

6001 MARCINELLE

n° d'entreprise : **0756.787.268**

Fonds de roulement : BE46 0689 4886 4636

Fonds de réserve : BE26 0882 9534 9029

***L'Etude des propriétaires  
Place Sabatier 4  
6031 MONCEAU-SUR-SAMBRE***

Mont-sur-Marchienne, le 08 juillet 2025

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier concernant le transfert de propriété du lot F2 au sein de la résidence  
«                    » à MARCINELLE, propriété de SUCCESSION MASSART, voici les renseignements  
concernant le § 1 ;

1°) Au dernier extrait de compte encodé dans notre comptabilité, le 07 juillet 2025, le montant du fonds de roulement s'élève à 32.850,44 EUR. Le solde du compte courant est de 16.879,59 EUR (cf. annexe 1). Le fonds de réserve s'élève à 71.090,34 EUR. Le solde du compte épargne est de 37.332,78 EUR (cf. annexe 2)

2°) A ce jour, la personne est redevable d'un montant de 497,85 EUR qui se justifie par l'état de compte en annexe 3.

3°) Suite à l'assemblée générale annuelle de cette année, il a été décidé d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 25.000,00 EUR. Sur l'exercice en cours pour cette somme et pour le lot concerné, un montant de 651,37 EUR a été appelé à ce jour.

4°) L'Association des copropriétaires est en procédure judiciaire avec un copropriétaire pour un sinistre ainsi qu'un recouvrement de charge.

5°) Nous vous joignons les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des trois dernières années en annexe 4, ainsi que le dernier décompte individuel en annexe 5.

6°) Vous trouverez en annexe 6, le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires dont l'exercice se clôture au 31-12-2024.

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

GI CONSULT,  
**LEMAIRE Dorian**  
071/11.64.52

# ANNEXE 1

Belfius Banque SA  
Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles  
IBAN: BE23 0529 0064 6991 - BIC: GKCCBEBB  
RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185  
Agent d'assurances FSMA n° 019649 A - MAE 4944  
Belfius Contact 02 222 12 01



3539afc5960f1c618917d34130767cde32f53650

BELFIUS BUSINESS PACK

ACP CHAUMONT

SIS A 6001 MARCINE  
6001 MARCINELLE

DATE : 07-07-2025

PAGE : 107/1

GICONSLUT

----- BE46 0689 4886 4636 BIC: GKCCBEBB ----- DOUBLE

SOLDE AU 04-07-2025 EUR +17.779,70

Belfius Banque SA  
Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles  
IBAN: BE23 0529 0064 6991 - BIC: GKCCBEBB  
RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185  
Agent d'assurances FSMA n° 019649 A - MAE 4944  
Belfius Contact 02 222 12 01



43a9fd9ff21358843abc95c9649dbcb89e8d88e2

07-07-2025

107/2

----- BE46 0689 4886 4636 ----- DOUBLE

**SOLDE AU      07-07-2025 20:57                      EUR                      +16.879,59**  
CE PRODUIT ENTRE EN LIGNE DE COMPTE POUR LA PROTECTION DES DEPOTS.  
PLUS D'INFOS SUR [WWW.BELFIUS.BE/DGS](http://WWW.BELFIUS.BE/DGS) OU DANS VOTRE AGENCE.

# ANNEXE 2

COMPTE D'EPARGNE

SIS A 6001 MARCINE  
6001 MARCINELLE

DATE : 07-07-2025

\*CE\*

PAGE : 65/1

GICONSLT

----- BE26 0882 9534 9029 BIC: GKCCBEBB ----- DOUBLE

**SOLDE AU 04-07-2025 EUR +37.209,78**

**SOLDE AU 07-07-2025 21:11 EUR +37.332,78**

CE PRODUIT ENTRE EN LIGNE DE COMPTE POUR LA PROTECTION DES DEPOTS.  
PLUS D'INFOS SUR [WWW.BELFIUS.BE/DGS](http://WWW.BELFIUS.BE/DGS) OU DANS VOTRE AGENCE.

# ANNEXE 3

<u>Date</u>	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>	<u>Commentaire</u>
08-07-2025	-150,00		Forfait pour transmission de données pour transfert de propriété - F 191
07-07-2025	-820,96		Provisions 3T 2025 - F 185
02-06-2025		2.100,00	+++041/7300/05036+++
02-06-2025		360,00	+++041/7300/09682+++
05-05-2025	-651,37		Fonds de réserve 2025 - F 096
02-05-2025	-780,13		Provisions 2T 2025 - F 050
17-01-2025	-861,79		Provisions 1T 2025 - F 002
31-12-2024		306,40	Réouverture
	-3.264,25	2.766,40	
Solde :	-497,85		



# ANNEXE 4

## Procès-verbal

AG du 30 mars 2023

à 6001 Marcinelle

Présences : 792,72 millièmes présents en R1 et 784,65 millièmes en R2

### 1) Reconduction du syndic :

Monsieur Letellier, syndic actuel, donne sa démission. La démission de Monsieur Letellier a été actée.

