

Century 21

98

ACP ASTON

25.06.2018

ACP ASTON Av J-B Depaire 160 à 1020 Laeken vente Habaj Jean Lot : Appartement 7+garage 9

Nous accusons réception de votre courrier du 11/06/2017 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 577-11 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 577-11 §1, 1°)

Type de fonds	Montant total	X Quotités	/ Quotités totales	= Montant
a. FONDS DE ROULEMENT	4000.00 €	160	1000 èmes	640.00 €
b. FONDS DE RESERVE	5475.70 €	160	1000 èmes	876.11 €

2. Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 577-11 §1, 2°)

650.18 € (sous réserve du décompte final)

199.65 € (frais de dossier)

 Total: 849.83 € (sous réserve des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

Nous vous rappelons que selon l'art. 577-11 §2, il incombe au notaire d'interroger le syndic, avant la cession, par lettre recommandée, afin d'obtenir les informations nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.

Selon l'article 577-11/1 §3 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

3. Situation des appels de fonds de réserve (art. 577-11 §1, 3°)

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'assemblée générale sont de 1200.00 € (montants et échéances à venir).

4. Procédure judiciaire en cours (art. 577-11 §1, 4°)

Néant

5. Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 577-11 §1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et copie des décomptes de charges des deux dernières années.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte à l'acheteur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi

6. Bilan (art. 577-11 §1, 6°)

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

En cas de vente, nous vous invitons à nous tenir informés. Au cas où un appel ou un décompte doit être ventilé par après suite à la non communication de la date de vente et des coordonnées de l'acquéreur, une somme de 75 € sera portée en compte pour frais de ventilation.

Nous vous rappelons que les frais de dossier s'élèvent à 151.25 € et sont facturés au cédant. Toute copie supplémentaire sera facturée à 50 €, conformément à l'art. 577-11 §4.

Nous vous souhaitons bonne réception et vous prions d'agrémenter, Cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Cogestipub



COGESTIPUB

Romeinsesteenweg 466
 1853 STROMBEEK-BEVER
 Tel : 02/414.22.17 | Fax : 02/426.27.03
 Email : secretariat@cogestipub.be
 Num. IPI : 507.484
 Num. BCE : 0433.372.046
 Num. Assurance : 99537776
Date édition : 25/06/2018
Date échéance : 10/07/2018

M ET MME HABAJ
 et
 Av JB Depaire 160
 Av JB Depaire 160
 1020 Bruxelles

Décompte individuel propriétaire

Copropriété : 0098 - ACP ASTON
 (0894.692.663)
Exercice : du 01/01/2016 au 31/12/2016

Lots concernés

Référence	Nature	Millièmes	Période	Nb. jours
7	APPARTEMENT	146	du 01/01/2016 au 31/12/2016	366
9	GARAGE	14	du 01/01/2016 au 31/12/2016	366

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT (L - 100%)	2 178.00				
20/01/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0003 - 01/2016	181.50				
20/02/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0007 - 02/2016	181.50				
20/03/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0014 - 03/2016	181.50				
20/04/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0016 - 04/2016	181.50				
20/05/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0046 - 05/2016	181.50				
19/06/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0026 - 06/2016	181.50				
19/07/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0029 - 07/2016	181.50				
15/08/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0031 - 08/2016	181.50				
20/09/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0035 - 09/2016	181.50				
16/10/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0040 - 10/2016	181.50				
19/11/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0042 - 11/2016	181.50				
18/12/2016 - DUVINAGE - ASTON-2016-0049 - 12/2016	181.50				
	2 178.00	160 / 1000	366 / 366	348.48	348.48
61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT (L - 100%)	1 180.84				
25/03/2016 - GOBLET - ASTON-2016-0013 - Entretien jardin	211.75				
27/06/2016 - GOBLET - ASTON-2016-0027 - Entretien jardin	211.75				
23/08/2016 - DMO - ASTON-2016-0032 - Curage des égouts	291.50				
26/09/2016 - GOBLET - ASTON-2016-0037 - Entretien jardin	232.92				
19/12/2016 - GOBLET - ASTON-2016-0050 - Entretien jardin	232.92				
	1 180.84	160 / 1000	366 / 366	188.93	188.93
61066 - TRAVAUX DIVERS	678.40				
09/10/2016 - PANORAMA - ASTON-2016-0039 - Réparation toiture	678.40				
	678.40	160 / 1000	366 / 366	108.55	0.00
6107 - ENTRETIEN BÂTIMENTS (L - 100%)	33.11				
21/11/2016 - VIVAQUA - ASTON-2016-0043 - Eau commun	33.11				

