



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Bruxelles, le 17 août 2018

Etude du Notaire Bertrand NERINCX (Actalys)
C/o Madame Sabine VAN de MOSSELAER
Boulevard de Waterloo 16

PAR RECOMMANDÉ

1000 Bruxelles

V/réf : SVDM/BN/2181358

N/réf : PHL/18-150 /GALERIE D'IXELLES /BRUNAIN-TOKER/ §1

Chère Madame,

Objet : ACP NOUVELLE GALERIE D'IXELLES – vente BRUNAIN-TOKER – Lot 112851 - appt 88-A14

Votre courrier recommandé daté du 31 juillet dernier a retenu toute notre attention.

§1 - En tant que syndic judiciaire de la copropriété susnommée, et dans la perspective de la cession du droit de propriété du lot précité, nous vous communiquons toutes les informations visées à l'article 577-11 §1 du Code Civil.

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (article 577-11, §1, 1°)

A ce jour, le fonds de roulement « Complexe » présente une valeur de 59.705,09 €. La quote-part du lot précité représente 70/9.980^{èmes}, soit 418,77 €.

Cette quote-part du fonds de roulement sera à verser par le futur acquéreur sur base des instructions que nous lui ferons parvenir après la passation de l'acte authentique.

A ce jour, le fonds de roulement « Wavre » présente une valeur de 6.189,90 €. La quote-part du lot précité représente 70/2.270^{èmes}, soit 190,88 €.

Cette quote-part du fonds de roulement sera à verser par le futur acquéreur sur base des instructions que nous lui ferons parvenir après la passation de l'acte authentique.

A ce jour, le fonds de réserve « Complexe » présente une valeur de 2.650,17 €, et la quote-part du lot précité représente 70/9.980^{èmes}, soit 18,59 €.

Cette quote-part restera acquise à la copropriété.

A ce jour, le fonds de réserve « WAVRE » présente une valeur de 22.220,03 €, et la quote-part du lot précité représente 70/2.270^{èmes}, soit 685,20 €.

Cette quote-part restera acquise à la copropriété.

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant (article 577-11, §1, 2°)

A ce jour, Monsieur BRUNAIN et Madame TOKER n'ont pas exécuté toutes leurs obligations financières envers la copropriété. Ils restent en effet devoir, EN PRINCIPAL, la somme de 6.724,50 € dont vous trouverez l'historique en annexe. **(annexe 1)**

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : contact@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ARSA n° ZCNG00021763



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

Ce propriétaire restera également devoir sa quote-part dans la régularisation des charges couvrant la période du 1er janvier 2015 à la date de la mutation de propriété, ainsi que les provisions pour charges à partir du 1^{er} juillet 2018. Nous estimons ce montant à 1.350,00 €, en ce compris le coût des présentes.

En vertu des dispositions de l'article 577-11/1 de la loi du 2 juin 2010 – parue au Moniteur le 28 juin 2010, nous vous invitons à retenir du bénéfice de la vente le montant dû par le propriétaire vendeur. Le montant correspondant, soit 8.074,50 € doit être versé sur le compte de la Copropriété « GALERIE D'IXELLES » dont le numéro est le suivant : BE54 0688 9383 2997.

3° la situation des appels de fonds de réserve (article 577-11, §1, 3°)

La dernière assemblée générale qui s'est tenue le 15 février 2017 a voté un appel au fonds de réserve de 15.000,00 €. Cet appel a été exécuté.

4° le relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété (art. 577-11, §1, 4°)

La copropriété a été mise sous syndic judiciaire par décision de justice.

De nombreux litiges opposent la copropriété à des fournisseurs pour des arriérés de paiement. (Electrabel, Clean&Co, Hydrobru, Rentokil, Sibelga...) De plus, plusieurs procédures sont en cours contre des copropriétaires défaillants.

La plupart des dossiers contentieux de la copropriété sont traités par Maître RUFFO.

Ce qui nous a été transmis de ces volumineux dossiers peuvent être consulté en nos bureaux moyennant prise de rendez-vous.

5°a) les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années (art. 577-11, §1)

Voici la liste des assemblées générales, ordinaires et extraordinaires des trois dernières années dont les procès-verbaux sont en notre possession. Une copie de chaque procès-verbal est annexée à notre présente réponse.

- assemblée ordinaire 15-02-2017 **(annexe 2)**
- assemblée ordinaire 12-05-2015 **(annexe 3)**

La prochaine assemblée générale sera convoquée pour le début du mois d'octobre 2018.

5°b) les décomptes des charges des deux dernières années (art. 577-11, §1, 5°)

Vous trouverez en pièce jointe le décompte de l'exercice 2014 et la facture individuelle y afférant. Ces décomptes ont été approuvés par la dernière assemblée générale qui s'est tenue le 15 février 2017.

(annexe 4)

6° le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale (art. 577-11, §1, 6°)

La dernière assemblée générale qui s'est tenue le 15 février 2017 a approuvé les comptes de l'exercice 2014 et le bilan arrêté au 31/12/2014. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse.

(annexe 5)

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : contact@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ARSA n° 70N600021763



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

En dehors du prescrit des articles 577-11, §1 du Code Civil nous estimons devoir compléter l'information du candidat acquéreur par la transmission des informations ou précisions suivantes :

A/ l'état des crédits contactés par la copropriété

La copropriété n'a souscrit aucun emprunt.

B/ citerne à mazout

Il n'y a pas de citerne à mazout, le système de chauffage central (qui fonctionnait au gaz) ayant été abandonné et les lots privatifs étant chauffés individuellement au gaz ou à l'électricité.

C/ mise en conformité des statuts

La copropriété n'a pas procédé à la mise en conformité des statuts imposée par la loi du 6 mai 2010.

D/ le dossier d'intervention ultérieure

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété. Aucune des tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes n'a été confiée au syndic.

E/ l'exercice d'une activité polluante

La copropriété a exercé une activité polluante il y a plusieurs années (exploitation citerne à mazout aujourd'hui hors service). Une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée par RECOSOL en date du 20 avril 2018 et a mis en lumière une pollution dite mélangée, composée d'huiles minérales, d'huiles minérales volatiles et de naphthalène. Une étude de sol détaillée devra être réalisée pour en connaître l'étendue. Une étude d'assainissement devra ensuite être réalisée afin d'étudier les remèdes possibles.

Nous espérons ainsi avoir répondu à votre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

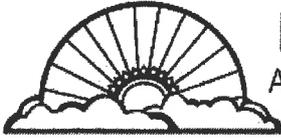
Nous vous remercions également de noter que les frais de transmission des présentes informations s'élèvent à 125,00 €. En application de l'article 577-11, §4 ces frais seront portés en compte privatif de l'actuel propriétaire à la prochaine clôture des comptes, soit le 31/12/2018.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, l'assurance de notre parfaite considération.

Philippe LEGRAND
Administrateur délégué.