Afin de trouver un nouveau syndic, plusieurs devis ont été demandés auprès des sociétés suivantes :

Sober, Liégeois, Devos (GI CONSULT), Sepi.

Mme Dehaybe (B3) ne recommande pas la société GI CONSULT.

Monsieur            indique que Mr            a convaincu le comité (Honoraire : +-800 €/mois et ouvrier à 35 €/heure).

Le contrat est de 1 année.

L'assemblée générale vote afin de désigner le nouveau syndic:

A l'unanimité (moins deux abstentions) vote pour le syndic GI CONSULT à main levée.

Le comité organisera une nouvelle AG avec le nouveau syndic (GI CONSULT), l'AG devra être organisée avant fin avril, après une réunion entre le comité et GI CONSULT.

Les points suivants devront être abordés lors de la prochaine réunion avec le nouveau syndic :

10) révision ROI

11) mise à jour de l'acte de base

Ces deux points sont reportés.

Points à voir avec le nouveau syndic et au prochain ordre du jour :

- Assurance protection juridique
- Courrier à la personne qui a cassé la vitre afin qu'elle prenne la réparation à sa charge ainsi qu'à l'assurance pour éviter un hors-délai.
- Revoir les contrats d'énergie.

**2) Approbation du PV de la réunion du 10 octobre 2022 :**

Le PV est approuvé par l'assemblée.

**3) Vérification des présences et nomination du président de séance :**

Les présences ont été vérifiées.

Monsieur            est nommé président de la séance.

**4) Approbation des comptes annuels de l'exercice :**

Monsieur            est démissionnaire. Le rapport est lu par Monsieur            à l'AG. Les fiches TECHEM pourront être récupérées à la fin de l'AG par les copropriétaires auprès de Monsieur

Les comptes sont approuvés à l'unanimité

**5) Quitus au conseil de copropriété et aux vérificateurs aux comptes :**

Le quitus est approuvé à l'unanimité.

**6) Quitus au syndic pour l'exercice 2023**

Le quitus est approuvé suite aux votes des copropriétaires.

**7) Renouvellement du comité :**

Monsieur            souhaite prendre place dans le comité et est démissionnaire de son poste de commissaire aux comptes.

Mme            est rejointe par Monsieur            à la vérification des comptes.

L'ensemble du reste du comité est reconduit.

Monsieur            fait remarquer que 4 copropriétaires ne sont pas suffisants pour la constitution du comité. Il soulève qu'il serait bienvenu que des copropriétaires non habitants fassent partie du comité.

Plusieurs copropriétaires sont contre. Monsieur            propose de reporter ce débat à une prochaine assemblée.

**8) Faillite entreprise Dauphin**

La problématique des barrières entraîne la présence de SDF/squatteurs dans la copropriété.

Il avait été décidé lors d'une précédente AG de placer des barrières de sécurité, un acompte de 50% (7.500€) a été versé à la société choisie.

Cette société est tombée en faillite, le curateur a été contacté. Le curateur indique qu'il y a peu de chance de récupérer cet acompte. Une lettre de créance va être demandée par l'avocat.            :

Des serrures ont été placées sur les portes extérieures provisoirement.

**9) Choix d'un nouveau chauffagiste :**

Mr            est désigné.

## 12) Autres points :

Monsieur            indique que les travaux suivants ont été effectués :

- Les travaux de toiture ont été réalisés : Prêt de 80.000 € remboursable en 10 ans sans intérêt.

Il est soulevé qu'étant donné que le prêt pour la rénovation de la toiture a été financé par un prêt, les appels de fonds peuvent être réduits à la baisse.

La réception des travaux a été réalisée. Il y a 10 ans de garantie.

Un rapport d'expert a été réalisé, il y a un manquement au niveau des crépines.

- Remplacement du bruleur a été effectué par la société Dufranne ainsi que le remplacement de la conduite d'arrivée du mazout.
- Portes des caves 82 et 84 : Les portes ont été remplacées par des portes coupe-feux.

Vitre de la porte du 82 : La vitre a été cassée par un occupant et sera remplacée le 14 avril 2023. Un témoin a indiqué qui était l'auteur. Le cout du remplacement du carreau est de +-750€ et pris en charge par la copropriété. Certains copropriétaires ne sont pas d'accord sur la décision d'intervention de la copropriété.

Mr            indique que des points lumineux ont été remplacés par du LED.

Mr            propose qu'une caution soit déposée pour utiliser le jardin.

Pompier : Certains copropriétaires souhaitent que le bâtiment soit remis aux normes pompiers. Le dossier avance et sera à rediscuter lors de la prochaine AG.

21h10 : la séance est levée.