		33.11	160 / 1000	366 / 366	5.29	5.29
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (L - 100%)		217.64				
14/01/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0005 - 01/2016		15.00				
14/02/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0010 - 02/2016		15.00				
14/03/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0012 - 03/2016		15.00				
14/04/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0021 - 04/2016		15.00				
16/05/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0023 - 05/2016		15.00				
14/06/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0024 - 06/2016		15.00				
14/07/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0033 - 07/2016		15.00				
15/08/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0034 - 08/2016		15.00				
14/09/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0036 - 09/2016		15.00				
16/10/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0041 - Décompte annuel		46.64				
14/11/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0045 - 11/2016		18.00				
14/12/2016 - ELECTRABEL - ASTON-2016-0051 - 12/2016		18.00				
		217.64	160 / 1000	366 / 366	34.83	34.83
6123 - MAZOUT (L - 100%)		3 788.88				
28/01/2016 - TOTAL BELGIUM SA - ASTON-2016-0004 - Livraison 3500 litres		1 359.22				
03/05/2016 - TOTAL BELGIUM SA - ASTON-2016-0020 - Livraison 3501 litres de mazout		1 746.38				
31/05/2016 - CEPER - ASTON-2016-0022 - Entretien chaudière		366.94				
07/12/2016 - CALORIBEL - ASTON-2016-0048 - Frais de relevé		316.34				
61232 - LIVRAISONS MAZOUT		-3 788.84				
31/12/2016 - Décompte chauffage 2016		-3 788.84				
		0.04	146 / 930	366 / 366	0.01	0.01
61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 50%)		2 036.20				
01/01/2016 - COGESTIPUB - ASTON-2016-0001 - 01-02-03/2016		509.05				
01/04/2016 - COGESTIPUB - ASTON-2016-0015 - 04-05-06/2016		509.05				
01/07/2016 - COGESTIPUB - ASTON-2016-0028 - 07-08-09/2016		509.05				
01/10/2016 - COGESTIPUB - ASTON-2016-0038 - 10-11-12/2016		509.05				
		2 036.20	160 / 1000	366 / 366	325.80	162.89
614 - ASSURANCES		0.00				
6140 - ASSURANCE INCENDIE		1 028.10				
01/01/2016 - FAV&CO - ASTON-2016-0002 - 2016		953.08				
04/08/2016 - COGESTIPUB - ASTON-2016-0030 - Frais gestion sinistre		75.02				
6144 - ASSURANCE MEMBRES DU CONSEIL INTERNE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES		169.34				
01/01/2016 - FAV&CO - ASTON-2016-0002 - 2016		169.34				
		1 197.44	160 / 1000	366 / 366	191.59	0.00
61630 - FRAIS DE PROCÉDURE RECOUVREMENT ARRIÉRÉS COPROPRIÉTAIRES		- 114.13				
22/04/2016 - TORDOIR &WANLIN - ASTON-2016-0019 - Frais avocat Habaj		207.93				
17/06/2016 - LABRANCHE BERNARD - ASTON-2016-0052 - Décompte frais procédure		- 594.31				
21/06/2016 - TORDOIR &WANLIN - ASTON-2016-0025 -		272.25				
		- 114.13	160 / 1000	366 / 366	-18.26	0.00
6166 - FRAIS DIVERS GESTION		219.55				
29/02/2016 - DIVERS - ASTON-2016-0008 - Frais ag		10.70				
02/03/2016 - COGESTIPUB - ASTON-2016-0009 - Frais AGE		151.25				
24/03/2016 - DIVERS - ASTON-2016-0017 - Frais AGE 23/3/16		37.80				
24/03/2016 - DIVERS - ASTON-2016-0018 - Debours divers		19.80				

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
160 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL				
18/05/2016	Appel fonds réserve 20156	160/1000	1 200.00	192.00
18/05/2016	7 - APPARTEMENT	146/1000	-	175.20
18/05/2016	9 - GARAGE	14/1000	-	16.80
	TOTAUX :	-	1 200.00	192.00

COGESTIPUB

Romeinsesteenweg 466

1853 STROMBEEK-BEVER

Tel : 02/414.22.17 | Fax : 02/426.27.03

Email : secretariat@cogestipub.be

Num. IPI : 507.484

Num. BCE : 0433.372.046

Num. Assurance : 99537776

Date édition : 25/06/2018**Date échéance** : 10/07/2018**Copropriété** : 0098 - ACP ASTON
(0894.692.663)**Période** : du 01/01/2016 au 31/12/2016