Historique propriétaire

0000112851		BRUNAIN-TOKER				
Date	Journal	Numéro	Débit	Crédit	Cumul	Commentaire
01/04/2012	FTV	696	210.42		210.42	PROVISION II/2012
21/06/2012	FTV	798	168.34		378.76	PROVISION S/COURRIER
01/07/2012	FTV	900	210.42		589.18	PROVISION III/2012
05/09/2012	FTV	1009	746.03		1 335.21	DECOMPTE 2011
01/10/2012	FTV	1107	210.42		1 545.63	PROVISION IV/2012
26/11/2012	FTV	1213		128.76	1 416.87	DECOMPTE 2012
01/01/2013	FTV	1418	210.42		1 627.29	PROVISIONS 01-03/2013
01/04/2013	FTV	1520	210.42		1 837.71	PROVISIONS 04-06/2013
01/07/2013	FTV	1622	210.42		2 048.13	PROVISIONS 07-09/2013
01/10/2013	FTV	1724	210.42		2 258.55	PROVISIONS 10-12/2013
18/11/2013	FTV	1316	210.42		2 468.97	APPEL SUIVANT DECISION JUSTICE
17/02/2014	NCV	86		168.34	2 300.63	rembst provision du 25/01/2012
17/02/2014	NCV	87		168.34	2 132.29	rembst provision du 24/06/2012
19/02/2014	FTV	1412	245.49		2 377.78	1ERE PROVISION 2013-2014
04/04/2014	FTV	1925	245.49		2 623.27	2ème PROVISION 2014
02/08/2014	FTV	2018	245.49		2 868.76	3ème PROVISION 2014
25/11/2014	FTV	2132	245.49		3 114.25	4ème PROVISION 2014
26/01/2015	FTV	2158	107.93		3 222.18	TRAVAUX CAGE ESCALIER WAVRE
17/04/2015	FTV	2287		12.45	3 209.73	Relevé charges 11-12/12 & 2013
18/05/2015	FTV	2557	210.42		3 420.15	PROVISION 01-03/2015
18/05/2015	FTV	2588	425.55		3 845.70	DOTATION RESERVE 01-03/2015
18/05/2015	FTV	2687	18.59		3 864.29	DOTATION RESERVE 01-03/2015
03/08/2015	FTV	2772	210.42		4 074.71	PROVISION 04-06/2015
14/09/2015	FTV	2874	210.42		4 285.13	PROVISION 07-09/2015
18/11/2015	FTV	2991	210.42		4 495.55	PROVISION 10-12/2015
02/02/2016	FTV	3103	210.42		4 705.97	PROVISION 01-03/2016
26/04/2016	FTV	3207	175.35		4 881.32	PROVISION 04-06/2016
07/07/2016	FTV	3309	175.35		5 056.67	PROVISION 07-09/2016
10/10/2016	FTV	3411	140.28		5 196.95	PROVISION 10-12/2016
22/11/2016	FTV	3729	562.48		5 759.43	Chauffage-eau 2013
23/11/2016	FTV	3835		276.54	5 482.89	CHARGES 2014
18/01/2017	FTV	3939	140.28		5 623.17	PROVISION 01-03/2017
24/04/2017	FTV	4041	140.28		5 763.45	PROVISION 04-06/2017
01/07/2017	FTV	4143	140.28		5 903.73	PROVISION 07-09/2017
01/10/2017	FTV	4245	140.28		6 044.01	PROVISION 10-12/2017
17/01/2018	FTV	4347	140.28		6 184.29	PROVISION 01-03/2018
01/02/2018	FTV	4377	259.65		6 443.94	remplct porte+boîte aux lettres
02/05/2018	FTV	4474	140.28		6 584.22	PROVISION 04-06/2018
04/07/2018	FTV	4576	140.28		6 724.50	PROVISION 07-09/2018
Total			7 478.93	754.43	6 724.50	
Total			7 478.93	754.43	6 724.50	



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

AL

Association des copropriétaires de la Nouvelle Galerie d'Ixelles

BE 0837.946.376.

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE SECONDE SEANCE

Du mercredi 15 février 2017

Le mercredi 15 février 2017, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Nouvelle Galerie d'Ixelles se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle du restaurant LA VIGNE, 6 rue Jourdan à 1050 Ixelles. La séance est ouverte à 18 heures.

41 propriétaires sur 70 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 6815 des 9980èmes, s'agissant d'une seconde séance, l'assemblée peut dans tous les cas valablement délibérer sur son ordre du jour. La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. L'assemblée est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1. Nomination du Président de l'assemblée générale.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Madame THIBault est sollicité par l'assemblée ; sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée élit Madame THIBault comme présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

1

2. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic, représenté par Monsieur LEGRAND Philippe et Monsieur SAINT-VITEUX Arnaud, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée élit Monsieur Arnaud SAINT-VITEUX comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée.

Voir Supra.

4. Présentation et approbation des comptes

- Novembre 2012 jusqu'au 31 décembre 2013.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

VOTE ECRIT 1 / L'assemblée approuve, à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, les comptes de novembre 2012 à décembre 2014, sous réserve de certaines situations particulières dûment justifiées et à faire valoir, et qui pourraient entraîner des rectifications individuelles.

Votant POUR : 5875 quotités

Votant CONTRE : 660 quotités

Abstention : 280 quotités

- Vote sur le principe du remboursement des frais exposés individuellement en vue d'obtenir la nomination du syndic judiciaire.

VOTE / L'assemblée approuve ce principe à l'unanimité.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Régularisation de la consommation d'eau du parking : informations et décisions

VOTE ECRIT 2/ L'assemblée approuve la proposition de MYPARK à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

Votant POUR : 3625 quotités

Votant CONTRE : 3190 quotités

2

5. Rapport dévaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières

Le rapport a été annexé à la convocation.

Il n'y a pas de vote sur ce point

6. Travaux

- a) Remplacement systématique des compteurs d'eau par des compteurs à radiofréquences et mémoire des index, remplacement des vannes d'isolement et pose de scellés (coût de 120€ TVAC par lot vannes incluses en cas d'achat)

VOTE / L'assemblée marque son accord de principe pour ces travaux en location et sur base d'un contrat de 10 ans, et donne mandat au conseil de copropriété pour choisir le fournisseur qui se chargera de ces travaux.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82 IPI 102.895 E-MAIL : philippe.legrand@poleconcepts.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



b) Problématique des boîtes aux lettres – entrée Wavre

Le Syndic tentera de trouver une solution avec la Poste.

c) Rénovation de la conciergerie (budget de 3000€ HTVA)

VOTE ECRIT 3 / L'assemblée est amenée à se prononcer sur la rénovation de la conciergerie. Le vote n'obtient pas la majorité qualifiée des ¾.

*Votant POUR : 4530 quotités
Votant CONTRE : 2285 quotités*

d) Réfection du pignon côté Wavre (budget de 24.500€ HTVA)

VOTE ECRIT 4/ L'assemblée se prononce sur le principe de ces travaux, avec mandat au conseil de copropriété pour faire choix du fournisseur sur base de cette enveloppe budgétaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3

7. Elections statutaires

a) Attribution des mandats du Conseil de copropriété.

VOTE / L'assemblée reconduit son conseil de Copropriété qui est composé comme suit : Mme THIBAUT, Mme JOCELYN et M. KATOTO.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

b) Attribution du mandat de commissaire aux comptes.

VOTE / L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour faire choix d'un vérificateur dans une enveloppe budgétaire de 1000€ HTVA, qui fera rapport sur les comptes 2015, 2016 et 2017.

Ce vote est acquis à l'unanimité.



- c) Attribution éventuelle du mandat de Syndic ordinaire, ou prolongation du régime de Syndic judiciaire.