**de la résidence «**

BCE : 0756.787.268

Date: le jeudi 4 mai 2023

Début : 18H00 - Fin : 21H30

Lieu : Bureaux de GI Consult - Rue de Montigny, 36/B - 6000 Charleroi

Personnes présentes :

*Copropriétaires :*

*Personnes absentes :*

QUORUM DE PRESENCE : 64,94 %  
 QUOTITE : **649,42/1000**  
 DOUBLE QUORUM : **28/43**

*Président de séance :* Mr Bernard

*Secrétaire de séance :* Mr Devos



**1) Approbation du procès-verbal de l'AG du 04 mars 2023**

Cette assemblée générale a eu lieu le 30 mars et non le 4 mars.

Abstention :

Contre :

Le reste de l'assemblée approuve le PV.

Le commissaire aux comptes, Mr Levis, fait remarquer ;

- le quitus donné au point 5 de ladite assemblée ne semble pas être valable dans la mesure ou il y aurait eu des irrégularités dans les procurations.

- dans le point 7 : Mme rejoint Mr et non l'inverse.

**2) Placement de crépines sur le toit**

A l'unanimité, l'assemblée décide de placer ces crépines.

**3) Révision (diminution) du versement mensuel pour le fonds de réserve**

A l'unanimité, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 25000 EUR sur l'exercice 2023.

**4) Problématique du chauffage pour le 8ième étage (Purge)**

Il est décidé de faire un recensement des personnes qui ont des problèmes de chauffage et plus particulièrement les bruits de "glouglou" par un sondage.

Celui-ci sera soumis au chauffagiste actuel de l'immeuble pour avoir un avis technique.

Le chauffagiste sera contacté pour la signature d'un contrat d'un an.

Le syndic fera un appel d'offre de contrat d'entretien pour la prochaine assemblée générale ordinaire.

**5) Application de l'article 33 du règlement de copropriété**

Le syndic appliquera sur cette exercice la déperdition de chauffage conforme au règlement de copropriété et placera à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire la révision éventuelle du pourcentage de cette déperdition.

**6) Installation électrique - Hall - Détecteurs de mouvements + Eclairages**

A l'unanimité, l'assemblée décide de réaliser les travaux dont devis présentés par Mr . Le financement est opéré par le fonds de réserve.

**7) Placement de caméras de vidéosurveillance dans les halls d'entrées (82 et 84)**

En alternative à un placement de caméras, à l'unanimité, l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour réétudier avec le syndic le placement de barrières. Si le budget est identique (ou inférieur) à celui de la commande passée au serrurier , l'assemblée donne accord pour passer commande.

L'assemblée décide également à l'unanimité qu'en attendant le placement de ces grilles un barillet avec bouton intérieur soit placé.

**8) Remarques, divers, suggestions**

- Il y a lieu de s'inquiéter du remplacement de la pompe hydrophore.

- L'assemblée accepte de passer à la banque Belfius pour une facilité de mise à jour de comptes avec le syndic.

- Il y a lieu de signaler la créance au curateur de la faillite Dauphin.

- Il y a lieu de faire une comparaison de la livraison du mazout.

- Il y a lieu de challenger également les assurances.

## Procès-verbal

AG du 28 avril 2022

82-84 à 6001 Marcinelle.

19 H 15 : Début de l'AG. Monsieur \_\_\_\_\_ déclare la séance ouverte.

Présences : 595 millièmes présents en R1 et 648 millièmes en R2

### 1) Renouvellement du mandat de Syndic

Demande d'un copropriétaire : Déplacer le point 1 de l'ordre du jour, à savoir le renouvellement du syndic, à la fin de la séance. Il demande également d'ajouter l'approbation du précédent PV d'AG.

Monsieur \_\_\_\_\_ soulève le problème des portes de caves ouvertes.

Approbation du PV.

### 2) Nettoyage :

Mr Letellier a demandé un devis à une nouvelle société de nettoyage (+-193 € par prestation pour le passage toutes les semaines). Il faudra ajouter des suppléments pour l'enlèvement des cartons et autres déchets ainsi que le nettoyage des vitres.

Un autre devis sera fourni par une autre société recommandée par Mme Lambert.

Le coût actuel du nettoyage est de +- 6.000 €/an.

Madame Scaillet soulève le fait que les communs ne sont pas nettoyés assez fréquemment à l'eau.

- Il est soulevé qu'un SDF est fréquemment installé dans les communs. Un autre copropriétaire s'est proposé de renseigner sur la possibilité d'installer un émetteur de sons afin de faire fuir le SDF.

### 3) Entretien du Parc :

Mr \_\_\_\_\_ fait remarquer que la taille et la coupe des haies ont été mieux réalisées que les dernières fois.

Madame \_\_\_\_\_ a remis des devis au syndic (société DMS). Cette société propose de placer des copeaux dans le parterre à l'entrée du parc côté 82 (devis 1800 €). Une tonte est de 180 € TVAC (société DMS).