M ET MME HABAJ

Av JB Depaire 160

1020 Bruxelles

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2016	876.05	
Avances / Appels de fonds			
Habaj Adam Av JB Depaire 160janvier	02/02/2016		220.00
HABAJ/El Baroudiav JB Depaire 160/7	17/02/2016		220.00
HABAJ/EL BAROUDI av.JB DEPAIRE 160/7	15/03/2016		220.00
Aston JB Depaire 160 Adam Habaj	14/04/2016		220.00
HABAJ/EL BAROUDIav.JB Depaire 160/7	13/05/2016		220.00
Habaj El Baroudiav JB Depaire 160 b7	18/10/2016		200.00
Fonds de réserve			
habaj/el baroudijb depaire 160/7	20/09/2016		150.00
Autres Mouvements			
8316172BDJ00XSCS	21/06/2016		220.00
MT4893 ACP ASTON / HABAJ	21/06/2016		1 206.83
Répartition charges exercice 2016	31/12/2016	2 482.10	
Totaux :-		3 358.15	2 876.83
SOLDE (€) :-			481.32

Veuillez virer votre solde débiteur de **481.32 €** dans la quinzaine sur le compte de la copropriété :**BELFIUS BE71068250370969**avec pour mention votre référence client : **+++656/5640/05383+++**

COGESTIPUB

Romeinsesteenweg 466

1853 STROMBEEK-BEVER

Tel : 02/414.22.17 | Fax : 02/426.27.03

Email : secretariat@cogestipub.be

Num. IPI : 507.484

Num. BCE : 0433.372.046

Num. Assurance : 99537776

Date édition : 25/06/2018**Date échéance** : 10/07/2018

M ET MME HABAJ

et

Av JB Depaire 160

Av JB Depaire 160

1020 Bruxelles

Décompte individuel propriétaire**Copropriété** : 0098 - ACP ASTON
(0894.692.663)**Exercice** : du 01/01/2017 au 31/12/2017**Lots concernés**

Référence	Nature	Millièmes	Période	Nb. jours
7	APPARTEMENT	146	du 01/01/2017 au 31/12/2017	365
9	GARAGE	14	du 01/01/2017 au 31/12/2017	365

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61050 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT (L - 100%)	2 178.00				
22/01/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0004 - 01/2017	181.50				
19/02/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0007 - 02/2017	181.50				
15/03/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0011 - 03/2017	181.50				
23/04/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0018 - 04/2017	181.50				
21/05/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0021 - 05/2017	181.50				
18/06/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0024 - 06/2017	181.50				
18/07/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0028 - 07/2017	181.50				
21/08/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0032 - 08/2017	181.50				
17/09/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0038 - 09/2017	181.50				
18/10/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0044 - 10/2017	181.50				
18/11/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0049 - 11/2017	181.50				
20/12/2017 - DUVINAGE - ASTON-2017-0055 - 12/2017	181.50				
	2 178.00	160 / 1000	365 / 365	348.48	348.48
61060 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONTRAT (L - 100%)	1 223.18				
27/03/2017 - GOBLET - ASTON-2017-0012 - Entretien jardin	232.92				
26/06/2017 - GOBLET - ASTON-2017-0025 - Entretien jardin	232.92				
25/08/2017 - DMO - ASTON-2017-0034 - Curage des égouts	291.50				
26/09/2017 - GOBLET - ASTON-2017-0040 - Entretien jardin	232.92				
19/12/2017 - GOBLET - ASTON-2017-0054 - Entretien jardin	232.92				
	1 223.18	160 / 1000	365 / 365	195.70	195.70
61066 - TRAVAUX DIVERS	1 278.00				
25/02/2017 - DIVERS - ASTON-2017-0008 - Achat lampes LED	271.00				
16/10/2017 - DIVERS - ASTON-2017-0042 - Réparation toiture	1 007.00				
	1 278.00	160 / 1000	365 / 365	204.48	0.00
6107 - ENTRETIEN BÂTIMENTS (L - 100%)	33.11				