VOTE / L'assemblée vote le maintien du statu quo.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Dispositions à prendre en matière de finances communes

- a) Budget 2016. Ratification des appels déjà exécutés (30.000€ au 1T, 25.000€ au 2T et 3T, 20.000€ au 4T)

VOTE / L'assemblée approuve le budget proposé et les appels de provisions de 100.000€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- b) Budget 2017

VOTE / L'assemblée approuve le budget proposé et les appels de provisions de 100.000€.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- c) Fonds de roulement

Le fonds de roulement actuel semble suffisant.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- d) Fonds de réserve

VOTE / L'assemblée vote un appel de fonds de réserve de 15.000€ afin de financer les travaux votés (pignon), sous la condition du contrôle que ces frais soient uniquement à charge des propriétaires des appartements.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- e) Financement des travaux éventuellement votés

VOIR SUPRA

- f) Clause de recouvrement pour sommes impayées



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Toute somme impayée à son échéance entrainera un 1^{er} rappel avec une pénalité de 5€, suivie d'une mise en demeure entrainant une pénalité de 15€ et des intérêts de 8% qui prendront cours 30 jours après la mise en demeure.

VOTE / L'assemblée vote à l'unanimité cette clause de recouvrement.

Ce vote est acquis à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

Votant CONTRE : M. MAGERAT (110 quotités)

9. Points à mettre à l'ordre du jour à la demande d'un propriétaire ou d'un occupant

A la demande du conseil de copropriété

- Clés de répartitions des charges : informations et décisions

A la demande de Monsieur GILSON

- 1) Individualisation des blocs Appartements de la Galerie Commerçante et modification de l'Acte de Base, conformément à la la Loi
- 2) Désignation d'un Conseil de Copropriété spécifique aux différents Blocs :
 - a) Un bloc général : A
 - b) Un bloc Galerie Commerçante : B
 - c) Un bloc Appartements : C
 - d) Un bloc Appartement D
- 3) Enlèvement des encombrants déposés sauvagement dans les parties communes : général ou individuel par Bloc
- 4) Placement de caméras de surveillance et fixation d'une amende sévère en cas de dépôt sauvage : Min 750€ par dépôts sauvage constaté.
- 5) Réparation correcte de la porte d'entrée des communs des Appartements Ch. de Wavre et placement d'un système d'ouverture à « badges » et ou à « code »
- 6) Achèvement des travaux de mise en état des parties communes des Appartement côté ch. de Wavre
- 7) ROI à établir pour les différents Blocs et à faire approuvé en AG
- 8) Obligation de la part du Syndic de dresser et envoyer annuellement aux propriétaires un décompte de charges réelles concernant les dépenses communes et privatives par Bloc
- 9) Obligation des propriétaires des appartements côté ch. de Wavre de mettre leur installation d'électricité privative en conformité et de réaliser le placement de système de chauffage individuel dans chaque appartement, sous peine d'astreinte de 2.000€ par an.

5

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IP1 102.895

E-MAIL : philippe.legrand@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Le Syndic rappelle que la mise en conformité des installations électriques est une obligation légale.

10) Travaux : Réparations des infiltrations de la façade du côté ch. de Wavre

11) Entretien : Faire réaliser les entretiens d'usages tels que par exemple les égouts, les descentes d'eau, les toitures

A la demande de Monsieur MAGERAT

- *Demande autorisation de principe pour que les logements puissent éventuellement être mis en location temporaire (style Airbnhb)*

L'assemblée marque son accord de principe pour autant que les prescriptions en matière d'hébergement touristique dans la région de Bruxelles-Capitale soient respectées.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé à 21h20, le secrétaire donne lecture des résolutions du présent procès-verbal.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La présidente de séance

Le secrétaire

Les autres propriétaires

6



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

A3

Association des copropriétaires de la Nouvelle Galerie d'Ixelles

BE 0837.946.376.

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE SECONDE SEANCE
Du mardi 12 mai 2015

Le mardi 12 mai 2015, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Nouvelle Galerie d'Ixelles se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle Minerva de l'Hotel Chambord, rue de Namur, 82 - à 1000 Bruxelles. La séance est ouverte à 18 heures.

42 propriétaires sur 69 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 6735 des 9980èmes, s'agissant d'une seconde séance, l'assemblée peut dans tous les cas valablement délibérer sur son ordre du jour. La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. L'assemblée est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1. Nomination du Président de l'assemblée générale.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Madame THIBAUT est sollicité par l'assemblée ; sa candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée élit Madame THIBAUT comme présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

1

2. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic, représenté par Monsieur LEGRAND Philippe, Madame DE BIE Laura et Monsieur SAINT-VITEUX Arnaud, propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée élit Monsieur Arnaud SAINT-VITEUX comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée.

Voir Supra.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles
Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 - Fax : 02/503 24 00
TNG 10-0786860-82 IPI 102,895 E-MAIL : philippe.legrand@poleconceptsa.be
Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763

Une copie sur l'ord. de P. v. G.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

4. Exposé aux propriétaires de la situation de l'Association des Copropriétaires de la « Nouvelle Galerie d'Ixelles » et notamment, sa situation comptable en ce compris :

- Les arriérés de charges
- Les dettes existantes envers les fournisseurs

Le Syndic judiciaire expose séance tenante son rapport sur la situation actuelle de la copropriété.

5. Approbation des comptes des exercices suivants :

- 2006 à 2007
- 2007 à 2008
- 2008 à 2009
- 2009 à 2010
- 2010 à 2011
- 2011 à octobre 2012

VOTE/ Sous réserve de certaines situations particulières dûment justifiées à faire valoir, et qui pourraient entraîner des rectifications individuelles, l'assemblée approuve les comptes des années 2006 à octobre 2012 à l'exception des deux derniers appels de fonds.

Monsieur HUYSMANS vote contre (110 quotités)

Le reste des personnes présentes ou représentées votant POUR. (6625 quotités)

2

6. Présentation et approbation des comptes d'octobre 2012 à décembre 2013

VOTE / L'assemblée reporte toute décision sur ce point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée, la prochaine réunion du conseil de copropriété sera chargée d'analyser les factures indument réparties.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le Syndic est chargé de rencontrer les responsables de RIVOLI parking en présence du conseil de copropriété afin d'organiser une conciliation et faire la clarté sur les consommations d'eau antérieures qui n'ont pas fait l'objet d'un comptage, et remettre à plat la situation future pour s'assurer qu'un comptage de tous les points d'eau est bien effectué.

7. Présentation des comptes de décembre 2013 à décembre 2014

Le Syndic judiciaire présente séance tenante les comptes cloturés au 31 décembre 2014.

8. Mise en place d'un service de nettoyage

VOTE/ L'assemblée approuve la mise en place d'un service de nettoyage minimum de deux fois par mois à charge de la résidence WAVRE dans un budget maximal de 250€ HTVA et qui sera imputé dans chaque décompte trimestriel. Le contrat sera résilié immédiatement en cas de non paiement des appartements.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numero d'entreprise : BE 0445 652.840 Tel : 02/503 24 70 - Fax : 02/503 24 00

ING 110-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : philippe.legraud@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & entourage - ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600021763

bt une autre suggestion ou pu ct



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9. Mise au vote des travaux exigés par l'assurance pour la conformité incendie (compartimentage coupe-feu et désenfumage des colonnes d'appartements) dans un budget de 30.000€ HTVA.

