



**Couet & Associés**

Société d'assurances

Chaussée de Tervuren, 147  
1410 Waterloo  
Numéro de registre: 0898 261 372  
I.P.I. :500 457 et 505 726

Tél. : 02 354.45.23  
Fax : 02 351.64.08  
[www.couet.be](http://www.couet.be)  
[info@couet.be](mailto:info@couet.be)

Bruxelles, jeudi 19 février 2015

**CENTURY 21 EVER ONE**  
Avenir Henri Conscience, 41  
1140 Evere

Madame, Monsieur,

Concerne : Résidence « DEKNOOP » - Rue Deknoop, 25-27 – 1140 Evere  
Vos réf. :  
Lot(s) : Ap. 2704  
Quotités totales : 405/10.000ièmes  
Vente par Madame, Monsieur MARAZOGLU – GOURIEH.

Nous accusons bonne réception de votre lettre du 11 février 2015 et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

**Conformément à l'article 577-11, §1**

**1. Fonds de roulement & fonds de réserve au 31/12/2013:**

Fonds de roulement : 5.000,00 €  
Fonds de réserve : 25.713,53 €

**2. Montant des arriérés :**

Le compte du cédant présente un solde créditeur de 464,53€ en date du 19/02/2015

Ce solde ne tient pas compte du décompte de charges de l'exercice en cours du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Les paiements des factures émises après la date de l'acte de vente/achat du bien et relatives aux travaux en cours seront à charge de l'acquéreur.

**3. Situation des appels**

Fonds de roulement : pas d'appel  
Fonds de réserve : pas d'appel  
Provisions : 270,00€ par mois pour lot concerné (passera à 240€/mois au 01/03/2015)

**4. Relevé des procédures judiciaires**



Chaussée de Tervuren, 147  
1410 Waterloo  
Numéro de registre: 0898 261 372  
I.P.I. :500 457 et 505 726

Tél. : 02 354.45.23  
Fax : 02 351.64.08  
[www.couet.be](http://www.couet.be)  
[info@couet.be](mailto:info@couet.be)

## 5. PV des AG & décomptes

Voir ci-joint :

- PV de l'AG du 13/05/2014
- PV de l'AG du 16/04/2013
- PV de l'AG du 20/03/2012
- Décompte du 01/01/2014 au 31/12/2014
- Décompte du 01/01/2013 au 31/12/2013

## 6. Bilan

Voir ci-joint :

- Bilan au 31/12/2013

## Divers.

Le syndic se chargera de restituer la quote-part du fonds de roulement au vendeur après que l'acheteur aura payé sa quote-part de ce fonds.

## Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure.

Aucun dossier n'est en possession du syndic.

**Veuillez nous faire parvenir la date officielle d'acquisition du bien par le nouveau propriétaire ainsi que ses coordonnées exactes afin que nous puissions insérer ces informations dans notre comptabilité.**

Nous vous en remercions par avance.

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de notre parfaite considération.

Pour le syndic

Rinaud ANDRIAMALALA  
[rinaud@couet.be](mailto:rinaud@couet.be)  
Comptabilité

**Compte client**

Copropriété : 0035 - DEKNOOP (BE0837317361)  
Exercice : du 01/01/2015 au 31/12/2015  
Période : jusqu'au 19/02/2015

Monsieur GOURIEH  
Rue Deknoop, 27/bte2  
1140 Evere

Date facture	Libellé	Débit (€)	Crédit (€)	Date d'opération
Solde reporté 01/01/2015		0.00	734.53	
<b>Avances / Fonds / Appels de fonds</b>				
01/01/2015	Provisions (P) (01/2015)	270.00	270.00	07/01/2015
01/02/2015	Provisions (P) (02/2015)	270.00	0.00	-
<b>Totaux :</b>		<b>540.00</b>	<b>1 004.53</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde créditeur au 19/02/2015 :</b>			<b>464.53</b>	-

Bilan après répartition au 31/12/2013

ACTIF		PASSIF	
<b>311 - Stock clés</b>	<b>517.59</b>	<b>100 - Fonds de roulement</b>	<b>5 000.00</b>
<b>400 - Copropriétaires</b>	<b>- 870.54</b>	<b>14 - Résultat exercice</b>	<b>-0.01</b>
<b>4931 - Arrondis débiteurs</b>	<b>0.31</b>	<b>160 - Fonds de réserve</b>	<b>25 713.53</b>
<b>530 - Banque compte épargne</b>	<b>24 599.13</b>	<b>313 - Stock télécommandes</b>	<b>72.60</b>
<i>GKCCBEBB BE43 0882 1232 3901</i>	<i>24 599.13</i>	<b>440 - Fournisseurs à payer</b>	<b>3 357.25</b>
<b>550 - Banque compte courant</b>	<b>10 698.86</b>	<b>4932 - Arrondis créditeurs</b>	<b>0.08</b>
<i>GKCCBEBB BE87 0680 6789 7094</i>	<i>10 698.86</i>	<b>4961 - Produit déména-ennménagement</b>	<b>240.00</b>
		<b>4971 - Intérêts sur compte épargne</b>	<b>561.90</b>
	<b>34 945.35</b>		<b>34 945.35</b>

## Décompte individuel propriétaire

**Copropriété :** 0035 - DEKNOOP  
 (BE0837317361)  
**Période :** du 01/01/2014 au 31/12/2014  
**Lot concerné :** APPARTEMENT - 2704  
**Occupation :** du 01/01/2014 au 31/12/2014

Monsieur GOURIEH  
 Rue Deknoop, 27/bte2  
 1140 Evere

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Proprio.	Occup.
<b>610 - NETTOYAGE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6101 - CONTRAT</b>	<b>5 120.22</b>			
20/01/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0001 - Nettoyage communs 01/2014 (Période du 01/01/2014 au 31/01/2014)	425.96			
20/02/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0015 - Nettoyage communs 02/2014 (Période du 01/02/2014 au 28/02/2014)	425.96			
20/03/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0024 - Nettoyage communs 03/2014 (Période du 01/03/2014 au 31/03/2014)	425.96			
20/04/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0037 - Nettoyage communs 04/2014 (Période du 01/04/2014 au 30/04/2014)	425.96			
20/05/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0048 - Nettoyage communs 05/2014 (Période du 01/05/2014 au 31/05/2014)	425.96			
20/06/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0061 - Nettoyage communs 06/2014 (Période du 01/06/2014 au 30/06/2014)	425.96			
20/07/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0073 - Nettoyage communs 07/2014 (Période du 01/07/2014 au 31/07/2014)	427.41			
20/08/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0079 - Nettoyage communs 08/2014 (Période du 01/08/2014 au 31/08/2014)	427.41			
20/09/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0084 - Nettoyage communs 09/2014 (Période du 01/09/2014 au 30/09/2014)	427.41			
20/10/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0093 - Nettoyage communs 10/2014 (Période du 01/10/2014 au 31/10/2014)	427.41			
20/11/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0099 - Nettoyage communs 11/2014 (Période du 01/11/2014 au 30/11/2014)	427.41			
20/12/2014 - CD NET SA - DEKN-2014-0106 - Nettoyage communs 12/2014 (Période du 01/12/2014 au 31/12/2014)	427.41			
	<b>5 120.22</b>	1 / 24	<b>213.34</b>	<b>213.34</b>
<b>611 - GERANCE ET ADMINISTRATION (L - 50%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6111 - HONORAIRES SYNDIC</b>	<b>5 617.37</b>			
01/01/2014 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2014-0004 - Honoraires syndics 01>03/2014 (Période du 01/01/2014 au 31/03/2014)	1 532.00			
03/04/2014 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2014-0033 - Honoraires syndics 04>06/2014 (Période du 01/04/2014 au 30/06/2014)	1 532.01			
16/06/2014 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2014-0051 - NC Geste commercial sur honoraire (Période du 01/01/2014 au 30/06/2014)	- 510.66			
04/07/2014 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2014-0062 - Honoraires syndics 07>09/2014 (Période du 01/07/2014 au 30/09/2014)	1 532.01			
03/10/2014 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2014-0086 - Honoraires syndics 10>12/2014 (Période du 01/10/2014 au 31/12/2014)	1 532.01			
	<b>5 617.37</b>	1 / 24.4	<b>254.81</b>	<b>127.41</b>
<b>611 - GERANCE ET ADMINISTRATION</b>	<b>0.00</b>			
<b>6117 - FRAIS D'ASSEMBLÉE</b>	<b>69.10</b>			
16/10/2014 - EVERNA - DEKN-2014-0089 - Location + consommation Ag du 13/05/14 (Validité : 13/05/2014)	69.10			
	<b>69.10</b>	1 / 24.4	<b>2.83</b>	<b>0.00</b>
<b>612 - ENTRETIEN ET CONSOMMATION (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6122 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS COURANTES</b>	<b>1 581.61</b>			
01/01/2014 - LECOMTE JEAN-MARC - DEKN-2014-0019 - Dépannage parlophone (Validité : 01/01/2014)	157.94			
11/01/2014 - L'ACROBATE RAMONAGE SPRL - DEKN-2014-0006 - Ramonage cheminée collective feu ouvert (Validité : 11/01/2014)	593.60			
26/02/2014 - OMNIATEC - DEKN-2014-0018 - Intervention du 31/01/14 remplacement 2 électrodes d'ionisation elco (Validité : 26/02/2014)	105.75			
25/04/2014 - OMNIATEC - DEKN-2014-0041 - Déplacement et main d'œuvre pour brûleur (Validité : 25/04/2014)	145.50			
15/05/2014 - ACP ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - DEKN-2014-0043 - Frais pour petites dépenses (Validité : 15/05/2014)	120.00			
	<b>1 581.61</b>	168.02		