13/11/2017 - VIVAQUA - ASTON-2017-0050 - Eau commune	33.11				
	33.11	160 / 1000	365 / 365	5.29	5.29
61210 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES (L - 100%)	216.32				
15/01/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0005 - 01/2017	18.00				
14/02/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0013 - 02/2017	18.00				
14/03/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0015 - 03/2017	18.00				
17/04/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0019 - 04/2017	18.00				
14/05/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0022 - 05/2017	18.00				
14/06/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0027 - 06/2017	18.00				
16/07/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0030 - 07/2017	18.00				
15/08/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0031 - 08/2017	18.00				
14/09/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0041 - 09/2017	18.00				
12/10/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0043 - Décompte annuel	18.32				
14/11/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0051 - 11/2017	18.00				
14/12/2017 - ELECTRABEL - ASTON-2017-0053 - 12/2017	18.00				
	216.32	160 / 1000	365 / 365	34.61	34.61
6123 - MAZOUT (L - 100%)	-5 685.23				
31/12/2017 - CALORIBEL - ASTON-2017-0057 - Frais relevé annuel	326.23				
31/12/2017 - Décompte chauffage 2017	-6 054.32				
61232 - LIVRAISONS MAZOUT	5 685.24				
01/01/2017 - TOTAL BELGIUM SA - ASTON-2017-0001 - Livraison 3000 litres	1 779.25				
20/02/2017 - TOTAL BELGIUM SA - ASTON-2017-0009 - Livraison 3000 litres	1 748.39				
31/05/2017 - CEPER - ASTON-2017-0023 - Contrat entretien chaudière	367.83				
08/11/2017 - TOTAL BELGIUM SA - ASTON-2017-0048 - Livraison 3000 litres	1 789.77				
	0.01	146 / 930	365 / 365	0.00	0.00
61300 - HONORAIRES SYNDICS (L - 50%)	2 086.32				
01/01/2017 - COGESTIPUB - ASTON-2017-0003 - 01-02-03/2017	521.58				
01/04/2017 - COGESTIPUB - ASTON-2017-0017 - 04-05-06/2017	521.58				
01/07/2017 - COGESTIPUB - ASTON-2017-0026 - 07-08-09/2017	521.58				
01/10/2017 - COGESTIPUB - ASTON-2017-0039 - 10-11-12/2017	521.58				
	2 086.32	160 / 1000	365 / 365	333.81	166.90
614 - ASSURANCES	- 112.24				
05/03/2017 - FAV&CO - ASTON-2017-0016 - Ristourne assurance	- 112.24				
6140 - ASSURANCE INCENDIE	965.88				
01/01/2017 - FAV&CO - ASTON-2017-0002 - 2017	965.88				
6144 - ASSURANCE MEMBRES DU CONSEIL INTERNE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES	169.34				
01/01/2017 - FAV&CO - ASTON-2017-0002 - 2017	169.34				
	1 022.98	160 / 1000	365 / 365	163.68	0.00
61630 - FRAIS DE PROCÉDURE RECOUVREMENT ARRIÉRÉS COPROPRIÉTAIRES	1 210.27				
29/08/2017 - LABRANCHE BERNARD - ASTON-2017-0033 - Provision huissier	225.00				
11/09/2017 - TORDOIR &WANLIN - ASTON-2017-0037 - Frais avocat Habaj	293.27				
27/09/2017 - TORDOIR &WANLIN - ASTON-2017-0056 - Frais avocat Habaj	242.00				
29/09/2017 - LABRANCHE BERNARD - ASTON-2017-0046 - Provision huissier	450.00				
	1 210.27	160 / 1000	365 / 365	193.64	0.00
6166 - FRAIS DIVERS GESTION	131.80				
20/02/2017 - DIVERS - ASTON-2017-0006 - Frais réunion	35.00				

15/03/2017 - COGESTIPUB - ASTON-2017-0010 - Frais archivage	96.80				
	131.80	160 / 1000	365 / 365	21.09	0.00
643 - FRAIS PRIVATIFS					
13/05/2017 - COGESTIPUB - ASTON-2017-0020 - Frais mise en demeure	17.00			17.00	0.00
20/09/2017 - COGESTIPUB - ASTON-2017-0035 - Frais gestion dossier avocat	151.25			151.25	0.00
20/10/2017 - LABRANCHE BERNARD - ASTON-2017-0045 - Frais mise en demeure	12.10			12.10	0.00
06/12/2017 - COGESTIPUB - ASTON-2017-0052 - Frais gestion dossier avocat	151.25			151.25	0.00
31/12/2017 - Décompte chauffage 2017	1 292.55			1 292.55	1 292.55
	6 669.20			1 624.15	1 292.55
	TOTAL	16 049.19		3 124.93	2 043.53

Fonds de réserve

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
160 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL				
08/03/2017	Appel fonds de réserve 2017	160/1000	1 200.00	192.00
08/03/2017	7 - APPARTEMENT	146/1000	-	175.20
08/03/2017	9 - GARAGE	14/1000	-	16.80
	TOTAUX :	-	1 200.00	192.00

COGESTIPUB

Romeinsesteenweg 466

1853 STROMBEEK-BEVER

Tel : 02/414.22.17 | Fax : 02/426.27.03

Email : secretariat@cogestipub.be

Num. IPI : 507.484

Num. BCE : 0433.372.046

Num. Assurance : 99537776

Date édition : 25/06/2018**Date échéance** : 10/07/2018**Copropriété** : 0098 - ACP ASTON
(0894.692.663)**Période** : du 01/01/2017 au 31/12/2017