A charge des appartements côté WAVRE

- Il est nécessaire de remplacer la porte d'entrée principale donnant sur les galeries par une porte coupe-feu.
- Au niveau de l'entresol, le vitrage donnant sur la galerie est remplacé par de la maçonnerie (vitrage coupe-feu trop onéreux).
- Chaque porte d'accès aux paliers d'étages est remplacée par une porte coupe-feu, de même que les portes du local compteur et du local technique.

Total :

Offre SAFE & SOUND : 12.595€ HTVA 6%

Offre LMC: 9.546€ HTVA 6%

Offre LICA et ARTDECORS : à détailler

Désenfumage côté WAVRE

Une offre est disponible (SAFE & SOUND) pour un total de 7435€ HTVA. Selon l'ingénieur nommé par l'assurance ALLIANZ, il doit être possible de remplacer le châssis du dernier étage par un châssis avec système d'ouverture à aimant et commande déportée. Le budget serait alors d'environ 3500€ HTVA.

3

A charge des appartements côté IXELLES

- Il est nécessaire de remplacer la porte d'entrée principale donnant sur les galeries par une porte coupe-feu. Il sera envisagé la possibilité de placer deux portes distinctes (accès sous-sols et accès étages) plutôt qu'une porte générale.
- Au niveau des appartements : il est recommandé de remplacer les portes d'appartements par des portes coupe-feu. Ceci n'est par contre pas obligatoire. Pour les appartements qui ne souhaitent pas remplacer leurs portes tout de suite, il faut noter qu'à l'avenir si la porte d'un appartement est remplacée, il faut obligatoirement prévoir le remplacement par une porte coupe-feu.

Total :

Offre SAFE & SOUND : 5.290€ HTVA 6%

Offre LMC: 3.246€ HTVA 6%

Offre LICA et ARTDECORS : à détailler

Désenfumage côté IXELLES

Une offre est disponible (SAFE & SOUND) pour un total de 7435€ HTVA.

Adresse postale : Avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 Fax : 02/503 24 00

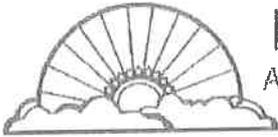
ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : philippe.legrand@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZC N600024763

CA



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Selon l'ingénieur nommé par l'assurance ALLIANZ, il doit être possible de remplacer le châssis du dernier étage par un châssis avec système d'ouverture à aimant et commande déportée. Le budget serait alors d'environ 3500€ HTVA.

A charge du complexe

Il faudra prévoir la sécurisation des sorties de secours parking, ainsi que le remplacement de la porte du local « gaël ». Ces portes de parking doivent être librement actionnables en cas d'incendie, mais il faut trouver un moyen pour éviter que les squatteurs ne puissent librement y pénétrer. La solution est éventuellement la pose d'une alarme incendie qui s'actionne à l'ouverture des portes, ainsi qu'un système de verrouillage par aimant. La porte ne peut alors s'ouvrir que si l'alarme est déclenchée.

VOTE/ L'assemblée approuve les travaux nécessaires pour les différents blocs dans un budget global de 13000€ HTVA pour le côté WAVRE, 7500€ HTVA pour le côté Ixelles, et 2500€ HTVA à charge du complexe. Il n'y a pas de travaux spécifiquement à charge des magasins, les appels de fonds seront spécifiques à chaque bloc. Le Syndic ne commandera les travaux que lorsque les fonds seront effectivement disponibles sur les différents comptes bancaires.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10. Vote sur la proposition de mise à l'arrêt définitive de la production de chauffage collectif au profit de solutions individuelles privées. A défaut d'accord, vote sur la mise en conformité de la chaufferie exigée par l'assurance dans un budget de 12.000€ HTVA.

4

Le maintien de la production collective est possible mais nécessite des investissements : vanne trois voies + moteur, tableau électrique + régulation, finitions d'isolation tuyauterie, portes coupe-feu (2 x RF 60) centrale détection gaz (avec bouton d'arrêt d'urgence) et nettoyage chaufferie, enlèvement des encombrants et de la chaudière HS. Ces investissements sont estimés à environ 10.000€ HTVA.

L'assurance exige également que la ventilation haute soit remise aux normes, le coût estimé est d'environ 2000€. Une des deux chaudières étant déclassée, si la seconde lâche il est nécessaire de rénover complètement la chaufferie en respectant les prescriptions PEB (désamiantage, isolation, vannes thermostatiques à tous les radiateurs, chaudière à haut rendement, etc...).

Notre point de vue est que la production de chauffage collective ne présente pas d'avantage : des investissements importants au niveau copropriété sont nécessaires dès aujourd'hui, et d'autres investissements lourds seront nécessaires à court terme.

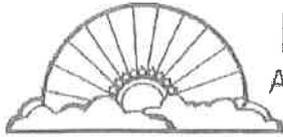
Le circuit hydraulique restera le même et les fuites (non couvertes par l'assurance) vont continuer. La copropriété va devoir continuer à assumer les avances afin de payer le gaz (environ 3000€ par mois) alors que la plupart des copropriétaires ne paient par leurs provisions de charges à heure et à temps.

Il existe deux solutions individuelles : soit du chauffage électrique classique, soit du chauffage électrique à accumulation qui s'actionne la nuit et restituent la chaleur accumulée en journée.

Les radiateurs à accumulation ne sont utiles que si votre appartement est équipé d'un compteur bi-horaire. Il est possible de demander le remplacement de son compteur par un compteur bi-horaire auprès de SIBELGA.

Il est également primordial de s'assurer que son installation électrique privée soit en conformité, via un

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles
Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 - Fax : 02/503 24 00
ING 310-0786860-82 IPI 102 895 E-MAIL : philippe.legrand@poleconceptsa.be
Assurance R.C. prof. & emboulement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN60002476



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

électricien agréé, et vérifier que les prescriptions en matière de protection incendie sont également respectées.

En ce qui concerne l'installation de radiateurs électriques voici nos recommandations :

- Avant de faire usage de radiateurs électriques, il est nécessaire de s'assurer que son réseau électrique privé peut le supporter sans surcharge.
- Il faut s'assurer que le réseau électrique privé est bien conforme et mis aux normes, un certificat de conformité doit être obtenu auprès d'un organisme de contrôle.
- Pour éviter une surcharge, il est recommandé de régler les radiateurs sur la puissance moyenne (en général sur 1.000 watts) ;
- Il est important de ne les laisser fonctionner que dans la pièce où vous vous trouvez
- Il est primordial de ne pas les laisser fonctionner quand vous êtes absent ou la nuit
- N'utilisez qu'un radiateur à la fois ou deux à la puissance moyenne.
- Ne jamais faire sécher du linge sur un radiateur électrique, et l'éloigner de tout objet.
- Nous conseillons également de prendre en compte les mesures habituelles de prévention contre les incendies : installation de détecteurs de fumées, extincteurs, couvertures anti-feu.

5

VOTE/ L'assemblée marque son accord de principe pour la mise à l'arrêt définitive de la production de chauffage collective à dater de ce jour, au profit de solutions individuelles.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Au vu de cette individualisation de chauffage, plusieurs propriétaires demandent à ce que le syndic étudie la possibilité de séparer la copropriété en différents sous-ensembles, en vue d'une prochaine réunion.