**L'assemblée générale vote POUR le changement de la société d'entretien du Parc. Madame** est désignée pour assurer le suivi de l'entretien du Parc.

#### 4) Répartition des frais de chauffage (R.O.I)

Mr stipule qu'il y a une autre façon de calculer les frais de chauffage (voir R.O.I en page 4).

Cela sera d'application à partir de l'exercice 2022.

#### 5) Toiture

Le syndic annonce que la toiture est en mauvais état, elle est à remplacer.

Le remplacement de la toiture est d'un budget de +-100.000 €.

Le fonds de réserve est actuellement de 68.000 €. La réserve potentielle est de +-85.000 €.

2 devis doivent encore être remis à jour.

**L'assemblée vote à l'unanimité POUR le remplacement de la toiture. Le devis sera choisi ultérieurement.**

#### 6) Chaudière

Il était prévu lors de la dernière AG de remplacer le système de chauffage mais l'augmentation du gaz a changé la donne.

L'ensemble des deux dernières factures de mazout s'élèvent à +-20.000 €.

Aucun chauffagiste ne se prononce sur le changement éventuel de la chaudière sur le choix du combustible(entre le gaz ou le mazout).

Le syndic propose d'attendre le plus longtemps possible avant de remplacer la chaudière. Il est possible de trouver un nouveau brûleur de remplacement (+- 8.000 €). Le problème est la cuve à mazout qui a 53 ans.

Monsieur Nigot propose de faire un contrôle préventif de la cuve à mazout. Une offre de prix sera demandée par le syndic pour la sécurisation de la cuve.

D'ici quelques mois, lorsque commenceront les travaux, il ne sera pas nécessaire de faire un appel de fonds, la somme fonds de réserve sera suffisante, sauf imprévus.



**L'assemblée générale vote à l'unanimité POUR l'achat d'un brûleur de réserve.**

**7) Rappel : charges sur fonds de réserve**

Mme            indique qu'il faut effectuer des rappels aux copropriétaires qui ne sont pas en ordre de paiement.

Mme            suggère d'augmenter les charges du fonds de roulement (compte courant) afin de pallier à l'augmentation du mazout. Il est suggéré au syndic d'envoyer un courrier à cet effet. Un copropriétaire conseille une augmentation des charges de 25% dès cette année.

**8) Divers et tour de table**

- Il est proposé au syndic d'effectuer l'AG au cercle Saint Paul à Mont-sur-Marchienne.
- Mr Nigot donne sa démission du conseil de l'AG. Madame Scaillet le remplacera dans sa fonction
- Une copropriétaire suggère de s'associer à d'autres copropriétés pour les contrats d'énergie (achats groupés).
- Il y aura des formalités à remplir afin de toucher les aides de l'état (mazout).
- Une AG extraordinaire sera organisée pour le vote de la citerne et le devis des toitures notamment.

**9) Renouvellement du syndic**

**L'assemblée générale vote à l'unanimité POUR le renouvellement du mandat de Monsieur            en tant que syndic.**

21h00 la séance est levée.

# Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence

BCE : 0756.787.268

Date : le mercredi 20 mars 2024

Début : 18H00 - Fin : 21H15

Lieu : dans les bureaux de GI Consult - Charleroi

Personnes présentes :

*Copropriétaires* :

*Personnes absentes* :

QUORUM DE PRESENCE : 66,3 %

QUOTITE : **663/1000**

DOUBLE QUORUM : **31/44**

*Président de séance* : Mr ..... (à l'unanimité)

*Secrétaire de séance* : Mr ..... (à l'unanimité)

**1) Comptes 2023 et budget 2024**

Les pièces 1, 4, 90, 81, 111, 128, 149, 98, 137, 14, 119 et 88 sont à puisés au fonds de réserve.

L'entretien de l'adoucisseur d'eau doit être repris en répartition 2 et non en 1.

A l'exception de Mr \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ qui sont contre, le reste de l'assemblée moyennant les corrections ci-dessus, à l'unanimité, l'assemblée ratifie les comptes de l'exercice 2023 et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.

A l'unanimité, l'assemblée modifie son budget à hauteur de 90.375 EUR.

A l'unanimité, excepté Mme \_\_\_\_\_ qui est contre, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 25.000 EUR.

**2) Nomination d'un conseil de copropriété**

A l'exception de Mme \_\_\_\_\_ qui est contre, à l'unanimité, l'assemblée nomme le conseil de copropriété constitué de

**3) Nomination d'un commissaire aux comptes**

Excepté Mme \_\_\_\_\_ qui s'abstient et Mr \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ qui sont contre, l'assemblée nomme le collège de commissaires aux comptes constitué de Mme \_\_\_\_\_ et Mr \_\_\_\_\_

**4) Audit technique par Immopass : décision et suite à donner**

A l'unanimité, excepté Mme \_\_\_\_\_ qui est contre, à l'assemblée décide de réaliser un audit technique avec la société ImmoPass.