M ET MME HABAJ

Av JB Depaire 160

1020 Bruxelles

Détail des écritures en nos livres

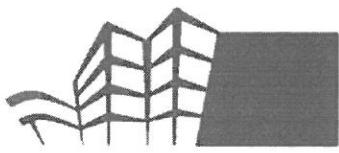
Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2017	481.32	
Avances / Appels de fonds			
Famille Habaj Av JB Depaire 160	13/04/2017		220.00
Adam Habaj Res Aston Av JB Depaire 160	10/05/2017		220.00
Adam HabajRes Aston Av JB Depaire 160 1020 BXL	13/06/2017		200.00
Adam HabajRes Aston Av JB Depaire 160 1020 BXL	13/06/2017		200.00
Autres Mouvements			
Habaj Av JB Depaire 160 b7	17/01/2017		220.00
Répartition charges exercice 2017	31/12/2017	3 316.93	
Totaux		3 798.25	1 060.00
SOLDE (€) :-			2 738.25

Veuillez virer votre solde débiteur de **2738.25 €** dans la quinzaine sur le compte de la copropriété :**BELFIUS BE71068250370969**avec pour mention votre référence client : **+++656/5640/05383+++**

ACP ASTON (N° ent. : 0894.692.663)
Exercice : du 01/01/2017 au 31/12/2017

Bilan après répartition au 31/12/2017

ACTIF		PASSIF
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	560.00	100 - Fonds de roulement général 4 000.00
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	2 855.21	160 - Fonds de réserve général 5 475.84
4991 - Arrondis débiteurs	0.10	401 - Anciens propriétaires 403.07
550 - Compte vue Réserve	4 809.22	440 - Fournisseurs -22.02
<i>BELFIUS BE70088251475525</i>	<i>4 809.22</i>	
551 - Compte vue Roulement	1 632.36	
<i>BELFIUS BE71068250370969</i>	<i>1 632.36</i>	
	9 856.89	9 856.89



COGESTIPUB

IPI/BIV 507.484

Romeinsesteenweg 466,
1853 Strombeek-Bever

ACP ASTON

BCE: 0894.692.663

J.B Depaire 160
1020 Bruxelles

T 02/414.22.17 - F 02/426.27.03
secretariat@cogestipub.be

Siège social / Maatsch. Zetel :
Av. Odon Warlandlaan 12
1090 Jette

TVA/BTW BE 0433.372.046

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU MERCREDI 28 FEVRIER 2018 **A 18h00 AU CAFE « LE BISTROT »** **CHAUSSEE DE WEMMEL 281 A 1090 JETTE**

ORDRE DU JOUR

Point 1 : Vérification des présences et procurations.

a. Vérification des présences.

CORNET	160
HABAJ représenté par M. Vidal	160
LAMY-LECLERQ	131
PORRE-SZCZEPANSKA représenté par M. Vidal	36
RUHANA	124
VAN ENST	117
VIDAL-ROBERT	134

b. Vérification des quorums.

7 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés et 862 quotités sur 1000.

L'assemblée est valablement constituée et peut donc se dérouler.

c. Désignation du Président de l'assemblée générale, ainsi que du/des scrutateur(s).

Mr. Vidal est nommé président et Mme. Van Enst est nommée scrutatrice.

d. Désignation du secrétaire.

Le syndic est désigné secrétaire.

e. Détermination des modalités quant à la rédaction du procès-verbal.

Le syndic rédige manuscritement les minutes de la présente réunion. En fin de réunion le Président de l'assemblée et les propriétaires qui le désirent signent celles-ci. Le procès-verbal est ensuite retranscrit et envoyé à tous endéans le mois de la date de l'assemblée.

Point 2 : Approbation des comptes. Décharges

Les comptes arrêtés au 31/12/2017 sont approuvés à l'unanimité.

Point 3 : dossiers contentieux

Rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux actuellement en cours.

Décisions : - de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés, - de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances du 2^{ème} gauche de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

1. Dossier M. Habaj : Proposition de M. Habaj suivant son mail, soumise à l'assemblée.
L'assemblée refuse à l'unanimité la proposition et décide, également à l'unanimité, de poursuivre la procédure en cours.
Abstention de M. Habaj, représenté par M. Vidal.
2. Dossier Mme. Ruhanna : Mme. Ruhanna étant présente, propose à l'assemblée de lui accorder un délai jusqu'au 31/03/2018 pour l'apurement de sa dette.
L'assemblée accepte la proposition à l'unanimité.