11. Travaux au niveau du pignon côté chaussée de Wavre : vote sur le principe des travaux dans un budget de 25.000€ HTVA.

Le pignon côté Wavre est fortement altéré.

Une première offre a été réceptionnée de la société CITY FACADE pour un montant de 24.420€ HTVA.

VOTE/ L'assemblée reporte toute décision à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Certains propriétaires rappellent qu'un fonds avait déjà été constitué pour ces travaux.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles
Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 - Fax : 02/503 24 00
ING 310-0786860-82 IPI 102,895 E-MAIL : philippe.legrand@poleconceptsa.be
Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763

GT



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

12. Dossier conciergerie : opportunités de mise en vente ou de location

VOTE/ L'assemblée approuve la mise en location de la conciergerie en l'état par le biais du Syndic, avec l'aide du conseil de copropriété. Le Syndic est chargé de la signature du bail.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

13. Dispositions à prendre en matière de finances communes

i. Budget 2015

Le syndic propose aux copropriétaires un budget pour l'exercice 2015 pour un montant de 123.435€.

VOTE / L'assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation du budget de l'exercice 2015 pour un montant de 123.435 € à couvrir par deux appels de 30.000€ au 1T et 2T, et 25.000€ aux 3T et 4T.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

ii. Fonds de roulement

VOTE / L'Assemblée ne vote aucune dotation au fonds de roulement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

iii. Fonds de réserve

Le Fond de réserve est actuellement inexistant.

VOTE / L'Assemblée ne vote aucun appel au fonds de réserve, autre que les appels de fonds votés au point 9.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

iv. Financement des travaux éventuellement votés.

VOTE / L'Assemblée approuve le financement des travaux par prélèvement aux fonds constitués au point 9.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

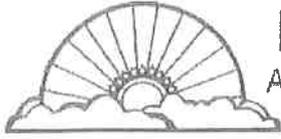
6

14. Points mis à l'ordre du jour à la demande d'un occupant et/ou propriétaire

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 a 1200 Bruxelles
Numéro d'entreprise BE 0445.652.840 Tel 02/503 24 70 - Fax 02/503 24 00
ING 310-0786860-82 IPI 102.895 E-MAIL : philippe.legrand@poleconceptsa.be
Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre AB5A n° ZCN600021763

NJ M

Ce vote est acquis à l'unanimité.



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

• **A la demande du Conseil de Copropriété**

- La ventilation des paiements des travaux éventuels à réaliser (qui paye quoi ?).
- Les différents devis et montants des travaux à réaliser
- Les diverses possibilités proposées pour le chauffage
- Le rôle exact du conseil de copropriété
- Passage du statut de Syndic judiciaire au statut de syndic ordinaire

M. LEGRAND signale qu'il n'est pas candidat à un mandat ordinaire

VOTE / Le conseil de copropriété signale qu'il n'y a pas d'autres candidats à présenter pour l'instant, le syndic judiciaire actuel est donc reconduit pour un an. Le syndic s'engage à fournir au conseil de copropriété les factures et correspondances.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Règlement d'ordre intérieur
- Divers

• **A la demande de Monsieur ZILIOI**

Assurance de l'immeuble.

Dossier incendie des garages de monsieur Diego Lamarche

(Assurances, remboursements pour la copropriété, travaux à terminer dans les parties communes).

Dossier bail emphytéotique:

Nettoyage de la galerie (bilan!)

Réception des travaux réalisés dans la galerie.

Lecture des travaux à terminer dans la galerie.

Vérification du cahier des charges de l'époque

Nouveaux travaux à réaliser (sécurité incendie, et conformité).

Participation de la commune pour ces nouveaux travaux.

Sécurité de la galerie, de l'immeuble, du quartier (police d'Ixelles et bail

emphytéotique), sécurité intérieure de la galerie (poubelles, encombrants, marchands ambulants).

Travaux des trottoirs de la Chaussée de Wavre (bilan).

Fermetures des grilles à déterminer définitivement.

Réparation de la porte et serrure d'accès dans la grille: nouvelle clé classique ou pas?

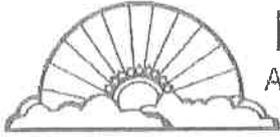
Vente ou location de la conciergerie

Travaux effectués par Omnimo sans concertations des propriétaires!!!

7

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles
Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 - Fax : 02/503 24 00
ING 310-0786860-82 IPI 102.895 E-MAIL : philippe.legrand@poleconceptsa.be
Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763

une autre a été joint au PV



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

Comptabilité des années 2011-2012-2013, après vérification par deux copropriétaires votés par l'assemblée.

Comptabilité depuis 2006-2007-2008-2009-2010 (à clôturer et à vérifier également).

Dossiers contentieux: procédures à effectuer.

Travaux votés payés mais toujours pas effectués (parlophonie, pignon droit de notre immeuble), travaux votés en 2007?.

Travaux conservatoires à effectuer. (personne désignée pour le réception des travaux!!!)

Conformité de l'ascenseur (qui est en partie commune avec les garages).

Contrôle de la chaufferie et de toutes ses vannes et ses conduites restées sans étiquettes nominatives depuis l'incendie des garages(certaines colonnes de chauffage étant fermées). Le tout facturé pour les garages.

Détermination de la perte d'eau du circuit de chauffage.

Procédure à effectuer contre Omnimo (monsieur Legros), pour incompétence et une demande de dédommagement pour fautes graves.

Pose de 2 compteurs dans les garages + forfait pour les années passées.

Test de nettoyage de la cage d'escalier: 2 heure.(pour vérifier les honoraires des sociétés dans le passé).

Réparation des vannes défectueuses dans la conciergerie.

Réparation des portes fenêtres dans la cage d'escalier.

Suppression définitive des toilettes immeuble Ixelles (Dealers-Squatteurs, etc...), local en commun pour toute la copropriété.

Problème du "squatteur" dans les parties communes de notre immeuble.

Désignation de trois personnes "responsables" et de confiance, des clés des locaux techniques et communs.

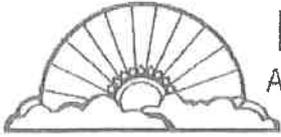
Visite des dômes et plateformes de la galerie (dépôts sauvages).

8

NS M

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles
Numéro d'entreprise BE 0445 652 840 Tel : 02/503 24 70 - Fax : 02/503 24 60
ING 310-0786850-82 IPI 102 895 E-MAIL : philippe.legrand@poleconceptsa.be
Assurance R.C. prof & cautionnement : ALLIANZ police civile ARSA n° ZCN600024763

BT



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

L'ordre du jour étant épuisé à 21h20, le secrétaire donne lecture des résolutions du présent procès-verbal.

Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La présidente

Le secrétaire

Les autres propriétaires

A collection of handwritten signatures in black ink. The signatures are scattered across the page, corresponding to the labels 'La présidente', 'Le secrétaire', and 'Les autres propriétaires'. Some signatures are very stylized and difficult to read. A large, sweeping signature is visible on the right side of the page, and another is at the bottom center.