**5) Remise en état des communs : décision et suite à donner**

A l'unanimité, excepté Mme \_\_\_\_\_ qui est contre, l'assemblée décide de rafraîchir les halls communs au 82 et 84 avec un budget maximum de 15.000 EUR htva. Mandat donné au conseil de copropriété. *Preise sur Fonds de réserve*

**6) Explications par les membres du comité des travaux effectués en 2023**

Mr le président Mr \_\_\_\_\_ présente les travaux réalisés.

**7) Demande de Madame \_\_\_\_\_ de placer des parois articulées entre les appartements B et A : décision**

A ce stade, l'assemblée préfère attendre le rapport d'audit technique. Mme \_\_\_\_\_ mentionne tout de même qu'elle est en attente depuis 2 ans.

**8) Demande de Monsieur \_\_\_\_\_ : organisation des emplacements de parkings dans le parc : décision**

Ce point est sans objet.

**9) Demande de Monsieur \_\_\_\_\_ : installation d'un composte pour les déchets : décision**

Une majorité suffisante n'est pas atteinte bien que cela ne parte d'une bonne intention mais les incivilités ne rendent la chose possible.

**10) Reconduction du syndic**

Excepté Mr \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ qui sont contre, le reste de l'assemblée reconduit le syndic Nicolas Devos GI Consult.

**11) Divers, remarques et suggestions**

- Il y a lieu de remettre de l'ordre dans les contrats techem (location/achats)
- Il y a lieu de vérifier la couverture en matière dégâts des eaux tuyauterie.

de la résidence «

BCE : 0756.787.268

Date : le mardi 7 novembre 2023

Début : 18H00 - Fin : 20H00

Lieu : 6000 Charleroi, rue de Montigny, 36/B

Personnes présentes :

*Copropriétaires :*

Personnes absentes :

QUORUM DE PRESENCE : 69,21 %

QUOTITE : 692,1/1000

DOUBLE QUORUM : 29/45

*Président de séance :* Mr Bernard

*Secrétaire de séance :* Mr Devos



**1) Remplacement de la porte de garage : décision**

Excepté Mme \_\_\_\_\_ qui est contre, l'assemblée décide de remplacer sa porte de garage vu les pannes successives. Financement par le fonds de réserve, vote à l'unanimité.

**2) Modification des quotités de l'acte de base suite à la non-modification de celui-ci après la faillite du promoteur**

A ce stade, aucun vote ne peut avoir lieu, le syndic est en attente du géomètre qu'il a mandaté pour faire rapport. Ce dernier est en attente des plans référencer dans l'acte de base.

**3) Décision sur la mise à jour des statuts notamment sur le règlement d'ordre intérieur**

A l'exception de Mme \_\_\_\_\_ qui est contre sauf si l'AG accepte la division de son lot, l'ensemble de l'assemblée décide de mettre à jour ses statuts par un bureau spécialisé et ensuite un acte notarié pour les additions au règlement de copropriété. Budget approximatif débloqué entre 2000 et 2500 EUR htva. Un projet sera envoyé en son temps. Ce travail est à lier avec la mise à jour de l'acte de base.

**4) Remplacement des boîtes aux lettres : décision**

Le syndic chiffrera ce projet pour une assemblée générale prochaine.

**5) A la demande de Monsieur \_\_\_\_\_ : fixation du montant des provisions mensuelles de charges individualisé en fonction de la dépense de l'année précédente (1/12)**

Ce point est déjà d'actualité.

**6) A la demande de Monsieur \_\_\_\_\_ : la répartition 40(selon millièmes)/60 (selon consommations) des frais globaux de chauffage et production d'eau chaude**

Le syndic signalera qu'il appliquera les déperditions que l'acte prévoit et ce même si cela n'était pas appliqué jusqu'à présent. Les copropriétaires verront par la suite s'il y a lieu d'augmenter ce pourcentage ou pas.

**7) A la demande de Madame \_\_\_\_\_ : passage à un système de décompte de charges trimestriels sur base des charges réels : décision**

La majorité de l'assemblée ne souhaite pas faire de décomptes trimestriels. [A](#)

BCE : 0756.787.268

Président de séance : Mr (à l'unanimité)

Secrétaire de séance : Mr (à l'unanimité)

Scrutateur de séance : Mr à l'unanimité)

**1) Comptes 2024 et budget 2025**

Excepté Mme qui est contre, l'assemblée ratifie les comptes de l'exercice 2024 et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.

A l'unanimité, l'assemblée vote le budget prévisionnel d'un montant de 120.500.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 25.000 EUR cette année.