Point 4 : Budget.

-	Budget ordinaire
Electricité	200
Entretien jardin	1200
Nettoyage communs	2250
Honoraires syndic	2400
Assurance incendie	1000
Mazout+chaudière	7100
Dépenses diverses	1550
Frais procédure	300
	16000

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir le budget à 13.000€ sur l'année.

- Budget extraordinaire

L'assemblée décide à l'unanimité de provisionner le fonds de réserve à concurrence de 1.500€ sur l'année.

Point 5 : Nomination des membres du conseil de copropriété et du vérificateur aux comptes

Se présentent et sont élus à l'unanimité :

Vérificatrice aux comptes : Mme. Van Enst,
Président : M. Vidal.

Point 6 : Rapport du syndic sur l'exercice écoulé 31/12/2017. Décharges

Gestion courante, administrative, comptable, suivi de toutes les décisions de l'assemblée de 2017.

L'assemblée donne décharge au syndic à l'unanimité.

**Point 7 : Nomination du syndic – adaptation et actualisation des honoraires de la SPRL
COGESTIPUB**

Le syndic Cogestipub SPRL dont le siège social est situé Avenue Odon Warland 12 à 1090 Jette, inscrit à la BCE sous le numéro 0433.372.046, représenté par Madame Lysiane Lizen (90.11.25-208.39) est réélu à l'unanimité.

L'adaptation des honoraires à 600€ par trimestre est acceptée à l'unanimité.

Point 8 : Contrats liés à la copropriété

L'ensemble des contrats est en ordre.

Point 9 : Travaux et maintenance – vote de principe – budget – mode de financement

- **Réparation des balcons en façade arrière - Devis Nettex, G et C et Polstrukt**

L'assemblée marque accord à l'unanimité sur le devis de G&C pour un montant de 950€ HTVA, à financer via le fonds de réserve.

Il demandé de profiter du passage de la firme pour effectuer le réhaussement des dalles à l'entrée.

- **Devis TSS de Techem – répartiteurs électroniques**

L'assemblée marque accord à l'unanimité sur le contrat de location des répartiteurs électroniques.

- **Remise en état du jardin – pelouse avant**

L'assemblée décide à l'unanimité de reporter le point.

- **Rénovation mur vers le trottoir - Devis Polstrukt**

L'assemblée décide à l'unanimité de reporter le point.

- **Sécurisation entrée principale - Devis CACI Security ; Sécurité Pierre Clabots et IV&SD**

Vote de principe :

Pour : 330 Quotités

Contre : 401 Quotités

Ont voté contre, M. Cornet, Mme Ruhanna et Mme Van Enst.

M. Lamy s'abstient.

Le point est donc refusé.

- **Isolation des tuyaux traversants le garage (LAMY-LECLERQ)**

M. Vidal s'est renseigné sur le prix du matériel, à savoir +/-200€TTC.

L'assemblée décide de demander à G&C leur accord pour placer l'isolation dans les garages et caves.

- **Humidité au rez-de-chaussée**

Rendez-vous à prévoir avec le syndic et M. Vidal.

Point 10 : R.O.I

- **Encombrants dans les communs**

Il est demandé d'apposer un avis avec délai pour l'évacuation des encombrants.

Point 11 : Inscription auprès de la banque carrefour des entreprises

A partir du 1er avril 2017, chaque association de copropriétaires est obligée suivant un arrêté royal, de faire inscrire les données de son syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Coût +/-170€.

Le président lève la séance à 19h50' et signe les minutes ainsi que le secrétaire et les copropriétaires présents en fin de réunion.

SPRL COGESTIPUB
LIZEN LYSIANE

ACP ASTON

BCE: 0894.692.663

J.B Depaire 160
1020 Bruxelles

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU LUNDI 20 FEVRIER 2017 A

18H00 Au café : le bistro

Chaussée de Wemmel 281 à 1090 Jette

ORDRE DU JOUR

Point 1 : Vérification des présences et procurations.

a. Vérification des présences.

CORNET	160
GARAFEO-DE SIENE	138
HABAJ	160
LAMY-LECLERQ	131
PORRE-SZCZEPANSKA	36
RUHANA	124
VAN ENST	117
VIDAL-ROBERT	134

b. Vérification des quorums.

Tous les copropriétaires sont présents et/ou représentés.

c. Désignation du Président de l'assemblée générale, ainsi que du/des scrutateur(s).

Mr. Vidal est nommé président et Mr Cornet est nommé scrutateur.

d. Désignation du secrétaire.

Le syndic est désigné secrétaire.

e. Détermination des modalités quant à la rédaction du procès-verbal.