9



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

14

Immeuble : GALERIE D IXELLES

Relevé général des dépenses du 01/01/2014 au 31/12/2014

Page 1 sur 6

<u>098C</u>	<u>frais privés chauffage-eau</u>	<u>Clé :</u>	
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 22/M21)	100.75
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 02/M01)	1 743.83
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 30/M29)	94.72
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 28/M27)	820.33
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 25/M24)	774.31
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 23/M22)	527.73
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 19/M18)	1 099.15
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 18/M17)	236.77
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 16/M15)	340.48
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 07/M06)	224.19
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 24/M23)	124.32
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 06/M05)	963.56
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 15/M14)	1 362.60
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 10/M09)	904.18
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 11/M10)	88.73
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 12/M11)	1 185.21
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 13/M12)	1 282.68
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 14/M13)	3 501.03
CHF	1	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 03/M02)	152.41
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 44/M43)	507.69
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 50/M49)	3 580.55
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 55/M54)	84.35
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 52/M51)	197.70
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 49/M48)	235.84
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 48/M47)	1 160.41
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 47/M46)	1 243.72
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 46/M45)	341.17
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 45/M44)	71.62
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 32/M31)	1 383.16
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 42/M41)	94.72
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 40/M39)	693.10
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 39/M38)	1 905.38
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 37/M36)	1 155.46
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 36/M35)	292.35
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 34/M33)	179.55
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 53/M52)	432.14
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 43/M42)	382.54
CHF	2	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 31/M30)	42.18
CHF	3	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 76/A02)	260.23
CHF	3	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 60/M59)	4.38
CHF	3	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 62/M61)	4.38
CHF	3	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 63/M62)	173.09
CHF	3	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 01/SS)	4.38
CHF	3	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 98/LC1)	311.60
CHF	3	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : LC/LC3)	2 931.65
CHF	3	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : 80/A06)	377.10
CHF	3	30/04/2014 Chauffage - eau 13-14 (Lot : LC/LC4)	2 709.85

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840

Téléphone : 02/503.24.70 - Fax : 02/503.24.00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL: contact@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n°ZCN600024763

098C		frais privés chauffage-eau		Clé :	
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : LC/LC5)		3 185.12
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 99/LC2)		1 025.82
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 77/A03)		1 061.83
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 78/A04)		1 032.55
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 75/A01)		349.85
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 79/A05)		641.39
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 59/M58)		10.37
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 58/M57)		42.18
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 56/M55)		695.96
CHF	3	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 81/A07)		1 377.71
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 91/A17)		749.50
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 87/A13)		1 470.61
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 86/A12)		290.92
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 88/A14)		81.68
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 90/A16)		2 257.60
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 92/A18)		456.17
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 93/A19)		522.12
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 94/A20)		583.29
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 95/A21)		1 512.54
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 96/A22)		558.65
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 97/A23)		174.70
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 85/A11)		10.37
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 89/A15)		4 471.97
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 84/A10)		486.07
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 84/A10)		1 458.21
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 83/A09)		278.74
CHF	4	30/04/2014	Chauffage - eau 13-14 (Lot : 82/A08)		944.26
					62 017.45

0990		Arrondi		Clé :	
OD	537	31/12/2014	arrondis		-0.95
OD	538	31/12/2014	arrondis		0.12
OD	539	31/12/2014	arrondis		0.01
OD	540	31/12/2014	arrondis		-2.85
					-3.67

110000		DEPENSES COURANTES - COMPLEXE		Clé :	1000
CALT	999999	31/12/2014	Dépannages & réparations		3 705.81
FTA	13189	16/01/2014	entretien semestriel égouts	808.78	
FTA	13113	28/01/2014	remplacement serrure	290.18	
FTA	13133	15/03/2014	nettoyage plate forme	343.55	
FTA	13140	24/03/2014	remplacement cylindres	796.06	
FTA	13167	25/06/2014	réparation porte grille entrée	519.09	
FTA	13170	03/07/2014	livraison- plct nouvelles serrure barr	676.26	
FTA	13180	19/08/2014	achat 2 clés communs	21.98	
FTA	13195	06/10/2014	clé de sécurité	109.99	
FTA	13224	12/12/2014	démontage serrure grille	139.92	
					3 705.81

111000		DEPENSES COURANTES "GALERIE"		Clé :	1010
CALT	999999	31/12/2014	Fournitures diverses		170.94
FTA	13166	23/06/2014	rempct cylindre	170.94	
					170.94

112000		DEPENSES COURANTES "WAVRE"		Clé :	1020
CALT	999999	31/12/2014	Electricité des communs		266.39
FTA	13109	14/01/2014	Electricité 01-2014	185.03	
FTA	13122	13/02/2014	Electricité 02-2014	185.03	

112000	DEPENSES COURANTES "WAVRE"		Clé : 1020
FTA	13130	18/03/2014 Electricité 03-2014	185.03
FTA	13154	15/04/2014 Electricité 04-2014	185.03
FTA	13144	19/05/2014 Electricité 05-2014	185.03
FTA	13158	20/06/2014 Electricité 06-2014	185.03
FTA	13171	15/07/2014 Electricité 07-2014	185.03
FTA	13178	13/08/2014 Electricité 08-2014	185.03
FTA	13221	14/10/2014 Electricité régularisation	-1 583.91
FTA	13208	12/11/2014 Electricité 11-2014	185.03
FTA	13226	11/12/2014 Electricité 12-2014	185.03
CALT	999999	31/12/2014 Dépannages & réparations	471.70
FTA	13183	11/08/2014 Débouchage décharge cuisine	132.50
FTA	13187	31/08/2014 Débouchage colonne WC	169.60
FTA	13199	27/11/2014 Débouchage colonne WC	169.60
			738.09

113000	DEPENSES COURANTES "XL"		Clé : 1030
CALT	999999	31/12/2014 Dépannages & réparations	120.32
FTA	13168	30/06/2014 2 clés de sécurité	44.00
FTA	13174	28/07/2014 réglage porte	76.32
			120.32

122000	FRAIS ASCENSEURS "WAVRE"		Clé : 1020
CALT	999999	31/12/2014 Contrat d'entretien	952.10
FTA	13257	08/07/2014 redevance entretien	952.10
CALT	999999	31/12/2014 Ascenseur: Contrôle AIB	306.96
FTA	13137	03/03/2014 Contrôle A.I.B.	102.32
FTA	13141	14/05/2014 Contrôle A.I.B.	102.32
FTA	13184	11/08/2014 Contrôle A.I.B.	102.32
CALT	999999	31/12/2014 Ascenseur: Electricité	891.44
FTA	13110	14/01/2014 Electricité 01-2014	81.04
FTA	13121	13/02/2014 Electricité 02-2014	81.04
FTA	13132	18/03/2014 Electricité 03-2014	81.04
FTA	13155	15/04/2014 Electricité 04-2014	81.04
FTA	13142	19/05/2014 Electricité 05-2014	81.04
FTA	13157	20/06/2014 Electricité 06-2014	81.04
FTA	13172	15/07/2014 Electricité 07-2014	81.04
FTA	13177	13/08/2014 Electricité 08-2014	81.04
FTA	13206	14/10/2014 Electricité 10-2014	81.04
FTA	13204	12/11/2014 Electricité 11-2014	81.04
FTA	13225	11/12/2014 Electricité 12-2014	81.04
CALT	999999	31/12/2014 Dépannages & réparations	386.90
FTA	13209	08/12/2014 mise en ordre pour SECT	79.50
FTA	13210	08/12/2014 fourn. et pose boîte rouge agréée	84.80
FTA	13211	08/12/2014 enlèvement ferme porte	222.60
			2 537.40