**2) Nomination d'un conseil de copropriété**

A l'unanimité, le conseil de copropriété constitué de

**3) Nomination d'un commissaire aux comptes**

Excepté Mr qui est contre, l'assemblée souhaite passer par un commissaire aux comptes.

**4) Analyse des contrats et reconduction des fournisseurs de l'ACP**

Excepté concernant l'ascenseur et l'assurance qui est prévu dans les points plus bas, l'assemblée reconduit les fournisseurs habituels et ne souhaite pas spécialement réviser leurs contrats en cours.

En cas de besoin actuellement concernant le sanitaire et le chauffage l'assemblée souhaite passer par Mr mais l'assemblée à l'unanimité souhaite que le comité puisse faire une mise en concurrence.

**5) Changement de courtier et de compagnie d'assurance : décision**

Actuellement la compagnie DVV a remis un renon pour le dégât des eaux. Le syndic a lancé un appel d'offre. A l'unanimité, l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour décision finale.

**6) Suite à donner quant à l'ascensoriste**

Comme discuté au point 9, une mise en concurrence sera réalisée et présentée à la prochaine assemblée générale.

**7) Bardage des cheminées : décision**

A l'unanimité, l'assemblée décide de réaliser ce travail. Pour le choix de la décision finale et vu la différence des devis, il y a lieu de mandater le conseil de copropriété.

Pour les joints qui sont à refaire, il y a lieu de faire appel à la garantie décennale de la société Bernard rapidement.

**8) Placement d'un nouvel adoucisseur : décision**

Une majorité n'est pas atteinte, l'assemblée ne souhaite placer un adoucisseur sur la conduite principal. Un devis alternatif à oxygène sera demandé. Résultat du vote :

Abstention : 94,7

(LEJEUNE - MUJAWIYERA, COPPENS Pierre, HAYON Philippe, LECLERCQ Mélanie, PAUL Marguerite-Marie)

Pour : 461,52 (65%)

Contre : 252,1 (35%)

- 9) **Mise en conformité ascenseur : décision**  
A l'unanimité, l'assemblée décide de pouvoir faire les travaux et nécessaires pour ne que ceux ne doivent pas être mis à l'arrêt, et ce par la société actuelle Ecolift. Financement par le fonds réserve. Pour les travaux ne nécessitant pas une urgence, il est décidé de refaire un appel d'offre qui sera présenté à la prochaine assemblée générale.
- 10) **Décision quant au remplacement de l'armoire de commande de l'ascenseur 84**  
Ce point n'est pas une nécessité actuellement et est reporté en fonction de l'étude sur les ascenseurs.
- 11) **Suite à donner quant à la mise en conformité de l'électricité**  
A l'unanimité, l'assemblée décide de réaliser ces travaux d'électricité pour être finalement conforme totalement. Financement par le fonds de réserve.
- 12) **Suite à donner quant à l'audit technique d'Immopass**  
Ce point est surtout un point d'information. Les points urgents sont repris à l'ordre du jour.
- 13) **Aménagement du parc : suite à donner**  
Une idée est proposée pour faire un appel à des écoles dont la main d'oeuvre serait bien moins onéreuse. Budget maximum 8.000 EUR. Vote à l'unanimité. Financement par le fonds de réserve.
- 14) **Suite à donner quant à la problématique des trottoirs abîmés**  
L'assemblée souhaite consulter un avocat pour connaître la responsabilité exacte de l'association de la copropriété.
- 15) **Mise en conformité de la chaufferie : suite à donner**  
En complément du point 11, il y a lieu d'ajouter un budget complémentaire de 3500 EUR du fonds de réserve pour la mise en conformité total de l'électricité.
- 16) **Placement d'un accès PMR : suite à donner**  
A l'unanimité, l'assemblée est favorable au placement de rampe PMR su base d'un financement au moins partiel de l'AVIC. Le conseil de copropriété en fera l'étude.
- 17) **Réfection des peintures en façade avant : suite à donner**  
Ce point est surtout pour attirer l'attention des problèmes de déton qui pourrait élcater. Une étude sera réalisée pour la prochaine assemblée.
- 18) **Décision de supprimer les anciennes télécommandes donnant accès au parc**  
Ce point n'est pas urgent et donc n'est pas retenu actuellement.
- 19) **Modifications des répartitions de charges : mise au point**  
Ce point était à la demande de Mme ..... : Il est signalé qu'aucun frais de chauffage ne lui est comptabilisé.
- 20) **Suite à donner quant à la fermeture sous le balcon de l'appartement de Madame .....**  
L'assemblée ne fait rien sur ce point.
- 21) **Accès aux locaux techniques (chaufferie, local groupe hydrophore...) : réservés au Syndic et au conseil**  
Rappel que l'accès des locaux tel que la chaufferie ne peut être donné au'au conseil. svndic ou chauffagiste de l'immeuble.  
Il y a lieu de vérifier les bouhes ouvertes au rats dans ces locaux.