Le syndic rédige manuscritement les minutes de la présente réunion. En fin de réunion le Président de l'assemblée et les propriétaires qui le désirent signent celles-ci. Le procès-verbal est ensuite retranscrit et envoyé à tous endéans le mois de la date de l'assemblée.

Point 2 : Approbation des comptes. Décharges

Les comptes arrêtés au 31/12/2016 sont approuvés à l'unanimité.

Une remarque est faite concernant les frais de chauffage qui sont repris dans la colonne « propriétaires » et non « occupants ».

Point 3 : dossiers contentieux

Rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux actuellement en cours.

Décisions : - de poursuivre les procédures actuellement en cours et ratification des actes posés, - de confirmer le mandat à l'avocat et au syndic et si besoin était, les autoriser de procéder à tous actes utiles visant le recouvrement forcé des créances de la copropriété notamment via saisies et/ou procédures en vente forcée.

Suivant les derniers décomptes, deux dossiers arriérés sont en cours, relatifs aux lots 7 et 5. L'assemblée donne mandat au syndic, à l'unanimité pour poursuivre les procédures nécessaires en vue de la récupération des sommes dues.

Point 4 : Budget.**- Budget ordinaire**

Electricité	200
Entretien jardin	1200
Nettoyage communs	2250
Honoraires syndic	2000
Assurance incendie	1000
Mazout+chaudière	4500
Dépenses diverses	1550
Frais procédure	300
	13000

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir le budget actuel, à savoir 14.400€ sur l'année.

- Budget extraordinaire

Une discussion s'ouvre et deux montants sont proposés :

2000€ sur l'année : pour 134/1000^{ème} (Mr Vidal)

Maintien des 1200€ sur l'année : pour 866/1000^{ème}

Point 5 : Nomination des membres du conseil de copropriété et du vérificateur aux comptes

L'assemblée décide à l'unanimité de réélire le conseil actuel composé comme suit :

Président : Mr. Vidal

Vérificatrice aux comptes : Mme Van Enst

Point 6 : Rapport du syndic sur l'exercice écoulé. Décharges

Gestion courante, administrative, technique et comptable, rien de particulier à signaler.

Remarque : transmission des statuts adaptés à vérifier.

Point 7 : Nomination du syndic

La SPRL COGESTIPUB est réélue à l'unanimité pour un mandat d'un an, soit jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Point 8 : Travaux et maintenances. (vote de principe – budget – mode de financement)**Jardin :**

Contrat d'entretien

Accord unanime sur le contrat d'entretien de la firme Goblet pour un montant annuel de 931,70€

Remarque, il est demandé de prévenir au préalable les occupants des garages afin que ceux-ci déplacent leur véhicule.

Travaux divers

Néant, refus unanime de l'assemblée.

- Éclairage des communs

Mr. Vidal propose de remplacer les ampoules actuelles par des LED pour un budget de +/- 285€.

L'assemblée marque accord à l'unanimité.

- Sécurisation de la porte d'entrée

L'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point.

- Balcons façade arrière

Après une discussion, l'assemblée demande au syndic de prendre rendez-vous avec Mr Garafalo afin de vérifier l'état des balcons et de prendre les mesures conservatoires si nécessaire.

- Divers travaux de toiture

Après une discussion, l'assemblée demande également au syndic de prendre rendez-vous avec Mr Garafalo afin de vérifier l'état des balcons et de prendre les mesures conservatoires si nécessaire.

Il est également demandé de prendre rendez-vous avec le voisin car sa descente d'eau pluviale est reliée à la corniche de la résidence Aston.

Point 9 : ROI

- Responsabilité en cas de chute de neige / déneigement

Le président lève la séance à 19h45' et signe les minutes ainsi que le secrétaire et les copropriétaires présents.

SPRL COGESTIPUB
LIZEN LYSIANE



COGESTIPUB

IPI/BIV 507.484

Romeinsesteenweg 466,
1853 Strombeek-Bever

ACP ASTON

BCE: 0894.692.663

J.B Depaire 160
1020 Bruxelles

T 02/414.22.17 - F 02/426.27.03
secretariat@cogestipub.be

Siège social / Maatsch. Zetel :
Av. Odon Warlandlaan 12
1090 Jette

TVA/BTW BE 0433.372.046

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU JEUDI 24 MARS 2016 A
18H00 Au café : le bistrot
Chaussée de Wemmel 281 à 1090 Jette**

Seconde séance suite au manque de quorum lors de l'assemblée générale statutaire du 29 février 2016

Point 1 : Vérification des présences et procurations.

a. Vérification des présences.