Désignation	Total	Répart.	Proprio.	Occup.
10/06/2014 - LECOMTE JEAN-MARC - DEKN-2014-0050 - Dépannage minuterie + remplacement luminaire (Validité : 10/06/2014)				
19/06/2014 - HOUSE PROTECT SA - DEKN-2014-0060 - Réglage du ferme porte (Validité : 10/06/2014)	160.80			
06/11/2014 - ACP ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - DEKN-2014-0094 - Petites dépenses caisse (Période du 15/05/2014 au 17/09/2014)	130.00			
<b>6124 - ELECTRICITÉ DES COMMUNS</b>	<b>299.50</b>			
14/01/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0002 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 01/2014 (Période du 17/01/2014 au 31/01/2014)	47.00			
14/01/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0003 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 01/2014 (Période du 18/01/2014 au 31/01/2014)	204.00			
16/02/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0010 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 02/2014 (Période du 01/02/2014 au 28/02/2014)	204.00			
16/02/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0011 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 02/2014 (Période du 01/02/2014 au 28/02/2014)	47.00			
06/03/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0021 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 03/13>03/14, ajustement (Validité : 05/03/2014)	101.40			
16/03/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0020 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 03/2014 (Période du 01/03/2014 au 31/03/2014)	47.00			
20/03/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0026 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 03/13>03/14, ajustement (Validité : 05/03/2014)	32.01			
14/04/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0039 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 04/2014 (Période du 01/04/2014 au 30/04/2014)	50.00			
14/04/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0040 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 04/2014 (Période du 01/04/2014 au 30/04/2014)	205.00			
14/05/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0045 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 05/2014 (Période du 01/05/2014 au 31/05/2014)	50.00			
14/05/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0046 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 05/2014 (Période du 01/05/2014 au 31/05/2014)	205.00			
15/06/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0058 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 06/2014 (Période du 01/06/2014 au 30/06/2014)	50.00			
15/06/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0059 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 06/2014 (Période du 01/06/2014 au 30/06/2014)	205.00			
14/07/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0070 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 07/2014 (Période du 01/07/2014 au 31/07/2014)	205.00			
14/07/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0071 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 07/2014 (Période du 01/07/2014 au 31/07/2014)	50.00			
17/08/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0077 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 08/2014 (Période du 01/08/2014 au 31/08/2014)	205.00			
17/08/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0078 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 08/2014 (Période du 01/08/2014 au 31/08/2014)	50.00			
14/09/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0082 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 09/2014 (Période du 01/09/2014 au 30/09/2014)	50.00			
14/09/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0083 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 09/2014 (Période du 01/09/2014 au 30/09/2014)	205.00			
14/10/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0090 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 10/2014 (Période du 01/10/2014 au 31/10/2014)	50.00			
14/10/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0091 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 10/2014 (Période du 01/10/2014 au 31/10/2014)	205.00			
16/11/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0097 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 11/2014 (Période du 01/11/2014 au 30/11/2014)	205.00			
16/11/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0098 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 11/2014 (Période du 01/11/2014 au 30/11/2014)	50.00			
15/12/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0103 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 12/2014 (Période du 01/12/2014 au 31/12/2014)	205.00			
15/12/2014 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2014-0104 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 12/2014 (Période du 01/12/2014 au 31/12/2014)	50.00			
31/12/2014 - Répartition électricité 2014 (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	-2 677.91			
	<b>1 881.11</b>	1 / 24	<b>78.38</b>	<b>78.38</b>
<b>613 - CHAUFFAGE ET EAU (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6131 - ACHAT GAZ CHAUFFAGE</b>	<b>15 652.92</b>			
17/02/2014 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2014-0012 - Gaz chauffage 01/2014 (Période du 01/01/2014 au 31/01/2014)	2 954.13			
17/03/2014 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2014-0022 - Gaz chauffage 02/2014 (Période du 27/01/2014 au 28/02/2014)	2 320.53			
11/04/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0034 - Gaz chauffage 03/2014 (Période du 01/03/2014 au 24/03/2014)	1 264.07			
13/05/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0044 - Gaz chauffage 04/2014 (Période du 24/03/2014 au 22/04/2014)	1 217.34			
10/06/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0054 - Gaz chauffage 05/2014 (Période du 01/05/2014 au 31/05/2014)	1 316.08			
11/07/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0069 - Gaz chauffage 06/2014 (Période du 28/05/2014 au 23/06/2014)	655.31			
12/08/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0076 - Gaz chauffage 07/2014 (Période du 23/06/2014 au 22/07/2014)	510.92			
12/09/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0081 - Gaz chauffage 08/2014 (Période du 22/07/2014 au 27/08/2014)	755.02			
10/10/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0088 - Gaz chauffage 09/2014 (Période du 27/08/2014 au 23/09/2014)	546.66			
11/11/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0095 - Gaz chauffage 11/2014 (Période du 01/11/2014 au 30/11/2014)	929.04			
12/12/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0101 - Gaz chauffage 11/2014 (Période du 22/10/2014 au 25/11/2014)	1 641.93			
31/12/2014 - LAMPIRIS SA - DEKN-2014-0107 - Gaz chauffage 12/2014 (Période du 25/11/2014 au 18/12/2014)	1 541.89			
<b>6132 - ENTRETIEN ET RÉPARATION CHAUFFAGE</b>	<b>599.67</b>			
13/01/2014 - OMNIATEC - DEKN-2014-0005 - CE chaudière (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	599.67			
<b>6133 - FRAIS POUR EAU CHAUE</b>	<b>1 218.21</b>			
20/03/2014 - CULLIGAN NV - DEKN-2014-0025 - kit de réparation adoucisseur d'eau (Validité : 25/02/2014)	43.01			
27/03/2014 - CALORIBEL SA - DEKN-2014-0027 - Compteur eau chaude (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	515.17			
27/03/2014 - CALORIBEL SA - DEKN-2014-0028 - Compteur eau froide (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	459.12			
12/11/2014 - CULLIGAN NV - DEKN-2014-0096 - CE adoucisseur (Validité : 12/11/2014)	200.91			
<b>6134 - FRAIS DE RELEVÉ</b>	<b>1 100.49</b>			

Désignation	Total	Répart.	Proprio.	Occup.
18/12/2014 - CALORIBEL SA - DEKN-2014-0105 - Relevé des compteurs (Validité : 03/12/2014)	1 100,49			
<b>6135 - ELECTRICITÉ BRÛLEURS</b>	<b>1 308,30</b>			
31/12/2014 - Répartition électricité 2014 (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	1 308,30			
<b>6136 - EAU (FOURNITURE)</b>	<b>5 798,68</b>			
10/06/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0055 - Eau 12/13>01/14 (Période du 01/01/2014 au 30/01/2014)	935,85			
10/06/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0056 - Eau 02+03/2014 (Période du 01/02/2014 au 30/03/2014)	935,95			
10/06/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0057 - Eau 04+05/2014 (Période du 01/04/2014 au 30/05/2014)	935,85			
23/06/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0063 - NC Eau 11/13>01/14 (Période du 01/01/2014 au 30/01/2014)	- 935,85			
23/06/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0064 - NC eau 02+03/2014 (Période du 30/01/2014 au 30/03/2014)	- 935,85			
23/06/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0065 - NC eau 04+05/2014 (Période du 01/04/2014 au 30/05/2014)	- 935,85			
23/06/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0066 - Eau 09/13>06/14, ajustement (3.21€/m3) (Période du 01/01/2014 au 16/06/2014)	3 113,23			
30/07/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0075 - Eau 06>07/2014 (Période du 01/06/2014 au 31/07/2014)	935,85			
30/09/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0087 - Eau 06>09/2014, ajustement (4.59€/m3 selon hydrobru) (Période du 17/06/2014 au 19/09/2014)	878,59			
02/12/2014 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2014-0102 - Eau 09>11/2014 (Période du 19/09/2014 au 30/11/2014)	870,91			
<b>6137 - SUPPLÉMENT 3% (ROI)</b>	<b>1 617,31</b>			
31/12/2014 - Supplément eau/chauffage 3% (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	1 617,31			
	<b>27 295,58</b>		<b>1 357,80</b>	<b>0,00</b>
<b>614 - JARDINS ET ABORDS (L - 100%)</b>	<b>0,00</b>			
<b>6141 - ENTRETIEN JARDINS ET ABORDS</b>	<b>1 391,52</b>			
05/02/2014 - TER EIKEN BVBA - DEKN-2014-0009 - CE jardins 01>03/2014 (Période du 01/01/2014 au 31/03/2014)	347,88			
02/04/2014 - TER EIKEN BVBA - DEKN-2014-0030 - CE jardins 04>06/2014 (Période du 01/04/2014 au 30/06/2014)	347,88			
01/07/2014 - TER EIKEN BVBA - DEKN-2014-0067 - CE jardins 07>09/2014 (Période du 01/07/2014 au 30/09/2014)	347,88			
31/12/2014 - TER EIKEN BVBA - DEKN-2014-0108 - CE jardins 10>12/2014 (Période du 01/10/2014 au 31/12/2014)	347,88			
	<b>1 391,52</b>	1 / 24	<b>57,98</b>	<b>57,98</b>
<b>615 - FRAIS PROPRIÉTAIRES</b>	<b>0,00</b>			
<b>6154 - CHARGES DIVERSES PROPRIÉTAIRES</b>	<b>9 136,88</b>			
19/03/2014 - FABRIC'ELEC SPRL - DEKN-2014-0014 - Mise à la terre des communs (acompte) (Validité : 19/03/2014)	665,68			
18/04/2014 - FABRIC'ELEC SPRL - DEKN-2014-0038 - Mise à la terre des communs 2eme acompte (Validité : 18/04/2014)	665,68			
22/04/2014 - FABRIC'ELEC SPRL - DEKN-2014-0049 - Solde mise à la terre des communs + 10 guichet porte nom de réserve pour plaque (Validité : 22/04/2014)	355,84			
10/06/2014 - ATOU CORDES - DEKN-2014-0053 - Remplacement d'un joint de dilatation à l'arrière gauche du bâtiment (Validité : 10/06/2014)	1 123,60			
30/06/2014 - ASPHALTAGE ETANCHEITE SPRL - DEKN-2014-0072 - Réalisation de l'étanchéité de la plateforme des garages (Validité : 30/06/2014)	6 326,08			
<b>6155 - FRAIS ET INTÉRêTS BANCAIRES</b>	<b>-5,86</b>			
09/01/2014 - BELFIUS BANQUE SA - DEKN-2014-0035 - Interets bancaire 2013 (Validité : 01/01/2014)	-2,40			
01/04/2014 - BELFIUS BANQUE SA - DEKN-2014-0036 - Interets bancaire 01>03/2014 (Période du 01/01/2014 au 31/03/2014)	-1,65			
01/07/2014 - BELFIUS BANQUE SA - DEKN-2014-0068 - Interets bancaire 04>06/2014 (Période du 01/04/2014 au 30/06/2014)	-0,81			
01/10/2014 - BELFIUS BANQUE SA - DEKN-2014-0109 - Interets bancaire 07>09/2014 (Période du 01/07/2014 au 30/09/2014)	-1,00			
	<b>9 131,02</b>	405 / 10000	<b>369,81</b>	<b>0,00</b>
<b>616 - FRAIS D'ASCENSEUR (L - 100%)</b>	<b>0,00</b>			
<b>6160 - CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEURS</b>	<b>2 214,30</b>			
03/03/2014 - KONE BELGIUM SA - DEKN-2014-0017 - CE ascenseurs 03/14>02/2015 (Période du 01/03/2014 au 31/12/2014)	2 214,30			
<b>6161 - PETITES RÉPARATIONS ASCENSEURS</b>	<b>204,95</b>			
31/03/2014 - AIB-VINCOTTE BELGIUM ASBL - DEKN-2014-0031 - Levage périodique (Validité : 20/03/2014)	204,95			
<b>6163 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS</b>	<b>1 190,80</b>			
31/12/2014 - Répartition électricité 2014 (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	1 190,80			
<b>6164 - CONTRÔLE ASCENSEURS</b>	<b>204,95</b>			
25/09/2014 - AIB-VINCOTTE BELGIUM ASBL - DEKN-2014-0085 - Contrôle périodique ascen. du 09/09/14 (Validité : 09/09/2014)	204,95			
	<b>3 815,00</b>	1 / 24	<b>158,96</b>	<b>158,96</b>
<b>616 - FRAIS D'ASCENSEUR</b>	<b>0,00</b>			
<b>6165 - INVESTISSEMENT ASCENSEURS</b>	<b>839,74</b>			
14/02/2014 - KONE BELGIUM SA - DEKN-2014-0032 - Nouvelle garniture en matière spéciale (Validité : 14/02/2014)	839,74			
	<b>839,74</b>	405 / 10000	<b>34,01</b>	<b>0,00</b>
<b>617 - ASSURANCES</b>	<b>0,00</b>			
<b>6170 - ASSURANCE INCENDIE BÂTIMENT</b>	<b>2 821,47</b>			