- 22) **Problématique de l'entretien du rez-de-chaussée en devanture : mise au point**  
Ce point a été réglé actuellement.
- 23) **Utilisation de la devanture du parking devant le 82-84 : dépose minute + services de secours**  
Face à l'entrée du 84, il y a lieu de rappeler et signaler que l'emplacement de parking est un dépose minute. Stationnement de l'ordre du 1/4h. L'assemblée souhaite identifier cela par un panneau placé sur place. Budget maximum de 500 EUR. Vote à l'unanimité.
- 24) **Demande de Monsieur Paquay : modification du jour de passage de la société de nettoyage**  
Il est rappelé que les clés du local poubelle du n°82 seront distribuées.
- 25) **Demande par un copropriétaire de mise eu point sur l'usage et utilisation des locaux communs**  
souhaite que la remorque de Mr qui a servi à des travaux pour l'association soit enlevée de la chaufferie.
- 26) **Demande d'un copropriétaire quant à la possibilité d'isoler les tuyaux dans les gaines lorsqu'on ouvre les panneaux**  
Ce sujet est placé à l'étude par le conseil de copropriété.
- 27) **Demande d'un copropriétaire : modification de la quote-part de déperdition au niveau du chauffage**  
L'application des déperditions n'a pas été comptabilisé dans les comptes 2024 selon la décision d'une précédente assemblée. L'assemblée à l'unanimité, ne souhaite pas modifier les comptes de l'exercice 2024. Néanmoins, elle souhaite remettre ce point à l'ordre du jour dans les premiers points de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- 28) **Reconduction du syndic**  
Excepté Mme ; le reste de l'assemblée reconduit le syndic Nicolas Devos GI Consult.
- 29) **Divers, remarques et suggestions**
  - Le conseil de copropriété étudiera le remplacement des canalisations de manière préventive.
  - Mme Kerner demande à ce que les déménagements soient prévenus 1 mois à l'avance et souhaite que les déménagements soient faits l'après-midi.
  - Certains copropriétaires souhaiteraient placer savoir si des panneaux solaires seraient rentables.
  - Une demande est faite pour un emplacement de personne à mobilité réduite dans le parc.

# ANNEXE 5

**DECOMPTE INDIVIDUEL de****Exercice 2024**

Période : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Lots concernés : **F2**

<u>Type de charge :</u>	<u>Montant total :</u>	<u>Quote - part :</u>	<u>Nb jours :</u>	<u>Réel Coût :</u>
<b><u>Répartition 1</u></b>				
* TRAVAUX DE RENOVATION ET AUTRES TRAVAUX E	8.042,78	26,14/1000,03	366/366	210,23
...				
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION GARAGES	700,77	26,14/1000,03	366/366	18,32
SECURITE INCENDIE CONTROLE ET ENTRETIEN	2.656,22	26,14/1000,03	366/366	69,43
ENTRETIEN JARDIN	4.120,05	26,14/1000,03	366/366	107,69
* SINISTRES IMMEUBLES	908,46	26,14/1000,03	366/366	23,75
* ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE	5.687,64	26,14/1000,03	366/366	148,67
FRAIS BANCAIRES	314,28	26,14/1000,03	366/366	8,22
CONTRÔLE INSTALLATION ELECTRIQUE	787,70	26,14/1000,03	366/366	20,59
TIMBRES	177,20	26,14/1000,03	366/366	4,63
HONORAIRES SYNDIC IMMEUBLE	9.600,00	26,14/1000,03	366/366	250,94
* HONORAIRES AVOCAT	2.117,50	26,14/1000,03	366/366	55,35
CHARGES DIVERSES IMMEUBLE	680,99	26,14/1000,03	366/366	17,80
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION	217,80	26,14/1000,03	366/366	5,69
* HONORAIRES EXPERTS	2.184,80	26,14/1000,03	366/366	57,11
<b>TOTAL</b>	<b>38.196,19</b>	26,14/1000,03	366/366	<b>998,42</b>
<b><u>Répartition 2</u></b>				
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION IMMEUBLE	4.593,61	28,2/1000	366/366	129,54
* AUTRE ENTRETIEN INSTALLATION DE CHAUFFAGE	5.009,92	28,2/1000	366/366	141,28
CONTRÔLE ASCENSEUR	1.645,98	28,2/1000	366/366	46,42
ELECTRICITE PARTIE COMMUNES IMMEUBLE	13.991,83	28,2/1000	366/366	394,57
ENTRETIEN ADOUCISSEUR D'EAU	265,00	28,2/1000	366/366	7,47
ENTRETIEN ASCENSEUR	3.189,26	28,2/1000	366/366	89,94
* REPARATION ASCENSEUR	6.287,92	28,2/1000	366/366	177,32
NETTOYAGE COMMUNS IMMEUBLE	12.041,90	28,2/1000	366/366	339,58
<b>TOTAL</b>	<b>47.025,42</b>	28,2/1000	366/366	<b>1.326,12</b>
<b><u>Consommations eau et chauffage</u></b>				
EAU PARTIES PRIVEES	9.280,44			
LIVRAISON MAZOUT	32.847,61			
RELEVÉ DE COMPTEURS	6.486,31			
<b>TOTAL</b>	<b>48.614,36</b>	1315,38/48614,36		<b>1.315,38</b>