CORNÉT représenté par Mme Descans	160
GARAFEOLO-DE SIENE	138
HABAJ	160
LAMY-LECLERQ représentés par Mr Vidal	131
PORRE-SZCZEPANSKA	36
RUHANA	124
VAN ENST	117
VIDAL-ROBERT	134

b. Vérification des quorums.

Tous les copropriétaires sont présents et/ou représentés.

c. Désignation du Président de l'assemblée générale, ainsi que du/des scrutateur(s).

Mr. Vidal est nommé président et Mme Van Enst est nommée scrutateur.

d. Désignation du secrétaire.

Le syndic est désigné secrétaire.

e. Détermination des modalités quant à la rédaction du procès-verbal.

Le syndic rédige manuscritement les minutes de la présente réunion. En fin de réunion le Président de l'assemblée et les propriétaires qui le désirent signent celles-ci. Le procès-verbal est ensuite retranscrit et envoyé à tous endéans le mois de la date de l'assemblée.

Point 2 : Approbation des comptes. Décharges

Petite remarque au niveau des décomptes : les frais de consommation ne sont pas indiqués dans la partie « occupant ».

Les comptes arrêtés au 31/12/2015 sont approuvés à l'unanimité.

Dossier Contentieux :

Dossier Habaj.

Monsieur Habaj étant présent nous lui laissons la parole.

Après discussion et un tour de table, l'assemblée propose de suspendre le dossier, suivant la promesse de Mr Habaj d'apurer sa dette pour le 1^{er} mai 2016.

Si passé cette date la promesse n'est pas tenue, l'assemblée mandate le syndic pour poursuivre la procédure de recouvrement.

Point 3 : Budget.

- Budget ordinaire

Frai	
Electricité	200
Entretien jardin	1200
Nettoyage communs	2250

Honoraires syndic	2000
Assurance incendie	1000
Mazout+chaudière	7500
Dépenses diverses	1550
Frais procédure	300
	16000

L'assemblée décide à l'unanimité de fixer le budget annuel à 14.400€

- Budget extraordinaire

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir l'appel annuel de 1.200€.

Point 4 : Rapport du syndic sur l'exercice écoulé. Décharges

Gestion courante, comptable et administrative, petites interventions (curage, inspection citerne,...).

L'assemblée donne décharge au syndic, à l'unanimité, sur l'exercice écoulé.

L'assemblée signale, à l'unanimité, refuser l'augmentation du coût annuel du contrat avec le jardinier et demande d'obtenir de nouvelles propositions pour l'assemblée générale statutaire de 2017.

Point 5 : Nomination des membres du conseil de copropriété et du vérificateur aux comptes

L'actuel conseil se représente et est réélu à l'unanimité :

Président : Mr Vidal

Vérificatrice aux comptes : Mme Van Enst

Point 6 : Nomination du syndic

La sprl COGESTIPUB est réélue à l'unanimité pour un mandat d'un an, soit jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

Point 7 : Mise en concordance et adaptation des statuts de la copropriété à la nouvelle législation en la matière.

- À approuver. (*Consultable sur demande*)

L'assemblée approuve le projet à l'unanimité.

- Modalité de transmission.

Transmission par mail 10€ TTC – transmission par courrier et reliée 35€ TTC

Tous les copropriétaires demandent d'obtenir les statuts adaptés par mail, sauf Mr Vidal qui demande un envoi par courrier simple.

Point 8 : Travaux et maintenances. (vote de principe – budget – mode de financement)

- PV 2015 points reportés :

- Remplacement des lumières des communs + extérieure
L'assemblée décide de s'en charger entre copropriétaires.

- Replacement de la haie.

L'assemblée décide d'abandonner cette idée.

- Sécurisation de la porte d'entrée.

Un débat s'ouvre.

L'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point.

Messieurs Vidal et Lamy s'abstiennent.

Le syndic rappelle la nécessité de fermer la porte d'entrée à clé pour des raisons de sécurité.

- Réfection des bétons des ciels de terrasses.
Une vérification de l'état des terrasses sera effectuée et des devis seront demandés.
En fonction de cette vérification, si nécessaire, le syndic prendra les mesures conservatoires
afin d'assurer la sécurité des occupants de l'immeuble.
- Curage annuel des égouts
Proposition de la firme DMO, pour un montant annuel de 275€ HTVA.
L'assemblée accepte la proposition à l'unanimité.
- Joint maçonnerie des murets avant.
L'assemblée demande au syndic d'obtenir des devis pour la prochaine assemblée générale.
- RAPPEL : entretien des chauffes eaux au GAZ tous les 3 ans.

Le président lève la séance à 20h50 et signe les minutes de la réunion.

LIZEN LYSIANE
SPRL COGESTIPUB