Désignation	Total	Répart.	Proprio.	Occup.
01/01/2014 - AG INSURANCE SA - DEKN-2014-0008 - Assurance incendie 01>12/2014 (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	3 130.28			
15/01/2014 - AG INSURANCE SA - DEKN-2014-0013 - Bonus Modulis (Validité : 15/01/2014)	- 308.81			
<b>6171 - ASSURANCE RC</b>	<b>253.90</b>			
01/01/2014 - AG INSURANCE SA - DEKN-2014-0008 - Assurance RC 01>12/2014 (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	280.88			
15/01/2014 - AG INSURANCE SA - DEKN-2014-0013 - Bonus Modulis (Validité : 15/01/2014)	-26.98			
	<b>3 075.37</b>	405 / 10000	<b>124.55</b>	<b>0.00</b>
<b>619 - PARKINGS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6191 - ELECTRICITÉ GARAGES ET PARKINGS</b>	<b>178.81</b>			
31/12/2014 - Répartition électricité 2014 (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	178.81			
<b>6192 - ENTRETIEN PORTE GARAGE</b>	<b>128.53</b>			
24/02/2014 - ASSA ABLOY - DEKN-2014-0016 - Entretien porte garage (Période du 01/01/2014 au 31/12/2014)	128.53			
	<b>307.34</b>	0 / 16	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>7161 - UTILISATIONS FONDS RÉSERVE</b>	<b>-4 000.00</b>			
10/06/2014 - Remplacement d'un joint de dilatation à l'arrière gauche du bâtiment (Validité : 10/06/2014)	-1 123.60			
30/06/2014 - Réalisation de l'étanchéité de la plateforme des garages (Validité : 30/06/2014)	-2 876.40			
	<b>-4 000.00</b>	405 / 10000	<b>- 162.00</b>	<b>0.00</b>
<b>6153 - FRAIS PRIVATIFS</b>				
29/08/2014 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2014-0080 - Ap. 2704: rappel 1 (GOURIEH) (Validité : 22/07/2014)	15.00		15.00	0.00
30/10/2014 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2014-0092 - 2704 Rappel 1 (Validité : 06/10/2014)	15.00		15.00	0.00
	<b>884.61</b>		<b>30.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>56 027.98</b>		<b>2 520.47</b>	<b>636.07</b>

### Fonds de réserve

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
160 - FONDS DE RÉSERVE				
01/02/2014	Appel fonds de réserve (AG 16/04/13)	405/10000	5 000.00	202.50
01/02/2014	2704 - APPARTEMENT	405.00/10000	-	202.50
	<b>TOTAUX :</b>	-	<b>5 000.00</b>	<b>202.50</b>

**COUET & ASSOCIES sprl**  
 Chaussée de Tervuren, 147  
 B-1410 WATERLOO  
 Email : info@couet.be  
 Num. IPI : 505726  
 Date édition : 06/02/2015

**Copropriété :** 0035 - DEKNOOP  
 (BE0837317361)  
**Période :** du 01/01/2014 au 31/12/2014  
**Lot**  
**concerné :** APPARTEMENT - 2704  
**Occupation :** du 01/01/2014 au 31/12/2014

Monsieur GOURIEH  
 Rue Deknoop, 27/bte2  
 1140 Evere

**Détail des écritures en nos livres**

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
<b>Solde reporté</b>	01/01/2014		100.89
<b>Paiement / Encaissement solde</b>			
Remboursement solde	05/06/2014	100.89	
<b>Avances / Appels de fonds</b>			
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	02/01/2014		270.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	03/02/2014		270.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	03/03/2014		270.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	08/04/2014		270.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	02/05/2014		270.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	03/07/2014		270.00
CHARGES MENSUEL JUIN 2014 GOURIEH - MARAZOGLU	29/07/2014		270.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	07/08/2014		270.00
Provisions (P) (10/2014);	03/10/2014		270.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	03/11/2014		270.00
355313453389	27/11/2014		285.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	02/12/2014		270.00
<b>Fonds de réserve</b>			
355313453389	27/02/2014		202.50
<b>Répartition charges exercice 2014</b>	31/12/2014	2 722.97	
<b>Totaux :</b>		<b>2 823.86</b>	<b>3 558.39</b>
<b>SOLDE (€) :</b>	-		<b>734.53</b>

Vous ne devez rien payer. La copropriété vous est redevable d'un montant de **734.53 €**.

### Décompte individuel propriétaire

**Copropriété :** 0035 - DEKNOOP (BE0837317361)  
**Période :** du 01/01/2013 au 31/12/2013  
**Lot concerné :** APPARTEMENT - 2704  
**Occupation :** du 01/01/2013 au 31/12/2013

Monsieur GOURIEH  
 Rue Deknoop, 27/bte2  
 1140 Evere

#### Répartition des charges communes et individuelles (avec prorata)

Désignation	Total	Répart.	Proprio.	Occup.
<b>FONDS DE RÉSERVE</b>	<b>12 229.70</b>	-	<b>436.97</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 229.70</b>		<b>436.97</b>	<b>0.00</b>

#### Répartition des charges communes et individuelles (sans prorata)

Désignation	Total	Répart.	Proprio.	Occup.
<b>610 - NETTOYAGE (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6101 - CONTRAT</b>	<b>5 021.64</b>			
20/01/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0010 - Nettoyage communs 01/2013 (Période du 01/01/2013 au 31/01/2013)	417.03			
20/02/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0017 - Nettoyage communs 02/2013 (Période du 01/02/2013 au 28/02/2013)	417.03			
20/03/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0025 - Nettoyage communs 03/2013 (Période du 01/03/2013 au 31/03/2013)	417.03			
20/04/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0037 - Nettoyage communs 04/2013 (Période du 01/04/2013 au 30/04/2013)	417.03			
20/05/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0041 - Nettoyage communs 05/2013 (Période du 01/05/2013 au 31/05/2013)	417.03			
20/06/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0052 - Nettoyage communs 06/2013 (Période du 01/06/2013 au 30/06/2013)	417.03			
20/07/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0058 - Nettoyage communs 07/2013 (Période du 01/07/2013 au 31/07/2013)	419.91			
20/08/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0061 - Nettoyage communs 08/2013 (Période du 01/08/2013 au 31/08/2013)	419.91			
20/09/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0076 - Nettoyage communs 09/2013 (Période du 01/09/2013 au 30/09/2013)	419.91			
20/10/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0088 - Nettoyage communs 10/2013 (Période du 01/10/2013 au 31/10/2013)	419.91			
20/11/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0099 - Nettoyage communs 11/2013 (Période du 01/11/2013 au 30/11/2013)	419.91			
20/12/2013 - CD NET SA - DEKN-2013-0116 - Nettoyage communs 12/2013 (Période du 01/12/2013 au 31/12/2013)	419.91			
<b>6103 - PRODUITS &amp; MATERIEL NETTOYAGE</b>	<b>40.75</b>			
07/10/2013 - ACP ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - DEKN-2013-0078 - produits de nettoyage (Validité : 07/10/2013)	40.75			
	<b>5 062.39</b>	1 / 24	<b>210.93</b>	<b>210.93</b>
<b>611 - GERANCE ET ADMINISTRATION (L - 50%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6111 - HONORAIRES SYNDIC</b>	<b>5 563.43</b>			
02/01/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0001 - Honoraire syndic 01>03/2013 (Période du 01/01/2013 au 31/03/2013)	1 517.30			
01/04/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0030 - Honoraire syndic 04>06/2013 (Période du 01/04/2013 au 30/04/2013)	1 517.30			
20/06/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0051 - Geste commercial (Validité : 20/06/2013)	- 505.77			
01/07/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0057 - Honoraire 07>09/2013 (Période du 01/07/2013 au 30/09/2013)	1 517.30			
01/10/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0091 - Honoraire 10>12/2013 (Période du 01/10/2013 au 31/12/2013)	1 517.30			
<b>6112 - TÉLÉPHONE &amp; FAX</b>	<b>7.00</b>			
26/03/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0029 - Frais 01>03/2013, T&F (Période du 01/01/2013 au 31/03/2013)	7.00			
<b>6114 - PHOTOCOPIES</b>	<b>77.35</b>			
26/03/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0029 - Frais 01>03/2013, Copies (Période du 01/01/2013 au 31/03/2013)	77.35			
<b>6116 - MAILS</b>	<b>3.75</b>			
26/03/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0029 - Frais 01>03/2013, Mails (Période du 01/01/2013 au 31/03/2013)	3.75			
	<b>5 651.53</b>	1 / 24.4	<b>231.62</b>	<b>115.81</b>
<b>611 - GERANCE ET ADMINISTRATION</b>	<b>0.00</b>			
<b>6115 - FRAIS ADMINISTRATIFS</b>	<b>507.48</b>			
02/01/2013 - ACP ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - DEKN-2013-0009 - Communication et autres frais administratifs (Validité : 01/01/2013)	47.73			
26/03/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0029 - Frais 01>03/2013, Isabel (Période du 01/01/2013 au 31/03/2013)	9.75			
19/06/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0050 - Frais 04>06/2013 (Période du 01/04/2013 au 30/06/2013)	150.00			
23/09/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0073 - Frais 07>09/2013 (Période du 01/07/2013 au 30/09/2013)	150.00			
27/12/2013 - COUET & ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0114 - Frais 10>12/2013, Isabel (Période du 01/10/2013 au 31/12/2013)	150.00			