**Frais privatif**

Emménagements / Déménagements

250,00

FRAIS PRIVATIFS

2.734,22

**TOTAL****2.984,22**

21,88/2984,22

**21,88****Fonds de réserve**

\* Alimentation Fonds de réserve

25.000,00

26,14/1000

366/366

653,50

**TOTAL****25.000,00**

26,14/1000

366/366

**653,50**

\* Sauf convention contraire dans un bail, charge non imputable aux locataires

Dépenses totales pour l'ensemble de la résidence (en EUR) 161.820,19

**Charges totales concernant vos lots (en EUR) 4.315,30****Sommes perçues**

<u>Date</u>	<u>Montant</u>
03/01/2024	324,00
03/01/2024	300,00
08/02/2024	300,00
06/03/2024	300,00
05/04/2024	300,00
13/05/2024	300,00
04/06/2024	300,00
09/07/2024	324,00
09/07/2024	300,00
09/08/2024	300,00
12/09/2024	300,00
04/10/2024	300,00
12/11/2024	300,00
09/12/2024	300,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.248,00</b>

**Décompte de l'exercice**

Réouverture <sup>1</sup>	373,70
Charges totales dues <sup>2</sup>	-4.315,30
Sommes perçues <sup>3</sup>	4.248,00
<b>SOLDE (en EUR)</b>	<b>306,40</b>

Si la somme est positive, vous pourrez déduire celle-ci lors de vos prochains paiements.

Correspondance au syndic : IPI 505 592

**GI CONSULT sprl**  
**Chaussée de Thuin, 139/B**  
**6032 MONT-SUR-MARCHIENNE**

Tel : 071/96.08.80  
Fax : 071/47.57.66  
Email : contact@gi-consult.be



**GI CONSULT**  
Gestion Immobilière et Consultance

1. Avoir ou dette que vous aviez à l'issue de l'exercice comptable précédent.
2. Somme totale due sur l'entièreté de l'exercice
3. Addition de tous les versements reçus et/ou remboursés.



# ANNEXE 6

Bilan

Résidence

BCE : \_\_\_\_\_

Date de clôture : 31-12-2024

0,00

Actif : 113.148,81		Passif : 113.148,81	
Compte Courant	21.637,30	48901 - Fonds de réserve	71.090,34
Compte Epargne	28.382,13	48905 - Sinistres en attente de clôture	-79,20
31001 - Stock Mazout	12.000,00	Dettes fournisseurs	16.894,71
31003 - Stock Badges	32,97	Dettes copropriétaires	25.242,96
31004 - Stock Télécommandes	218,40		
Créances fournisseurs	7.838,89		
Créances copropriétaires	43.039,12		

Créances copropriétaires		Dettes copropriétaires	
	195,85		1.861,90
	1.328,56		1.101,11
	454,22		1.963,96
	1.183,85		919,85
	425,37		1.186,82
	2.548,82		1.842,88
	71,18		1.942,75
	1.099,12		2.601,78
	1.970,61		856,48
	4.708,04		135,07
	1.853,73		892,73
	586,88		282,32
	1.073,51		3.803,22
	3.098,33		193,35
	7.945,48		1.195,20
	112,65		515,10
	1.959,10		306,40
	604,74		2.743,21
	5.640,89		550,33
	67,59		348,50
	1.692,78		
	293,90		
	399,39		

COBBY BAGUE	916,03
	1.743,99
	282,65
	582,57
	199,29

Créances fournisseurs	
AXA ASSURANCES	1.901,80
GI CONSULT AVANCES ACP	971,61
LEVIS ALAIN	150,00
ROUSSEAU PIERRE - AVOCAT	726,00
SWDE	4.089,48

Dettes fournisseurs	
-- PARTICULIER--	155,00
ACEG	472,62
DEBROUX MULTISERVICES	1.149,50
DEVOS NICOLAS FOURNISSEUR	20,00
ECOLIFT	28,92
ENGIE ELECTRABEL	1.658,00
GI CONSULT SPRL	2.550,00
LA POSTE	9,90
MINET DELIN SPRL	219,00
PROXI FUEL	6.604,89
SOCOTEC	1.004,30
TECHEM - CALORIBEL	3.022,58



**ACP « Résidence**

»

6001 MARCINELLE

n° d'entreprise :  
*Fonds de roulement*  
*Fonds de réserve :*

**6001 MARCINELLE**

Le 02/04/2025,