130000	FRAIS DE GESTION		Clé : 1000
CALT	999999	31/12/2014 Honoraires syndic	27 000.00
FTA	13106	03/01/2014 Syndic 01-2014	2 250.00
FTA	13118	03/02/2014 Syndic 02-2014	2 250.00
FTA	13136	03/03/2014 Syndic 03-2014	2 250.00
FTA	13146	03/04/2014 syndic 04-2014	2 250.00
FTA	13147	03/05/2014 syndic 05-2014	2 250.00
FTA	13160	02/06/2014 syndic 06-2014	2 250.00
FTA	13169	01/07/2014 syndic 07-2014	2 250.00
FTA	13182	01/08/2014 syndic 08-2014	2 250.00
FTA	13185	01/09/2014 syndic 09-2014	2 250.00
FTA	13201	01/10/2014 syndic 10-2014	2 250.00

130000	<u>FRAIS DE GESTION</u>			Clé : 1000	
FTA	13220	03/11/2014	Syndic 11-2014	2 250.00	
FTA	13228	22/12/2014	syndic 12-2014	2 250.00	
CALT	999999	31/12/2014	<u>Frais de bureau</u>		<u>663.15</u>
FTA	13107	03/01/2014	Recommandés convoc AG 17-02-2014	424.12	
FTA	13200	25/11/2014	Recommandés AG	239.03	
					27 663.15

160000	<u>FRAIS CHAUFFAGE & EAU</u>			Clé : 1000	
CALT	999999	31/12/2014	<u>Relevé compteurs</u>		<u>0.00</u>
FTA	13114	31/01/2014	Relevé compteurs 2013	823.57	
CHF	5	31/12/2014	transfert pour répartition	-823.57	
CALT	999999	31/12/2014	<u>Gaz</u>		<u>0.00</u>
CHF	13	31/12/2014	transfert pour répartition	-14 957.78	
OD	1024	31/12/2014	gaz à recevoir	14 957.78	
CALT	999999	31/12/2014	<u>Electricité</u>		<u>0.00</u>
FTA	13111	14/01/2014	Electricité 01-2014	185.40	
FTA	13123	13/02/2014	Electricité 02-2014	185.40	
FTA	13131	18/03/2014	Electricité 03-2014	185.40	
FTA	13153	15/04/2014	Electricité 04-2014	185.40	
CHF	12	30/04/2014	transfert pour répartition	-15.48	
FTA	13143	19/05/2014	Electricité 05-2014	185.40	
FTA	13159	20/06/2014	Electricité 06-2014	185.40	
FTA	13173	15/07/2014	Electricité 07-2014	185.40	
FTA	13179	13/08/2014	Electricité 08-2014	185.40	
FTA	13202	25/09/2014	Electricité régularisation	101.54	
FTA	13205	25/09/2014	Electricité 09-2014	185.40	
FTA	13207	14/10/2014	Electricité 10-2014	185.40	
FTA	13203	12/11/2014	Electricité 11-2014	185.40	
FTA	13227	11/12/2014	Electricité 12-2014	185.40	
CHF	5	31/12/2014	transfert pour répartition	-2 310.86	
CALT	999999	31/12/2014	<u>Eau</u>		<u>0.00</u>
FTA	13108	07/01/2014	Eau du 9/5/13 au 31/12/13	31 892.93	
FTA	13112	16/01/2014	eau provision 01-2014	4 391.53	
FTA	13129	25/03/2014	Eau du 1/1/14 au 11/03/14 1743 m³	3 109.39	
FTA	13145	06/05/2014	Eau du 12/3 au 06/05/14 1046 m³	4 122.92	
FTA	13188	16/10/2014	Eau du 07/05 au 09/10/14 2735 m³	10 780.31	
FTA	13230	16/10/2014	Eau du 07/05 au 09/10/14 3081 m³	-12 144.10	
CHF	5	31/12/2014	transfert pour répartition	-42 152.98	
CALT	999999	31/12/2014	<u>Dépannages & réparations</u>		<u>0.00</u>
FTA	13151	30/05/2014	coupure chauffage	208.12	
FTA	13152	30/05/2014	coupure chauffage	140.36	
FTA	13215	20/10/2014	fermeture 2 vannes chauffage	192.13	
FTA	13192	26/11/2014	vidange totale installation	186.56	
FTA	13193	26/11/2014	remise en service chauffage	186.56	
FTA	13223	03/12/2014	réparation fuite chauffage	284.01	
CHF	5	31/12/2014	transfert pour répartition	-1 197.74	
					0.00

200000	<u>FRAIS PROPRIETAIRES</u>			Clé : 1000	
CALT	999999	31/12/2014	<u>Travaux & frais divers</u>		<u>1 842.81</u>
FTA	13214	02/10/2014	intervention suite eau qui coule	1 842.81	
CALT	999999	31/12/2014	<u>Frais et intérêts de banque</u>		<u>-41.88</u>
BEL	2	16/01/2014	intérêts banque	-1.17	
BEL	2	16/01/2014	frais de timbres	0.15	
BEL	6	25/03/2014	intérêts	-2.30	
BEL	11	15/04/2014	intérêts	-1.48	
BEL	29	01/07/2014	Frais de banque	-0.91	

200000	FRAIS PROPRIETAIRES	Clé : 1000	
BEL	29	01/07/2014	Frais de banque -8.70
BEL	29	01/07/2014	Frais de banque 2.40
BEL	54	08/07/2014	Frais-Intêret Bancaire -4.82
BEL	54	08/07/2014	Frais-Intêret Bancaire 0.15
BEL	36	01/10/2014	Frais de banque -6.63
BEL	36	01/10/2014	Intérêts 6.85
BEL	36	01/10/2014	Frais de banque -20.75
BEL	90	08/10/2014	Frais-Intêret Bancaire -4.82
BEL	90	08/10/2014	Frais-Intêret Bancaire 0.15
CALT	999999	31/12/2014	Assurances 14 896.96
FTA	13119	05/02/2014	ASSURANCE RC 628.20
FTA	13222	14/08/2014	recherche fuite 736.70
FTA	13259	30/09/2014	Assurance RC objective 150.87
FTA	13219	21/10/2014	Assurance incendie 11 650.14
FTA	13196	31/10/2014	recherche fuite 357.22
FTA	13198	02/11/2014	assurance protection juridique 1 095.58
FTA	13190	12/12/2014	recherche fuite 278.25
CALT	999999	31/12/2014	Frais et Honoraires divers 6 120.52
FTA	13124	17/02/2014	huissier c/ Hydrobru 335.00
FTA	13139	17/02/2014	Location salle AG 260.00
FTA	13125	26/03/2014	Huissier c/ BOMBOKA 200.00
FTA	13126	27/03/2014	Huissier c/ ELA - ASSOBA 450.00
FTA	13127	27/03/2014	Huissier c/ EL HARMOUSSI 450.00
FTA	13128	27/03/2014	Huissier c/ NDAY 450.00
FTA	13149	06/05/2014	Huissier saisie immobilière NDAY 750.00
FTA	13148	09/05/2014	Huissier saisie immobilière BOMBOKA 300.00
FTA	13161	05/06/2014	Honoraires avocat C/ENI GAS 363.00
FTA	13212	30/09/2014	Huissier c/ Ela 77.64
FTA	13218	10/10/2014	Huissier c/ Ela 750.00
FTA	13217	14/10/2014	honoraires avocat c/Bomboka 423.50
FTA	13258	29/10/2014	frais avocat 350.00
FTA	13229	30/10/2014	huissier c/Shah 400.00
FTA	13231	31/12/2014	honoraires réviseur pour comptes 561.38
			22 818.41
230000	PROPRIETAIRES - WAVRE	Clé : 1020	
FTA	13162	26/06/2014	modif. évacuation WC 1 532.76
FTA	13216	09/10/2014	débouchage colonne WC 1 568.80
			3 101.56
230001	TRAVAUX	Clé : 1020	
FTA	13197	17/11/2014	recherche fuite chez Majera 323.30
			323.30
260000	TRAVAUX CHAUFFERIE	Clé : CHA	
FTA	13191	26/11/2014	REPLACEMENT CIRCULATEUR 5 124.04
			5 124.04
490000	FRAIS PRIVATIFS	Clé :	
FTA	13175	30/07/2014	plct calorimètres (Lot : 48/M47) 52.96
FTA	13175	30/07/2014	plct calorimètres (Lot : 39/M38) 52.96
FTA	13176	30/07/2014	plct compteur eau froide (Lot : 39/M38) 102.28
FTA	13213	24/09/2014	placement calorimètres (Lot : 47/M46) 63.48
FTA	13213	24/09/2014	plct calorimètres (Lot : 19/M18) 190.43
FTA	13213	24/09/2014	placement calorimètres (Lot : 40/M39) 63.48
			525.59
590000	FRAIS PRIVATIFS	Clé :	
FTA	13115	03/02/2014	honoraires/frais 577-11 § 1-2 (Lot : 84/A10) 215.00