<b>6117 - FRAIS D'ASSEMBLÉE</b>	<b>274.40</b>			
20/05/2013 - EVERNA - DEKN-2013-0042 - Consommation AG (Validité : 16/04/2013)	24.40			
20/05/2013 - EVERNA - DEKN-2013-0043 - Location salle AG (Validité : 16/04/2013)	50.00			
19/08/2013 - ACP ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - DEKN-2013-0067 - Décision Ag 16/04/13 pour Conseil de gérance (Validité : 19/08/2013)	200.00			
	<b>781.88</b>	1 / 24.4	<b>32.04</b>	<b>0.00</b>
<b>612 - ENTRETIEN ET CONSOMMATION (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6122 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS COURANTES</b>	<b>804.53</b>			
02/01/2013 - ACP ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - DEKN-2013-0009 - Achat d'ampoules (Validité : 01/01/2013)	68.02			
21/01/2013 - LECOMTE JEAN-MARC - DEKN-2013-0011 - Dépannage minuterie sous sols (Validité : 21/01/2013)	102.10			
03/06/2013 - CALORIBEL SA - DEKN-2013-0103 - Contrôle technique (Validité : 03/06/2013)	66.03			
03/06/2013 - CALORIBEL SA - DEKN-2013-0104 - Frais de déplacement forfaitaire pour contrôle technique (Validité : 03/06/2013)	42.96			
11/10/2013 - LECOMTE JEAN-MARC - DEKN-2013-0082 - Dépannage minuterie + éclairage extérieur (Validité : 11/10/2013)	103.41			
11/10/2013 - LECOMTE JEAN-MARC - DEKN-2013-0083 - Achat ampoules éclairage extérieur (Validité : 11/10/2013)	16.94			
15/10/2013 - MERTENS SPRL - DEKN-2013-0086 - Réglage porte 14/10/2013 (Validité : 14/10/2013)	181.26			
23/12/2013 - LECOMTE JEAN-MARC - DEKN-2013-0118 - Réparation éclairage du palier au 3ème étage (Validité : 23/12/2013)	111.88			
27/12/2013 - ELECTRY CITY SCRL - DEKN-2013-0121 - Dépannage prise terre (Validité : 27/12/2013)	111.93			
<b>6124 - ELECTRICITÉ DES COMMUNS</b>	<b>323.08</b>			
14/01/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0007 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages (Période du 01/01/2013 au 31/01/2013)	48.00			
14/01/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0008 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages (Période du 01/01/2013 au 31/01/2013)	204.00			
14/02/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0013 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages (Période du 01/02/2013 au 28/02/2013)	204.00			
14/02/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0014 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 02/2013 (Période du 01/02/2013 au 28/02/2013)	48.00			
14/03/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0020 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 03/12>03/13, ajust. (Période du 01/01/2013 au 13/03/2013)	368.00			
14/03/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0021 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 03/2013 (Période du 01/03/2013 au 31/03/2013)	48.00			
17/03/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0022 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 03/12>03/13, ajust. (Période du 01/01/2013 au 13/03/2013)	51.36			
14/04/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0034 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 04/2013 (Période du 01/04/2013 au 30/04/2013)	47.00			
14/04/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0035 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 04/2013 (Période du 01/04/2013 au 30/04/2013)	204.00			
14/05/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0038 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 05/2013 (Période du 01/05/2013 au 31/05/2013)	47.00			
14/05/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0039 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 05/2013 (Période du 01/05/2013 au 31/05/2013)	204.00			
16/06/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0047 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 06/2013 (Période du 01/06/2013 au 30/06/2013)	204.00			
16/06/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0048 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 06/2013 (Période du 01/06/2013 au 30/06/2013)	47.00			
14/07/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0054 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 07/2013 (Période du 01/07/2013 au 31/07/2013)	47.00			
14/07/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0055 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 07/2013 (Période du 01/07/2013 au 31/07/2013)	204.00			
15/08/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0068 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 07/2013 (Période du 01/08/2013 au 31/08/2013)	204.00			
15/08/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0069 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 08/2013 (Période du 01/08/2013 au 31/08/2013)	47.00			
15/09/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0074 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 09/2013 (Période du 01/09/2013 au 30/09/2013)	47.00			
15/09/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0075 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 09/2013 (Période du 01/09/2013 au 30/09/2013)	204.00			
14/10/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0084 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 10/2013 (Période du 01/10/2013 au 31/10/2013)	204.00			
14/10/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0085 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 10/2013 (Période du 01/10/2013 au 31/10/2013)	47.00			
14/11/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0094 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 11/2013 (Période du 01/11/2013 au 30/11/2013)	47.00			
14/11/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0095 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 11/2013 (Période du 01/11/2013 au 30/11/2013)	204.00			
15/12/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0110 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 12/2013 (Période du 01/12/2013 au 31/12/2013)	204.00			
15/12/2013 - ELECTRABEL CUSTOM. SOL. SA - DEKN-2013-0111 - Electricité communs-ascen-bruleur-garages 12/2013 (Période du 01/12/2013 au 31/12/2013)	47.00			
31/12/2013 - Répartition électricité 2013 (Validité : 31/12/2013)	-2 907.28			
<b>61250 - PROVISIONS POUR ENTRETIEN ET RÉPARATION</b>	<b>115.91</b>			
14/05/2013 - ACP ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - DEKN-2013-0064 - Provision pour petites dépenses de la copropriété (Validité : 14/05/2013)	115.91			
	<b>1 243.52</b>	1 / 24	<b>51.81</b>	<b>51.81</b>
<b>613 - CHAUFFAGE ET EAU (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6131 - ACHAT GAZ CHAUFFAGE</b>	<b>19 389.23</b>			
18/02/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0015 - Gaz chauffage 01/2013 (Période du 01/01/2013 au 31/01/2013)	2 755.91			
18/03/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0023 - Gaz chauffage 02/2013 (Période du 01/02/2013 au 28/02/2013)	3 129.14			
15/04/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0036 - Gaz chauffage 03/2013 (Période du 01/03/2013 au 31/03/2013)	2 387.83			
15/05/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0040 - Gaz chauffage 04/2013 (Période du 01/04/2013 au 30/04/2013)	1 589.90			
17/06/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0049 - Gaz chauffage 05/2013 (Période du 01/05/2013 au 31/05/2013)	1 644.25			
15/07/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0056 - Gaz chauffage 06/2013 (Période du 01/06/2013 au 30/06/2013)	817.27			
16/08/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0070 - Gaz chauffage 07/2013 (Période du 26/06/2013 au 23/07/2013)	695.12			
16/09/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0072 - Gaz chauffage 08/2013 (Période du 24/07/2013 au 25/08/2013)	651.13			
16/10/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0087 - Gaz chauffage 09/2013 (Période du 26/08/2013 au 23/09/2013)	784.35			
15/11/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0105 - Gaz chauffage 10/2013 (Période du 01/10/2013 au 31/10/2013)	1 224.70			

16/12/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0113 - Gaz chauffage 11/2013 (Période du 01/11/2013 au 30/11/2013)	2 088.08			
31/12/2013 - ESSENT BELGIUM SA - DEKN-2013-0120 - Gaz chauffage 12/2013 (Période du 25/11/2013 au 17/12/2013)	1 621.55			
<b>6132 - ENTRETIEN ET RÉPARATION CHAUFFAGE</b>	<b>736.19</b>			
01/01/2013 - Correction 2012 (Validité : 01/01/2013)	150.00			
07/01/2013 - OMNIATEC - DEKN-2013-0005 - CE chaudière 01>12/2013 (Période du 01/01/2013 au 31/12/2013)	586.19			
<b>6133 - FRAIS POUR EAU CHAude</b>	<b>955.53</b>			
10/01/2013 - CASSIMAN SELS SPRL - DEKN-2013-0006 - Sel pour adouisseur d'eau 625kg à 0.3440€ le 17/12/12 (Validité : 01/01/2013)	260.15			
09/04/2013 - CASSIMAN SELS SPRL - DEKN-2013-0033 - Sel pour adouisseur d'eau 575kg à 0.3577€ le 26/03/13 (Validité : 26/03/2013)	248.87			
31/05/2013 - CASSIMAN SELS SPRL - DEKN-2013-0045 - Sel pour adouisseur d'eau 625kg à 0.3577€ le 22/05/13 (Validité : 22/05/2013)	270.51			
05/09/2013 - CULLIGAN NV - DEKN-2013-0071 - Vérification annuelle adouisseur d'eau (Validité : 24/09/2013)	176.00			
<b>6134 - FRAIS DE RELEVÉ</b>	<b>2 074.93</b>			
26/03/2013 - CALORIBEL SA - DEKN-2013-0027 - Location compteurs eau chaude (Validité : 26/03/2013)	509.94			
26/03/2013 - CALORIBEL SA - DEKN-2013-0028 - Location compteurs eau froide (Validité : 26/03/2013)	454.48			
18/12/2013 - CALORIBEL SA - DEKN-2013-0117 - Relevé compteurs (Validité : 18/12/2013)	1 110.51			
<b>6135 - ELECTRICITÉ BRÛLEURS</b>	<b>1 421.36</b>			
31/12/2013 - Répartition électricité 2013 (Validité : 31/12/2013)	1 421.36			
<b>6136 - EAU (FOURNITURE)</b>	<b>5 705.19</b>			
24/01/2013 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2013-0012 - Eau 12/12>01/13 (Période du 01/01/2013 au 24/01/2013)	948.14			
25/03/2013 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2013-0026 - Eau 02>03/2013 (Période du 24/01/2013 au 24/03/2013)	948.14			
28/05/2013 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2013-0044 - Eau 04>05/2013 (Période du 24/03/2013 au 24/05/2013)	948.14			
24/07/2013 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2013-0060 - Eau 06>07/2013 (Période du 24/05/2013 au 24/07/2013)	948.14			
30/09/2013 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2013-0079 - Eau 08/2012>09/2013, ajustement 3.14€/m3 (Période du 01/01/2013 au 19/09/2013)	976.78			
02/12/2013 - HYDROBRU SCRL - DEKN-2013-0107 - Eau 09>11/2013 (Période du 19/09/2013 au 30/11/2013)	935.85			
<b>6137 - SUPPLÉMENT 3% (ROI)</b>	<b>1 138.41</b>			
31/12/2013 - Supplément eau/chauffage 3% (Période du 01/01/2013 au 31/12/2013)	1 138.41			
	<b>31 420.84</b>			<b>2 028.35</b>
				<b>0.00</b>
<b>614 - JARDINS ET ABORDS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6141 - ENTRETIEN JARDINS ET ABORDS</b>	<b>1 391.52</b>			
19/02/2013 - TER EIken BVBA - DEKN-2013-0016 - Entretien jardin 01>03/2013 (Période du 01/01/2013 au 31/03/2013)	347.88			
01/04/2013 - TER EIken BVBA - DEKN-2013-0031 - Entretien jardin 04>06/2013 (Période du 01/04/2013 au 30/06/2013)	347.88			
02/07/2013 - TER EIken BVBA - DEKN-2013-0053 - Entretien jardin 07>09/2013 (Période du 01/07/2013 au 30/09/2013)	347.88			
05/11/2013 - TER EIken BVBA - DEKN-2013-0106 - Entretien jardin 10>12/2013 (Période du 01/10/2013 au 31/12/2013)	347.88			
	<b>1 391.52</b>		1 / 24	<b>57.98</b>
				<b>57.98</b>
<b>615 - FRAIS PROPRIETAIRES</b>	<b>0.00</b>			
<b>6154 - CHARGES DIVERSES PROPRIETAIRES</b>	<b>354.30</b>			
08/01/2013 - BELFIUS BANQUE SA - DEKN-2013-0062 - Interet bancaire 10>12/2012 (Validité : 01/01/2013)	-1.86			
09/04/2013 - BELFIUS BANQUE SA - DEKN-2013-0063 - Interet bancaire 01>3/2013 (Période du 01/01/2013 au 31/03/2013)	-2.62			
01/07/2013 - BELFIUS BANQUE SA - DEKN-2013-0065 - Interet bancaire 04>06/2013 (Période du 01/04/2013 au 30/06/2013)	-1.84			
08/10/2013 - BELFIUS BANQUE SA - DEKN-2013-0080 - Interets - droit de timbre 07>09/2013 (Période du 01/07/2013 au 30/09/2013)	-2.38			
03/11/2013 - DETECH20 SCS - DEKN-2013-0100 - Recherche de fuite en chaufferie et toiture garages (Validité : 03/11/2013)	363.00			
	<b>354.30</b>		405 / 10000	<b>14.35</b>
				<b>0.00</b>
<b>615 - FRAIS PROPRIETAIRES</b>	<b>0.00</b>			
<b>6159 - PARLOPHONIE</b>	<b>7 316.15</b>			
01/06/2013 - FABRIC'ELEC SPRL - DEKN-2013-0046 - Remplacement des installations de parlo-phonie (acompte 30%) (Validité : 30/05/2013)	2 194.84			
24/07/2013 - FABRIC'ELEC SPRL - DEKN-2013-0059 - PARLOPHONIE acompte sur devis 13-008 (Validité : 24/07/2013)	2 168.92			
28/08/2013 - FABRIC'ELEC SPRL - DEKN-2013-0066 - PARLOPHONIE acompte sur devis 13-008 (Validité : 28/08/2013)	8 727.51			
27/09/2013 - FABRIC'ELEC SPRL - DEKN-2013-0081 - PARLOPHONIE facture de solde (Validité : 27/09/2013)	1 524.32			
30/09/2013 - Supplément pour poste intérieur (Validité : 30/09/2013)	-69.74			
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	-7 229.70			
	<b>7 316.15</b>		405 / 10000	<b>296.30</b>
				<b>0.00</b>
<b>616 - FRAIS D'ASCENSEUR (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6160 - CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEURS</b>	<b>2 187.87</b>			
01/03/2013 - KONE BELGIUM SA - DEKN-2013-0019 - CE ascenseur 03/13>02/14 (Période du 01/03/2013 au 31/12/2013)	2 187.87			
<b>6161 - PETITES RÉPARATIONS ASCENSEURS</b>	<b>149.07</b>			
01/01/2013 - KONE BELGIUM SA - DEKN-2013-0108 - Intervention du 27/11/2012 porte battante (Validité : 01/01/2013)	149.07			
<b>6163 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS</b>	<b>1 292.10</b>			
31/12/2013 - Répartition électricité 2013 (Validité : 31/12/2013)	1 292.10			
<b>6164 - CONTRÔLE ASCENSEURS</b>	<b>396.64</b>			
	<b>198.32</b>			

