR
Total de 'CHARGES LOCATIVES'				103,08 EUR

**CHARGES PROPRIETAIRES**

612 Assurance	1000	4	5.791,18 EUR	23,16 EUR
613 Frais généraux	1000	4	727,91 EUR	2,91 EUR
619 Garages	26	1	-94,30 EUR	-3,63 EUR
Total de 'CHARGES PROPRIETAIRES'				22,44 EUR

Total du bien P09

**125,52 EUR**

Référence: P10 Parking

Propriété de: Monsieur

<u>Rubrique</u>	<u>Quot. rubr.</u>	<u>Quot. bien</u>	<u>Total rubrique</u>	<u>Quote-part</u>
<b>CHARGES LOCATIVES</b>				
604 Electricité	1000	4	3.292,14 EUR	13,17 EUR
609 Garages	26	1	2.337,65 EUR	89,91 EUR
Total de 'CHARGES LOCATIVES'				103,08 EUR

**CHARGES PROPRIETAIRES**

612 Assurance	1000	4	5.791,18 EUR	23,16 EUR
613 Frais généraux	1000	4	727,91 EUR	2,91 EUR
619 Garages	26	1	-94,30 EUR	-3,63 EUR
Total de 'CHARGES PROPRIETAIRES'				22,44 EUR

Total du bien P10

**125,52 EUR**