590000 FRAIS PRIVATIFS

Clé :

FTA	13116	03/02/2014	honoraires/frais 577-11 §1-2 (Lot : 86/A12)	215.00
FTA	13117	03/02/2014	honoraires/frais 577-11 §1-2 (Lot : 97/A23)	215.00
FTA	13134	06/03/2014	honoraires/frais 577-11 §1-2 (Lot : 76/A02)	125.00
FTA	13135	06/03/2014	honoraires/frais 577-11 §1-2 (Lot : 18/M17)	210.00
FTA	13156	03/05/2014	honoraires/frais 577-11 §2 (Lot : 86/A12)	215.00
FTA	13150	28/05/2014	honoraires/frais 577-11 §2 (Lot : 76/A02)	95.00
FTA	13163	30/06/2014	honoraires/frais 577-11 (Lot : 47/M46)	215.00
FTA	13164	30/06/2014	honoraires/frais 577-11 (Lot : 31/M30)	125.00
FTA	13165	30/06/2014	honoraires/frais 577-11 (Lot : 98/LC1)	125.00
FTA	13181	12/08/2014	honoraires frais loi 577-11 §2 (Lot : 98/LC1)	95.00
FTA	13186	29/08/2014	honoraires/frais loi 577-11 §1-§2 (Lot : 31/M3)	210.00
FTA	13194	01/12/2014	pose compteur passage au nettoyeur (Lot : 01/	297.86

2 357.86**715000 REMBOURSEMENT PROVISIONS 2014**

Clé : 1000

OD	1009	31/12/2014	rembst provisions 4 x 35.000 €	-139 999.04
----	------	------------	--------------------------------	-------------

-139 999.04Total à répartir : **-8 798.79**



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

GALERIE D IXELLES

Chee d'Ixelles & Chee de Wavre 50-2
1050 BRUXELLES

N° BCE : **0837.946.376**

Lot : 88 A14 0000112851

Monsieur et Madame

BRUNAIN-TOKER
chaussée de Wavre 21 bte
1050 BRUXELLES

Bruxelles, le 23/11/2016

Compte de copropriété 01/01/2014 au 31/12/2014

Facture n° **3835**

A CHARGE DES OCCUPANTS

098C frais privatifs chauffage-eau	/	=	81.68
110000 DEPENSES COURANTES - COMPLEXE	70 / 9980	3 705.81 =	25.99
112000 DEPENSES COURANTES "WAVRE"	70 / 2270	738.09 =	22.76
122000 FRAIS ASCENSEURS "WAVRE"	70 / 2270	2 537.40 =	78.25
			<u>208.68</u>

A CHARGE DES PROPRIETAIRES

130000 FRAIS DE GESTION	70 / 9980	27 663.15 =	194.03
200000 FRAIS PROPRIETAIRES	70 / 9980	22 818.41 =	160.05
230000 PROPRIETAIRES - WAVRE	70 / 2270	3 101.56 =	95.64
230001 TRAVAUX	70 / 2270	323.30 =	9.97
260000 TRAVAUX CHAUFFERIE	70 / 9680	5 124.04 =	37.05
715000 REMBOURSEMENT PROVISIONS 2014	70 / 9980	-139 999.04 =	-981.96
			<u>-485.22</u>

Total de la facture : -276.54 €

Url : <http://www.poleconceptsa-ecoweb.be>

Utilisateur : 0000112851 Mot de passe : 85140

+++++

BRUNAIN-TOKER
chaussée de Wavre 21
1050 BRUXELLES

BE60 0882 5409 9070

GKCCBEBB

ACP GALERIE D'IXELLES

1050 Bruxelles

+++++



AS

Bilan au 31-12-14

Actif

4000	COPROPRIETAIRES	360.642,13
4850	corrections réouverture	15.377,59
4950000	SINISTRES EN COURS	2.713,53
4957009	SINISTRE S 7009	10.812,16
4957023	SINISTRE S 7023	3.258,79
550000	BQE BELFIUS - 068-8938329-97	4.465,27
550020	BQE BELFIUS (088-25540990-70)	25.909,32
701	APPORTS & PRODUITS D'EXPLOITATION	12.392,56
		435.571,35

PASSIF

100010	FONDS DE ROULEMENT - COMPLEXE	-59.705,09
100020	FONDS DE ROULEMENT - GALERIE	-49.484,50
100030	FONDS DE ROULEMENT - WAVRE	-6.189,90
100040	FONDS DE ROULEMENT - XL	-218,15
100050	FONDS DE ROULEMENT - GARAGES	-2.669,81
163010	FONDS DE RESERVE - COMPL H/VITRINES	-8.511,39
163020	FONDS DE RESERVE - GALERIE	-15.802,79
163030	FONDS DE RESERVE - LOYERS CONCIERGERIE	-2.946,98
165010	RESERVE INTERETS - FRAIS DE BANQUE	-21,38
165020	RESERVE INTERETS - INDEMNITES RETARD	-43.063,61
165030	RESERVE LOYERS MOBISTAR	-36.399,72
165040	RESERVE INDEMNITE PORTE VITRINE	-3.289,83
410140	PROVISIONS PARLOPHONIE - WAVRE	-4.074,24
410150	PROVISIONS PIGNON DROIT - WAVRE	-10.388,00
4400	FOURNISSEURS	-97.959,21
4440	FACTURES A RECEVOIR	-73.959,18
4855	régularisation fournisseurs	-18.300,49
499920	PAIEMENTS EN ATTENTE	-2.583,56
499998	ERREUR D'ARRONDI	-3,52
		-435.571,35