**616 - FRAIS D'ASCENSEUR**

0.00

**6165 - INVESTISSEMENT ASCENSEURS**

887.03

01/01/2013 - KONE BELGIUM SA - DEKN-2013-0109 - Remplacement ferme porte tyoe ceyta (Validité : 01/01/2013)

887.03

887.03

405 / 10000

35.92

0.00

**617 - ASSURANCES**

0.00

**6170 - ASSURANCE INCENDIE BÂTIMENT**

3 090.93

01/01/2013 - ROLAND VAN ROY SPRL - DEKN-2013-0002 - Ass. Incendie 01&gt;12/2013 (Période du 01/01/2013 au 31/12/2013)

3 090.93

**6171 - ASSURANCE RC**

166.88

01/01/2013 - ROLAND VAN ROY SPRL - DEKN-2013-0003 - Ass. RC. 01&gt;12/2013 (Période du 01/01/2013 au 31/12/2013)

166.88

**6172 - ASSURANCE CONSEIL GÉRANCE**

109.08

01/01/2013 - ROLAND VAN ROY SPRL - DEKN-2013-0004 - Ass. conseil de gérance 01&gt;12/2013 (Période du 01/01/2013 au 31/12/2013)

109.08

3 366.89

405 / 10000

136.36

0.00

**619 - PARKINGS (L - 100%)**

0.00

**6191 - ELECTRICITÉ GARAGES ET PARKINGS**

193.82

31/12/2013 - Répartition électricité 2013 (Validité : 31/12/2013)

193.82

**6192 - ENTRETIEN PORTE GARAGE**

1 265.20

28/02/2013 - CRAWFORD SA - DEKN-2013-0018 - Intervention le 28/02/13 (Validité : 28/02/2013)

298.13

19/03/2013 - CRAWFORD SA - DEKN-2013-0024 - intervention le 18/03/13 replacement d'un cable (Validité : 18/03/2013)

967.07

1 459.02

0 / 16

0.00

0.00

**7161 - UTILISATIONS FONDS RÉSERVE**

-7 316.15

01/06/2013 - Remplacement des installations de parlo-phonie (acompte 30%) (Validité : 30/05/2013)

-2 194.84

24/07/2013 - PARLOPHONIE acompte sur devis 13-008 (Validité : 24/07/2013)

-2 168.92

28/08/2013 - PARLOPHONIE acompte sur devis 13-008 (Validité : 28/08/2013)

-1 428.07

27/09/2013 - PARLOPHONIE facture de solde (Validité : 27/09/2013)

-1 524.32

-7 316.15

405 / 10000

- 296.30

0.00

**717 - VARIATION FONDS DE RÉSERVE PARLOPHONIE**

0.00

**7171 - UTILISATIONS**

-7 229.70

31/12/2013 - Utilisation Fonds parlophonie (Validité : 31/12/2013)

-7 229.70

-7 229.70

234.47 / 7229.7

- 234.47

0.00

**FRAIS PRIVATIFS**

01/01/2013 - Frais enménage-déménage (VANDERVONDELEN) (Validité : 01/01/2013)

40.00

0.00

0.00

24/09/2013 - COUET &amp; ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0077 - Ap.2523 info notaire, compromis 04/09/2013 (VANDERVONDELEN) (Validité : 24/09/2013)

105.00

0.00

0.00

20/12/2013 - COUET &amp; ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0115 - Ap. 2523: Info notaire (VANDERVONDELEN) (Validité : 20/12/2013)

105.00

0.00

0.00

31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)

234.47

0.00

0.00

03/06/2013 - CALORIBEL SA - DEKN-2013-0102 - Ap. 2745: contrôle technique (Validité : 03/06/2013)

22.01

0.00

0.00

30/09/2013 - Supplément pour poste Intérieur (Validité : 30/09/2013)

69.74

0.00

0.00

31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)

234.47

0.00

0.00

03/06/2013 - CALORIBEL SA - DEKN-2013-0102 - Ap. 2704: contrôle technique (GOURIEH) (Validité : 03/06/2013)

22.01

22.01

0.00

07/11/2013 - COUET &amp; ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0092 - Ap.2704 rappel 1, 06/11/2013 (GOURIEH) (Validité : 06/11/2013)

15.00

15.00

0.00

31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)

234.47

234.47

0.00

25/09/2013 - CALORIBEL SA - DEKN-2013-0101 - Ap. 2514: Refixation du répartisseur de chaleur (KASGOZ-TUFEKCI) (Validité : 25/09/2013)

89.99

0.00

0.00

07/11/2013 - COUET &amp; ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0093 - Ap.2514 rappel 1, 27/09/2013 (KASGOZ-TUFEKCI) (Validité : 27/09/2013)

15.00

0.00

0.00

31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)

519.29

0.00

0.00

29/10/2013 - OMNIATEC - DEKN-2013-0090 - Ap. 2515 : Réparation chaudière 02+18/10/13 (VEN DE KERCKHOVE) (Validité : 02/10/2013)

186.91

0.00

0.00

31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)

234.47

0.00

0.00

07/11/2013 - COUET &amp; ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0092 - Ap.2703 rappel 1, 06/11/2013 (ACHAKKAR) (Validité : 06/11/2013)

15.00

0.00

0.00

31/12/2013 - Frais privatif: clé porte entrée (Validité : 31/12/2013)

45.00

0.00

0.00

31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)

234.47

0.00

0.00

07/11/2013 - COUET &amp; ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0093 - Ap.2511 rappel 1, 27/09/2013 (SAMAGGHIE) (Validité : 27/09/2013)

15.00

0.00

0.00

31/12/2013 - COUET &amp; ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0119 - Ap.2511 rappel 1, 27/12/2013 (SMAGGHE) (Validité : 27/12/2013)

15.00

0.00

0.00

31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)

421.46

0.00

0.00

31/12/2013 - COUET &amp; ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0119 - Ap.2734 rappel 1, 27/12/2013 (VAN MOER) (Validité : 27/12/2013)

15.00

0.00

0.00

31/12/2013 - COUET &amp; ASSOCIES SPRL - DEKN-2013-0122 - NC rappel 1 (VAN MOER) (Validité : 31/12/2013)

-15.00

0.00

0.00

31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)

234.47

0.00

0.00

31/12/2013 - Frais enménage-déménagement (JAQUES) (Validité : 31/12/2013)	40.00	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	421.46	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	421.46	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	519.29	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	519.29	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
31/12/2013 - Frais privatif parlophonie (Validité : 31/12/2013)	234.47	0.00	0.00
	<b>8 030.36</b>	<b>271.48</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>56 445.26</b>	<b>3 004.11</b>	<b>604.27</b>

**COUET & ASSOCIES sprl**  
 Chaussée de Tervuren, 147  
 B-1410 WATERLOO  
 Num. IPI : 505726  
 Date édition : 28/04/2014

**Copropriété :** 0035 - DEKNOOP (BE0837317361)  
**Période :** du 01/01/2013 au 31/12/2013  
**Lot**  
**concerné :** APPARTEMENT - 2704  
**Occupation :** du 01/01/2013 au 31/12/2013

Monsieur GOURIEH  
 Rue Deknoop, 27/bte2  
 1140 Evere

**Détail des écritures en nos livres**

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
<b>Solde reporté</b>	01/01/2013	647.96	
<b>Palement / Encaissement solde</b>			
Encaissement solde	28/08/2013		647.96
<b>Avances / Appels de fonds</b>			
Provisions (P) (01/2013);	04/02/2013		240.00
Provisions (P) (02/2013);	04/02/2013		240.00
Provisions (P) (03/2013);	04/03/2013		240.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	29/04/2013		240.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	13/05/2013		240.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	04/06/2013		240.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	02/07/2013		240.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	06/08/2013		240.00
Provisions (P) (05/2013); Provisions (P) (06/2013); Provisions (P) (07/2013);	28/08/2013		90.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	04/09/2013		270.00
Provisions (P) (10/2013);	02/10/2013		270.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	04/11/2013		270.00
CHARGES MENSUEL GOURIEH - MARAZOGLU	02/12/2013		270.00
<b>Fonds de réserve</b>			
355313453389	19/08/2013		234.47
355313453389	21/11/2013		217.50
<b>Répartition charges exercice 2013</b>	31/12/2013	3 441.08	
<b>Totaux :</b>	-	<b>4 089.04</b>	<b>4 189.93</b>
<b>SOLDE (€) :</b>	-		<b>100.89</b>

Vous ne devez rien payer. La copropriété vous est redevable d'un montant de **100.89 €**.

Association des Copropriétaires  
Résidence «DEKNOOP »  
Rue Deknoop, 25-27  
1140 Bruxelles – BCE 0837.317.361

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 13 mai 2014 à 19h00

Tenue dans la salle "Everna", rue Saint Vincent, 30 à 1140 Bruxelles

1. Validité de l'assemblée générale.

13 copropriétaires sur 23 sont présents ou représentés.

6047 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées.

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Détermination des date et heure de la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale se tiendra sauf contredit le jeudi 26 mars 2015. Décision unanime.

3. Elections du bureau, président et secrétaire de l'assemblée :

a. Nomination du président de l'assemblée générale.

À l'unanimité Madame Bergiers est nommé président de l'assemblée générale.

4. Rapport de l'exercice écoulé :

a. Rapport du Syndic.

Le syndic fait un état des évènements particuliers de l'année.

Monsieur Demoulin – nouveau gestionnaire de l'immeuble se présente. 2 réunions ont été organisées avec le conseil de copropriété.

La première pour se présenter et faire le tour de l'immeuble.

La seconde pour la préparation de l'ag.

Monsieur Demoulin a entendu les doléances du conseil de copropriété par rapport à la gestion de Couet.

Le conseil les exprimera dans son rapport ci-dessous.

Outre la gestion courante de l'immeuble a été réalisé :

- La mise en conformité électrique commune
- Détection – expertise concernant le local chaufferie – point sera abordé ci-dessous.

b. Rapport du Conseil de Copropriété.

Le rapport sera joint au présent pv.

L'assemblée remercie Monsieur Heureux pour son aide et sa gestion quotidienne.

c. Rapport du Commissaire aux comptes.

Pas d'autres remarques que celles déjà formulées dans le rapport du conseil de copropriété.

5. Approbation des comptes et décharges :

a. Approbation des comptes sur la période écoulée.

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'assemblée approuve à l'unanimité les comptes.

b. Décharge au Syndic pour sa comptabilité et sa gestion.

Décharge n'est pas donnée au syndic pour sa gestion mais décharge pour sa comptabilité.

c. Décharge au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes.

Décharge est donnée au Conseil de Copropriété ainsi qu'au Commissaire aux comptes pour leur mission respective.

6. Comptabilité :

a. Fonds de Roulement.

En date du 31/12/2013 le fonds de roulement s'élevait à 5000,00 €  
À l'unanimité ce montant reste inchangé.

En date du 8/5 : 5534,26 € sur le compte courant.  
29710,26 € - compte épargne.

b. Fonds de Réserve.

A cette même date (31/12/2013), le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 25713,53 €  
Plus d'appels de provisions cette année.

c. Budget prévisionnel / analyse fournitures régulières.

Le syndic annonce un budget annuel du 01/01/2013 au 31/12/2013 de 54 750 €

- Nettoyage : 5062,40
- Honoraires syndic : 5563,43
- Frais admin/ banques : 870
- Réparations courantes : 920,50 + 354 détection fuite : 1274,45
- Electr commune : 1744,45 + 193 garage = 1937,45
- Chauffage : 19390
- Entretien et réparations chauffage : 736,19
- Eau : 5705,19
- Relevé calom : 2074,93
- Adoucisseur : 955,53

- Supplément 3 ' % : 1138,41
  - Entretien jardin : 1391,52
  - Ascenseurs : 4020
  - Assurances : 3366
  - Porte garage : 1265,20
- Soit un budget prévisionnel pour charges courantes de 55.000 €.  
Soit appels mensuels sur budget de 55.000 €.

À l'unanimité ce budget est validé.

En outre des frais exceptionnels ont été payés :

- Parlophonie : 7316,15 €
- Ascenseurs : 887,03.

**d. Proposition d'une comptabilité annuelle ou trimestrielle**

Néant.

**7. Procédures judiciaires en cours.**

Il n'y a à l'heure actuelle pas de procédure judiciaires en cours.

**8. Points par copropriétaires.**

**8.1 Nouvel examen du problème d'humidité dans le local chaudière**

Le syndic a examiné le local chaudière suite au rapport de l'expert. Pour lui , les problèmes d'humidité au niveau du bas des murs n'est pas alarmant.

**8.2 Travaux toiture garage et façade arrière**

Suite au rapport et aux réunions du conseil de copropriété, le syndic a reçu 3 offres pour réparation :

- Toiture garages – à côté local chaufferie : unanimité pour le devis asphaltage étanchéité – A payer du fonds de réserve.
- Joint de dilatation : unanimité pour atouscordes : poste repris sur devis – joint de dilatation – a payer du fonds de réserve.

**9. Mise en concordance des statuts avec la nouvelle loi sur la copropriété.**

Annulation de la demande auprès de la juriste.

La loi prévaut sur les statuts.

Point reporté à la prochaine assemblée de 2015.

**10. Elections du conseil de copropriété et du commissaires au comptes**

**a. Constitution du Conseil de Copropriété - Nomination des Membres.**

Monsieur Watzeel et Monsieur Heureux sont confirmés.

Monsieur Stavaux est nommé en remplacement de Monsieur Verboomen qui quitte l'immeuble. Décision unanime. Ils sont remerciés par l'assemblée pour leur dévouement. Mention pour Monsieur Verboomen.

Avenue Guillaume Gilbertlaan 8,  
Brussel 1050 Bruxelles.  
BE 0898 261 372  
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644.58.34  
Fax : 02 644.58.30  
Mail : [ixelles@couet.be](mailto:ixelles@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

b. Nomination du Commissaire aux Comptes.

À l'unanimité, Monsieur Van Moer est nommé Commissaire aux comptes. A titre informatif, Monsieur Heureux aborde la question de la sécurité des portes d'entrée. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Des propositions seront transmises à la copropriété par le syndic.

11. Mandat du syndic.

À l'unanimité le syndic est réélu jusqu'à la prochaine assemblée générale. Couet et Associés, à titre compensatoire, fait l'impasse sur un mois de rémunération.

L'assemblée demande un deuxième mois de compensation et couet donnera réponse pour le 23 mai. Ce point sera pris en considération pour la gestion de cette année courante.

## ACP DEKNOOP

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 AVRIL 2013

Tenue à la salle Everna, rue Saint Vincent, 30 à 1140 Bruxelles

#### ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour a été ainsi arrêté:

- 1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote de l'Assemblée  
(*Rappel, en cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée Générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.*)
  - 2) Election du Bureau, du Secrétaire et du Président de l'Assemblée, **vote à la majorité absolue**
  - 3) Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur la période écoulée.
  - 4) Comptabilité, quitus à donner.
    - a. Rapport du commissaire aux comptes.
    - b. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières par le Syndic.
    - c. Approbation des comptes, quitus au Syndic à valider.
    - d. Contrats cadres, mandat à donner au Syndic et au Conseil de Copropriété.
  - 5) Nouvelle loi, dispositions à valider.
    - a. Numéro d'entreprise
  - 6) Procédure judiciaires en cours.
    - a. Etat de la procédure
    - b. Recouvrement des charges communes
      1. Autorisation au Syndic à procéder contre tout copropriétaire défaillant par voie de Justice à valider
      2. Choix de l'avocat fait par le syndic en cours d'exercice à valider.
  - 7) Travaux éventuel à prévoir.
    - a. Devis vidéoparphonie.
    - b. Infiltration dans la chaufferie.
  - 8) Fonds de roulement et fonds de réserve à valider, **vote à la majorité absolue**
  - 9) Nomination du Syndic, **vote à la majorité absolue**
  - 10) Nomination du Conseil de Copropriété, du Président et du Commissaire aux Comptes, **vote à la majorité des %**
  - 11) Rappel règlement d'ordre intérieur.
    - a. Travaux privatifs dans les appartements
    - b. Interdiction des paraboles
    - c. Peinture des portes de garage
    - d. Parking dans la cour des manœuvres
  - 12) Divers
- \*\*\*\*\*



### 1. Vérification des procurations et de la validité de l'AG

M. Vanrie ouvre la séance et déclare celle-ci valable, 15 copropriétaires sur 23 étant présents ou représentés et totalisant 7392 /10.000èmes.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

### 2. Election du bureau, du secrétaire et du président de l'assemblée

Le bureau de l'Assemblée a pour tâche de vérifier le bon respect de l'ordre du jour, de l'Acte de Base et que les décisions soient valablement prises. Il veillera également au bon déroulement des votes.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme le Conseil de Copropriété pour tenir le bureau de l'Assemblée.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme Monsieur Vanrie comme secrétaire de l'Assemblée.

Le président a pour tâche de diriger les débats.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme Madame Bergiers pour présider l'Assemblée.

### 3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur la période écoulée

Le Conseil de Copropriété présente son rapport à l'Assemblée et ce dernier sera annexé au présent procès-verbal.

Le Syndic expose que les décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 20/03/2012 ont été réalisés notamment :

Confirmation de l'offre de Lift Expertise pour le suivi du chantier des travaux ascenseurs.  
Réunion avec le comptable et les membres du Conseil de copropriété.

Plusieurs visites de suivis de chantier lors des travaux au mois d'août et septembre

Et également ce qui s'est passé durant cette année 2012 :

- Effraction au niveau des caves de la copropriété, déclaration à l'assurance.
- Déclaration de sinistre pour l'appartement au rez de chaussée de Monsieur Gourieh et l'immeuble voisin. Origine rupture de l'étanchéité du tuyau d'évacuation des eaux usées.

- Récupération de la créance Maegerman pour un montant de 16.378,12 euros le 30 janvier 2013.
- Suite aux problèmes rencontrés création d'une décharge spécifique du WC du rez (coté 25) et le sous-sol.
- Placement d'un regard de visite sur les deux décharges des WC du numéro 25.
- Suite à la panne de l'adoucisseur, confirmation du bon de commande de remise en état.

Madame Bergiers rappelle à l'Assemblée que le Conseil de Copropriété est bénévole.

#### **4. Comptabilité, quitus à donner**

##### **a) Rapport du commissaire aux comptes**

Monsieur Van Moer présente son rapport à l'Assemblée.

Monsieur Vanrie informe les copropriétaires que suite aux problèmes rencontrés entre le commissaire aux comptes et le comptable. La nouvelle personne de contact au service comptabilité sera Madame Anne-Catherine Gyselings.

Monsieur Vanrie informe que le commissaire aux comptes aura accès au programme comptable afin de faciliter son travail.

Le Syndic propose un mois d'honoraire gratuit pour l'année 2013 au vu des problèmes rencontrés avec la comptabilité.

A l'unanimité, l'Assemblée accepte la proposition du Syndic concernant les frais administratif pour un forfait mensuel de 50 euros.

Madame Jaques propose de donner un montant aux membres du conseil de copropriété et au Commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée donne un forfait de 200 euros aux membres du Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes.

##### **b) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières par le Syndic**

Le Syndic présente le budget qui sera joint au présent procès-verbal et le rapport des contrats de fournitures régulières.

Contrat de Syndic : 494,74 euros par mois.

Nettoyage CD Net: 414,33 euros par mois.

Entretien des jardins : 1.391,52 euros par an

Entretien Chauffage : 565,82 euros par an.

Entretien adoucisseur : 171,96 euros par an

Entretien Ascenseur : 1.870 par an.

Contrôle Ascenseur : 388,52 euros par an.

Assurances : 2.988,77 euros par an.

Assurances Conseil de Copropriété et Commissaire aux comptes : 257,02 euros.

#### c) Approbation des comptes, quitus au Syndic à valider

A l'unanimité, l'Assemblée donne quitus au Syndic pour la comptabilité de 2012 sous réserve des modifications demandées par Monsieur Heureux.

#### d) Contrats cadres, mandat à donner au Syndic et au Conseil de Copropriété

Le Syndic expose qu'il est en train de négocier des contrats cadre pour l'ensemble de ses copropriétés dans le but d'obtenir des économies substantielles sur les charges courantes.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour modifier des contrats dans le but d'obtenir des économies pour service équivalent.

#### 5. Nouvelle loi, dispositions à valider

##### a) Mise à jour des Statuts de la Copropriété, vote à la majorité des 3/4

Les statuts constituent en quelque sorte la bible qui régit la vie dans l'immeuble.

Ces règles ne peuvent déroger à la Loi Belge et il est important qu'une personne qualifiée se charge de mettre ceux-ci à jour.

Cette nouvelle disposition légale avait un délai initial fixé au 01 septembre 2011.

Le législateur a décidé de postposer cette obligation au 01 septembre 2013.

Il faut procéder en deux étapes :

- 1) Adapter les statuts avec un nouveau projet d'Acte de Base.
- 2) Valider ces adaptations en AG ou via un notaire.

Le Syndic peut proposer de passer commande pour la première phase via la juriste Parmentier qui a travaillé dans la mise en place de la nouvelle loi. Le montant pour cette première phase s'élève entre 1.500 euros et 2.000 euros Tvac.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de procéder à la mise à jour des statuts et de payer ce montant à partir du fonds de réserve.



## 6. Procédure judiciaire en cours

### a)Etat de la procédure

Néant

### b) Recouvrement des charges communes

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Syndic et au Conseil de Copropriété pour procéder au recouvrement des charges communes par voie de justice.

- 1) Autorisation au syndic à procéder contre tout copropriétaire défaillant par voie de justice à valider

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Syndicet au Conseil de Copropriété à procéder contre tout copropriétaire défaillant par voie de justice avec le conseil de copropriété

- 2) Choix de l'avocat fait par le syndic en cours d'exercice à valider.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Syndic et au Conseil de Copropriété pour le choix de l'avocat.

## 7. Travaux à prévoir

### a)Devis videoparlophonie

Le Syndic présente les trois devis concernant les travaux de parlophonie qui ont été transmis par courrier aux copropriétaires.

C'est l'offre de la société Fabric-Elec qui est choisie

Lors de la dernière AG l'Assemblée avait donné mandat au conseil de Copropriété pour choisir la meilleure offre.

Le Syndic enverra un courrier à chaque copropriétaire pour leur demander leurs choix au niveau des postes privatifs.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de copropriété et au Syndic pour commander les travaux de parlophonie et payer ces travaux à partir du fonds de réserve.



**b) Infiltration dans la chaufferie**

Le Syndic avec le conseil de copropriété informe la copropriété des problèmes d'humidité dans la chaufferie.

Le Syndic et le Conseil de copropriété vont entamer des recherches afin de trouver l'origine de ces infiltrations.

Le Syndic propose de déclarer un sinistre au courtier afin de pouvoir effectué des travaux de recherches de fuites.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété et au Syndic pour solutionner ce problème.

**c) Mise à la terre en conformité**

Le syndic informe les copropriétaires que des travaux de mise en conformité de la terre des tableaux électriques du 25 et 27 devront être effectués pour un montant de 800 euros pour les deux entrées.

A l'unanimité, l'Assemblée demande au syndic de commander ses travaux de mise en conformité.

**8. Fonds de roulement et fonds de réserve à valider, vote à la majorité absolue**

Le fonds de roulement s'élève au 31/12/2012 à 5.000 euros  
Quatre mois de dépenses courantes représentent 17.316,10 euros

Le fonds de réserve s'élève au 31/12/2012 à 26.496,52 euros.

Monsieur Heureux transmet au Syndic la liste des copropriétaires pour lesquels les provisions mensuelles.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de procéder à un appel de 10.000 euros au fonds de réserve en deux appels trimestriels de 5.000 euros lors du troisième et quatrième trimestre 2013.

**9. Nomination du syndic,**



A l'unanimité, l'Assemblée désigne la sprl COUET & Associés dont les bureaux sont situés Avenue Guillaume Gilbert, 8 à 1050 Ixelles comme Syndic pour une période d'un an.

Le Syndic propose un forfait mensuel de 50 euros pour les frais administratifs de la copropriété.

#### **10. Nomination du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes**

A l'unanimité, l'Assemblée nomme comme Conseil de Copropriété pour une durée d'un an les copropriétaires suivants :

Président : Monsieur Heureux

Assesseur : Monsieur Watzeel

Assesseur : Monsieur Verboomen (désigné à cette fonction bien que n'étant pas propriétaire)

A l'unanimité, l'Assemblée nomme comme commissaire aux comptes Monsieur Van Moer.

#### **11. Rappel Règlement d'ordre intérieur.**

##### **a) Travaux privatifs dans les appartements**

Le Syndic rappelle l'article 55 du ROI.

Article 55. - Les occupants de l'immeuble ne peuvent scier, fendre ou casser du bois dans les appartements, halls ou cages d'escalier. Les travaux bruyants nécessitant l'emploi d'outils tels que marteau, foreuse électrique, etc. sont interdits entre vingt heures et huit heures en semaine, entre dix-huit heures et dix heures les samedis, dimanches et jours fériés. Il est strictement interdit de déverser dans les sterfputs et regards de visite des égouts, des huiles de vidange, essences, graisses, etc. Le contrevenant devra faire nettoyer le réseau à ses frais et sera responsable des risques d'explosion ou d'obstruction.

##### **b) Interdiction des paraboles**

Le syndic a envoyé un courrier à Monsieur Kasgoz pour lui demander de retirer son antenne qui se trouve en façade avant pour le 30 avril 2013 au plus tard.

Le Syndic rappelle qu'il est interdit de placer des antennes paraboliques et que le règlement communal de Evere l'interdit également



c) Peinture des portes de garage

Un petit rappel concernant les portes de garages privatives

Un courrier a été envoyé au propriétaire concerné au mois de mai 2012.

Le Syndic enverra un courrier en demandant de faire peindre la porte pour une date limite, ce courrier sera envoyé par recommandé.

d) Parking dans la cour des manœuvres et propreté dans la cour

Le Syndic rappelle l'article 72 du ROI qui interdit le stationnement dans la cour des manœuvres.

Article 72.- Le stationnement de voitures est défendu dans le passage et la cour de manœuvres.

Par la signature du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires, locataires ou autres usagers des garages donnent mandat au gérant pour faire déplacer les voitures stationnant en ces endroits ou gênant la desserte de garages. Le coût du déplacement sera facturé directement au contrevenant.

Le Syndic a envoyé plusieurs courriers aux copropriétaires concernés en demandant de respecter le ROI de la copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de respecter l'article de 72 du ROI et donc de ne plus permettre de stationner même pour les visiteurs.

Le Syndic rappelle aussi de respecter la propreté dans les parties communes de l'immeuble.

12) Divers

L'Assemblée demande au Syndic de faire vérifier quatre appartements au niveau des répartiteurs. Voici les appartements concernés Le Loir, Boers, Vander Elst, et Singelyn (2745 penthouse)

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

**ACP DEKNOOP****PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 20 MARS 2012**

Tenue à la salle Everna, rue Saint Vincent, 30 à 1140 Bruxelles

NOM	LOT	QUOTITE	PRESENT	REPRESENTE	ABSENT
SERT	2500	43			X
COENAERTS Thérèse	2501	375	X		
CARBETY	2502	448			X
PYLYSER	2510	90			X
SMAGGHE	2511	405			X
HEUREUX-FRINGS	2512	448	X		
LUYCX	2513	449			X
RAES-VANBESIEN	2514	448		X	
VAN DE KERCKHOVE	2515	315	X		
LELOIR	2521	448	X		
VERBOOMEN-BERGIERS	2522	458	X		
VERBOOMEN-BERGIERS	2523	448	X		
VANDENDRIESSCHE-BOERS	2524	405	X		
JACQUES	2525	315	X		
MAEGERMAN C/O Maître Cloosen	2703	358			X
GOURIEH	2704	405		X	
UNAL-TOPAK	2731	449	X		
VANDER ELST - LORENT	2732	334			X
GOOSSENS	2733	405		X	
VAN MOER-PROUVE	2734	449	X		
VAN MOER-PROUVE	2735	315	X		
DECUYPER	2741	405		X	
WATZEEL	2742	573	X		
VANDERVONDELEN Marcel	2743	449		X	
VANDERVONDELEN Marcel	2744	448		X	
SINGELYN Philippe	2745	315	X		
	TOTAL	10.000	5313	2560	2127

**ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour a été ainsi arrêté:

- 1) Vérification des procurations et de la validité de l'AG
- 2) Election du bureau, du Secrétaire et du Président de l'Assemblée
- 3) Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur la période écoulée.



- 4) Comptabilité, quitus à donner
  - a) Rapport du commissaire aux comptes
  - b) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières par le syndic
  - c) Approbation des comptes, quitus au syndic à valider.
  - d) Contrat cadres, mandat à donner au Syndic et au Conseil de Copropriété.
- 5) Nouvelle loi, disposition à valider,
  - a) Numéro d'entreprise
  - b) Mise à jour des Statuts de la Copropriété
  - c) Certificats PEB
  - d) Site internet
- 6) Ascenseur informations travaux
  - a) Suivi du chantier par Lift Expertise, décision à prendre.
- 7) Travaux éventuel à prévoir.
  - a) Devis videotelphonie
- 8) Succession Maegerman
- 9) Fonds de réserve et fonds de roulement
- 10) Nomination du Syndic
- 11) Nomination du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux Comptes.
- 12) Divers

\*\*\*\*\*

## 1. Vérification des procurations et de la validité de l'AG

M. Vanrie ouvre la séance et déclare celle-ci valable, 16 copropriétaires sur 23 étant présents ou représentés et totalisant 7873 /10.000èmes. Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement sur son ordre du jour.

## 2. Election du bureau, du secrétaire et du président de l'assemblée

Le Bureau de l'Assemblée a pour tâche de vérifier le bon respect de l'ordre du jour et des Statuts de la Copropriété ainsi que de vérifier que les décisions soient valablement prises.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme le Conseil de Copropriété pour tenir le Bureau de l'Assemblée.

Le Secrétaire de l'Assemblée a pour tâche de noter les débats et votes afin de rédiger le P.V.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme le Syndic pour tenir le secrétariat de l'Assemblée.

A l'unanimité l'Assemblée désigne Monsieur Watzeel pour présider l'Assemblée.



### **3. Rapport du syndic et du conseil de copropriété sur la période écoulée**

Le Conseil de Copropriété présente son rapport à l'Assemblée et ce dernier sera annexé au présent procès verbal.

Le Syndic expose que les décisions suivantes prises lors de l'Assemblée Générale du 25/05/2011 ont été réalisés notamment :

- Commande du remplacement des 7 conifères.
- Demande d'un devis pour la parlophonie .
- Travail sur le dossier mise en conformité des ascenseurs, plusieurs réunions avec le Conseil de Copropriété. Et également avec un représentant de chez Kone.
- Confirmation de la police d'assurance couvrant la responsabilité civile et la défense en justice des membres du conseil de Copropriété et du commissaire aux comptes.

Mais également durant cette année :

- Intervention de plomberie Fiers pour différents problèmes au niveau des égouts dans les caves.
- Convocation d'une AGE le 27 novembre 2011 pour le dossier ascenseur.
- Confirmation du bon de commande auprès de la firme Kone suite à l'AGE.
- Commande de nouveaux cylindres de remplacement pour la porte d'entrée.
- Demande une offre pour le suivi des travaux de mise en conformité.

### **4. Comptabilité, quitus à donner**

#### **a) Rapport du commissaire aux comptes**

Monsieur Heureux et Monsieur Van Moer présentent leur rapport et font remarquer à l'ensemble des copropriétaires que le prix unitaire utilisé dans la répartition des dépenses d'eau et de chauffage n'est pas correct malgré les informations transmises à Caloribel. Un nouveau calcul devra être demandé à la firme Caloribel en tenant compte du prix unitaire modifié.

Une réunion sera organisée avec le comptable et les membres du Conseil de Copropriété afin de pouvoir apporter les modifications nécessaires.

#### **b) Rapport d'évaluation des contrats fournitures régulière par le syndic**

La nouvelle loi, demande au Syndic de fournir un budget prévisionnel pour l'année suivante. Le Syndic transmet aux copropriétaires présents une copie de ce budget qui sera annexé au présent PV.

Contrat de Syndic : 478 ,09 euros par mois.

Nettoyage CD Net: 401,94 euros par mois.



Entretien des jardins : 1.391,52 euros par an  
Entretien Chauffage : 554,72 euros par an.  
Entretien adoucisseur : 226,42 euros par an  
Entretien Ascenseur : 2.095,72 euros par an.  
Contrôle Ascenseur : 383,52 euros par an.  
Assurances : 2.941,33 euros par an.  
Location de compteurs : 908,95 euros par an.

**c) Approbation des comptes, quitus au syndic à valider**

A l'unanimité, l'Assemblée donne quitus au Syndic pour la comptabilité de 2011 sous réserve des modifications demandées par Monsieur Heureux et Monsieur Van Moer concernant les prix unitaire utilisé dans la répartition des dépenses d'eau et de chauffage.

**d) Contrat cadres, mandat à donner au syndic et au conseil de copropriété**

Le Syndic informe la copropriété que le bureau Couet et Associés est occupé à négocier des contrats cadres avec différents fournisseurs

Cela veut dire que grâce au Syndic Couet & Associés s.p.r.l., vous pourrez bénéficier de contrats cadres (si vous le souhaitez et suite à une proposition concrète à valider en A.G.) sur des contrats de fournitures régulières tels que : électricité, gaz, protection incendie, contrôle S.E.C.T. des ascenseurs, ascenseurs, assurances etc ...

Vous pourrez ainsi bénéficier de réductions allants de 20 à 50% sur les tarifs normaux desdits fournisseurs.

Importants, les ristournes obtenues par Couet & Associés dans son programme de « contrats cadres » sont intégralement versées au bénéfice de l'A.C.P.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Syndic et au Conseil de Copropriété pour valider ces nouveaux contrats.

Le Syndic informe la copropriété que la société Couet & Associés a passé un contrat cadre avec la société Essent et que cela permettra à la copropriété de faire une économie entre 15% et 20 % sur la fourniture de gaz.

**5. Nouvelle loi, disposition à valider**

**a) Numéro d'entreprise**

Le Syndic expose qu'il s'est occupé d'obtenir ce numéro pour la résidence.

Le numéro d'entreprise de l'A.C.P. DEKNOOP est le 0837.317.631.



### b) Mise à jours des statuts de la copropriété

Cette nouvelle disposition légale avait un délai initial fixé au 01 septembre 2011.  
Le législateur a décidé de postposer cette obligation au 01 septembre 2013.

Il faut procéder en deux étapes :

- 1) Adapter les statuts avec un nouveau projet d'Acte de Base.
- 2) Valider ces adaptations en AG ou via un notaire.

La juriste Parmentier qui a travaillé dans la mise en place de la nouvelle loi, propose ses services pour effectuer la première étape. Le montant pour cette première phase s'élève à 1.500 euros TVA comprise.

Le Syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent soumettre des points à rajouter ou à modifier du règlement d'ordre intérieur, afin de pourvoir présenter un projet de nouveau règlement d'ordre intérieur et de le valider avec la mise en conformité des statuts.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de reporter la décision pour la prochaine Assemblée Générale.

### c) Certificat PEB

Le certificat est une carte d'identité énergétique par unité d'habitation, indiquant la consommation d'énergie primaire théorique du bien.

Elle permet aux futurs acheteurs ou bailleurs de pouvoir comparer les biens sur le marché.  
Le certificat est délivré par une personne agréée par la région bruxelloise.

Le Syndic informe l'Assemblée que la nouvelle réglementation qui est d'application impose de détenir un certificat PEB avant la mise en vente d'un bien depuis le 1/05/2011 et avant la mise en location à partir du 1/11/2011.

### d) Site internet

La nouvelle loi prévoit que certaines informations puissent être accessibles via un site internet.

Le Syndic informe l'Assemblée que l'acte de base de la copropriété, le ROI, la liste des copropriétaires avec leurs coordonnées, le contrat d'assurance incendie, les PV des Assemblées Générales, un formulaire de changement d'occupant et d'autres données seront accessibles sur le site [www.couet.be](http://www.couet.be) dans l'onglet espace membres.

Le login pour accéder à ces informations est :



Identifiant : deknoop  
Mot de passe : couetdeknoop

Cette mise à disposition du site est gratuite.

## **6. Ascenseur, information travaux**

### **a) Suivi du chantier par lift expertise, décision à prendre**

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 novembre 2011, nous avons confirmé la commande auprès de la firme Kone pour le remplacement des deux ascenseurs afin de pouvoir effectuer les travaux durant les mois d'août et de septembre.  
La copropriété a versé un acompte de 15.207,61 euros.

Le Syndic propose à l'ensemble des copropriétaires de faire suivre les travaux par un expert ascensoriste afin d'assurer la bonne mise en place des nouvelles installations.

La firme Lift Expertise propose de suivre le chantier durant la période des travaux pour un montant de 1.427,80 euros Tva comprise.

Voici le descriptif des tâches réalisées lors du suivi de chantier.

### **« Le suivi du chantier »**

Quelques jours avant le début des travaux, nous réalisons un état des lieux avec le responsable technique de la société retenue et établissons une réunion de chantier hebdomadaire durant toute la durée prévue du chantier. En général, c'est un jour fixe à une heure fixe.

Notre attention est portée sur le respect des obligations contractuelles de la firme sélectionnée et sur la vigilance particulière de la réalisation des travaux.

Nous ne sommes pas présents lors de la réception de l'organisme de contrôle, par contre, nous réalisons une dernière visite technique dès réception du rapport définitif de l'organisme de contrôle.

Pour la clôture du dossier, nous prévoyons une visite de réception avec le client et le fournisseur. » »

A l'unanimité, l'Assemblée décide de confier le suivi des travaux de mise en conformité des ascenseurs à la firme Lift Expertise et de payer ce montant à partir du fonds de réserve.



## 7. Travaux éventuel à prévoir

### a) devis videoparlophonie

Suite à la demande du Conseil de Copropriété, nous avons demandés un devis pour la mise en place d'un système de video parlophonie.

Le Syndic présente le devis de la firme Electry City pour un remplacement de la parlophonie par un système parlophonie simple pour un montant de 2.463 euros Htva par entrée.

La firme propose une variante avec un système de vidéo parlophnie , avec le choix pour chaque copropriétaire de choisir le poste qu'il souhaite placer dans son appartement.

Le poste étant à charge privative du propriétaire.

Le prix du module placé dans le hall 2.132 euros Htva par entrée.

Soit parlophone simple : - 79,75 euros Sprint Box

- 125,72 euros Audio main libre.

Soit vidéo parlophone : - 306,51 euros Sprint vidéo noir et blanc

- 379, 51 euros Swing vidéo couleur.  
- 410,25 euros Main libre couleur.

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Syndic et aux membres du Conseil de Copropriété pour demander deux devis supplémentaires et choisir la meilleure offre.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de commander les travaux de parlophonie et de les payer à partir du fonds de réserve à condition d'avoir récupéré la créance Maegerman.

## 8. Succession Maegerman

Le montant de l'arriéré des charges vis-à-vis de la copropriété est de 15.230,01 euros.

Le notaire nous a fait parvenir la demande de renseignement avant l'acte de vente.

Nous lui transférons les documents demandés afin qu'il puisse enfin mettre l'appartement en vente publique.

L'Assemblée demande au Syndic de se renseigner pour voir si la copropriété peut récupérer des intérêts sur les arriérés des charges de la succession Maegerman.



Avenue Guillaume Gilbert 8  
1050 IXELLES  
Numéro d'entreprise: 0898 261 372  
I.P.I. : 500 457 et 505 726

Tél. : 02 644 58 34  
Fax : 02 644 58 30  
[www.couet.be](http://www.couet.be)  
[info@couet.be](mailto:info@couet.be)

## **9. Fonds de réserve et fonds de roulement**

Le fonds de roulement s'élève au 31/12/2011 à 5.000 euros  
Quatre mois de dépenses courantes représentent 17.031,13 euros

Le fonds de réserve s'élève au 31/12/2011 à 52.114,82 euros.  
En date du 20/03/2012 le montant du fonds de réserve s'élève à 67.114,82 euros.

Dès que la copropriété aura récupérée les arriérés de charges de l'appartement Maegerman, un montant de 20.000 euros sera disponible sur le fonds de réserve.

Lors de la dernière Assemblée Générale Extraordinaire, l'Assemblée avait décidée de procéder à quatre appels trimestriels au fonds de réserve de 15.000 euros en vue des travaux de mise en conformité.

Il reste donc encore deux appels trimestriels de 15.000 euros.

Le Syndic propose ensuite de laisser passer un trimestre sans procéder un appel au fonds de réserve et de demander un appel au fonds de réserve de 5.000 euros pour le dernier trimestre:

A l'unanimité, l'Assemblée décide de maintenir les deux prochains appels trimestriels de 15.000 euros au fonds de réserve, ensuite laisser passer un trimestre sans appel et de procéder un appel de 5.000 euros pour le dernier trimestre.

## **10. Nomination du syndic**

A l'unanimité, l'Assemblée nomme comme Syndic pour une durée de un an la spri Couet & Associés, avenue Guillaume Gilbert 8, à 1050 Ixelles. Tel 02.644.58.34 ; fax 02.644.58.30.

## **11. Nomination du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes**

A l'unanimité, l'Assemblée nomme comme conseil de copropriété pour une durée d'un an les copropriétaires suivants :

Président : Monsieur Heureux

Assesseur : Monsieur Watzeel

Assesseur : Monsieur Verboomen (désigné à cette fonction bien que n'étant pas propriétaire)

A l'unanimité, l'Assemblée nomme Monsieur Van Moer comme commissaire aux comptes



## **12. Divers**

Monsieur Watzeel, et Monsieur Verboomen font remarquer les traces de coulées huileuses sur la pierre bleue en façade avant en provenant du troisième étage C de l'entrée 27.

Un courrier sera envoyé au propriétaire pour lui demander ce qui s'est passé au niveau de sa terrasse afin de trouver l'origine des tâches.

Monsieur Heureux informe qu'un locataire souhaite placer une antenne parabolique sur sa terrasse.

Le Syndic informe les copropriétaires sur la démarche à suivre concernant le placement d'une antenne parabolique.

Le locataire doit demander l'accord à son copropriétaire et ce dernier doit introduire la demande (plan, explication de l'emplacement) auprès du Syndic.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée