



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

## Garages Opale

(BCE 0834.139.325)

Aux copropriétaires de  
l'ACP Garages Opale  
Avenue de l'Opale 117 - 121  
1030 Bruxelles

Bruxelles, le 7 mars 2024.

Chers Copropriétaires,

Vous trouverez, ci-dessous, le

### Procès-verbal de l'assemblée générale de ce jeudi 7 mars 2024

Sur convocation du syndic OMNIUM Real Estate Services s.a. du 19 février 2024, les copropriétaires du complexe de Garages Opale se sont réunis en Assemblée générale en la salle de l'Atelier 139 située Avenue Emile Max 139 à 1030 Schaerbeek ce jeudi 7 mars 2024, à 17h30.

Le syndic accueille les copropriétaires et leurs souhaite la bienvenue. La séance débute à 18h....

Avant d'entamer l'ordre du jour, un petit rappel de ce qui était joint à la convocation :

- **Consultation des documents** relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour : disponibles sur demande écrite auprès du syndic avant l'assemblée et sur place le jour de l'assemblée,
- **Annexes** : rapport du Conseil de Copropriété de deux pages ; rapport.s annuel.s du Commissaire aux comptes 2023 (e-mail du 7 mars 2024 de 1h23 une page) et comptes 2022 (e-mail du 1 mars 2023 de 7h32 une page) ; Liste des dépenses du 01/01/ au 31/12/2023 établi le 19/02/2024 de trois pages ; Bilan comptable avant répartition au 31/12/2023 établi le 19/02/2024 ; Budgets prévisionnels (Charges ordinaires : **dépenses courantes** ; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 19/02/202324 ; Propositions écrites des copropriétaires.

Remise des documents suivants transmis par e-mail et/ou remis en début de séance : voir Annexes ci-dessus

Les points suivants sont présentés :

#### 1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée.

5 copropriétaires sont présents totalisant 500 quotités, 8 copropriétaires sont valablement représentés totalisant 900 quotités.

Soit un total de 13 copropriétaires présents ou représentés sur 22, totalisant 1400 quotités sur 2.700.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérée.

Pour rappel, les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### 2. Nomination du Président, des scrutateurs et du Secrétaire de l'Assemblée Générale.

(votes à la majorité)



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

## Garages Opale

(BCE 0834.139.325)

Le syndic propose aux copropriétaires de désigner un(e) Président(e) de séance, des scrutateurs, ainsi qu'un(e) secrétaire, à l'unanimité, le bureau d'assemblée générale qui est constitué, unanimement, comme suit :

- Mme ERTORUN comme Présidente,
- Monsieur PETIT comme scrutateur,

Le syndic OMNIUM Real Estate Services s.a., représenté par Monsieur CAMISASCA et Michel BAUDUIN, est désigné secrétaire.

### 3. Rapport du Syndic. (Information)

Depuis la dernière assemblée du 2 mars 2023, le syndic a effectué

- La clôture des comptes de l'année 2023 et présenté ceux-ci à la commissaire aux comptes ;
- le sinistre DE apparu début 2022 via un défaut de toiture (garage n°01) est toujours en cours ; le syndic poursuit ce dossier en fonction de l'accessibilité des lieux et des disponibilités des propriétaires ;
- Diverses interventions ont été réalisées sur la porte d'accès des garages (remise en place du câble ; dépannage de la minuterie ; bouton poussoir) ;
- une autre (réparations de fissures) sur la paroi et le mur de séparation entre les garages 4&5 ;
- Et diverses visites ont effectuées durant l'année 2023 et depuis ce début d'année ;

### 4. Rapport du Conseil de Copropriété. (Information)

Une lecture rapide du rapport du Conseil de Copropriété pour l'AG 2023 est faite ; le rapport de deux pages est annexé au présent procès-verbal.

### 5. Rapport du Commissaire aux comptes. (Information)

Les contrôles des comptes a été fait par Madame Stolarczyk, pour l'année 2023 le ve.2 février 2024 dans les bureaux du syndic. Les échanges entre le commissaire et le syndic, ont permis de clarifier certains points et apporter les modifications éventuellement utiles ou nécessaires. Les notes / Rapport.s annuel.s du commissaire aux comptes 2023 (et 2022) sont annexées au présent procès-verbal.

### 6. Comptes 2023 : (votes à la majorité)

La commissaire aux comptes propose à l'assemblée d'approuver les comptes et le bilan arrêté au 31 décembre 2023.

Pour mémoire, au 31 décembre 2023, la copropriété dispose :

Fonds de Roulement (100000) :	2.176,38 euros
Fonds de Réserve (160000) :	2.500,00 euros
Trésorerie (somme des comptes) :	
▪ Compte vue Réserve (5500001)	2.053,97 euros
▪ Compte vue Roulement (5510003)	2.465,63 euros



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

## Garages Opale

(BCE 0834.139.325)

- a. Approbation des comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : ..... quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	<b>Mention approuvée</b>

- b. Approbation du bilan au 31 décembre 2023 à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : ..... quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	<b>Mention approuvée</b>

### 7. Décharges 2023 : (votes à la majorité)

- a. aux membres du Conseil de Copropriété pour l'ensemble de sa mission

- i. Monsieur Ballegeer : 500 Quotés Pour, 800 Quotités Contre et Abstention de 100 Quotités  
 ii. Monsieur ~~Petit~~ décharge à l'unanimité sans opposition ni abstention  
 iii. Madame Stolarczyk : décharge à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : ..... quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	<b>Mention approuvée</b>

L'assemblée donne décharge à tous les membres du conseil de Copropriété à l'unanimité sans opposition ni abstention

- b. au Commissaire aux Comptes pour l'ensemble de sa mission.

D'accord : ..... quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	<b>Mention approuvée</b>

L'assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes à l'unanimité sans opposition ni abstention

- c. au Syndic pour l'ensemble de sa mission jusqu'au 31-12-2023.

D'accord : ..... quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	<b>Mention approuvée</b>

L'assemblée donne décharge au syndic à l'unanimité sans opposition ni abstention

### 8. Renouvellement/Confirmation/Prolongation des mandats/appel à candidature jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire de 2025 :

- a. des **membres du Conseil de Copropriété** : (votes à la majorité)

- i. pour la **période du 01-04-2024 au 31-03-2025**

L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité sans opposition ni abstention :

- ◇ à la présidence du Conseil de copropriété
- ◇ comme assesseur.s :

- Madame ERTORUN
- Madame STOLARCZYK

D'accord : ..... quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	<b>Mention approuvée</b>

> 18h55 départ de Madame KETELAER – MANHAY

- b. du **Commissaire aux Comptes** : (votes à la majorité)

- i. pour l'**exercice 2024**

L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité sans opposition ni abstention :

- ◇ Madame Anna STOLARCZYK comme Commissaire aux comptes

D'accord : ..... quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	<b>Mention approuvée</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 - A large blue checkmark.  
 - A blue signature.  
 - A blue signature.  
 - A blue signature.  
 - A blue signature.  
 - A blue signature.

\* Monsieur HELLEPUTTE



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

## Garages Opale

(BCE 0834.139.325)

c. au **Syndic** : (votes à la majorité)

i\_ pour la **période du 01-04-2024 au 31-03-2025**

L'assemblée souveraine renouvelle à l'unanimité sans opposition ni abstention le mandat du syndic la s.a OMNIUM Real Estate Services s.a.

### 9. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières. (Information)

Fourniture / Prestations	Fournisseur
Assurances	Courtier Valex – Compagnies AG insurance / Allianz / Arag se
Banque	KBC banque
Eau	Vivaqua scrl
Electricité (communs)	Electrabel - Engie
Nettoyage	Clean & Co
Syndic	OMNIUM Real Estate Services s.a.

### 10. Approbation des Budgets prévisionnels : (votes à la majorité)

a. Pour faire face aux **dépenses courantes**

b. Pour les **frais extraordinaires prévisibles** alimentant les Fonds de Réserve et/ou de Roulement

Était joint à la convocation, un comparatif des budgets réalisés de 2021 à 2023, et les budgets prévisionnels des années 2024 et 2025 (du 19-02-202324).

D'accord : ..... quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotités	<b>Mention approuvée</b>

L'assemblée approuve les budgets prévisionnels [ **dépenses courantes et frais extraordinaires prévisibles**] à l'unanimité sans opposition ni abstention.

### 11. Propositions écrites de.s copropriétaire.s : (vote à la majorité | rappel des Statuts)

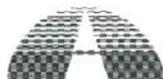
a. Demande de Madame Denya ERTORUN du 21/01/2024 (23h08) :

« Donner l'autorisation ou non au stationnement des véhicules, 1 voire 2 fois par semaine, par exemple au service de nettoyage des ACP Opale du 113 au 121 »

L'assemblée vote contre l'autorisation à l'unanimité sans opposition ni abstention.

### 12. Tour de table / divers.

- ◇ Remarques de Madame STOLARCZYK sur le rapport du Conseil de copropriété
  - Remerciement au fils de Madame Ertorun pour les petits services ;  
n'approuve pas le contenu final de le rapport du Conseil de copropriété qui ne tient pas compte de toutes les remarques faites;
- ◇ Comptes : il est demandé de placer en perte et profit des dossiers ouverts d'anciens copropriétaires (solde.s débiteur.s ; solde.s créateur.s) ;
- ◇ Les copropriétaires demandent de changer de banque afin d'éviter les frais en tant qu'ACP ;



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

## Garages Opale

(BCE 0834.139.325)

- ◇ Voir afin de regrouper les assurances afin de réduire le coût ;

### 13. Lecture et signature du procès-verbal.

Le syndic donne lecture du procès-verbal qui est remis à signature à tous les copropriétaires qui le souhaitent.

Les scrutateurs ont bien constaté la liste de présence, les procurations, les votes et pu obtenir les tendances positives ou négatives de chaque point de l'ordre du jour.

Le procès-verbal rédigé, en séance, est archivé au bureau du syndic.

### Aucun autre point étant soulevé, le président lève la séance à 19h15

Vous remerciant de votre confiance et restant à votre disposition, veuillez agréer, Chers Copropriétaires, nos sentiments les plus dévoués.

Votre syndic,

Claudio CAMISASCA  
Administrateur-délégué

.....  
Président de séance

Michel BAUDUIN  
Service administratif et comptable

.....  
Scrutateur

Copropriétaires signataires,

STOLARICZYK

C. Petit

Derpa Ertoren

L. PAQUET

Annexes :

- ◇ rapport du Conseil de Copropriété de deux pages ;
- ◇ rapports annuels du Commissaire aux comptes 2023 (une page) et 2022 (une page) ;
- ◇ Liste des dépenses du 01/01/ au 31/12/2023 établi le 19/02/2024 de trois pages ;
- ◇ Bilan comptable avant répartition au 31/12/2023 établi le 19/02/2024
- ◇ Budgets prévisionnels (Charges ordinaires : **dépenses courantes** ; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 19/02/202324 .



**Rapport du conseil de copropriété ('CDC') pour l'AG 2024 - Association des copropriétaires ('ACP')  
Garages Opale – numéro d'entreprise 834.139.325)**

Le conseil a été constitué en 2023-2024 comme suit (pour rappel) :

Ferenc BALLEGEER : président

Anna STOLARCZYK : commissaire aux comptes et assesseur

Julien HELLEPUTTE : assesseur

Bienvenu aux nouveaux copropriétaires :

Mesdames Paquet – Mercier, ayant acquis le garage 08

I. Travaux ou frais extraordinaires

En 2023, aucun travail extraordinaire n'a été fait.

II. Travaux ordinaires

- En 2018, nous avons fait remplacer la descente du toit des garages en bas de la cour (près des garages 1 et 2) et nous avons demandé une vérification régulière par l'équipe de nettoyage de ces descentes du toit (anti-blocage). Or, nous constatons que ces mesures ne suffisent pas pour éviter des blocages (notamment en hiver) et par la suite de l'eau stagnante sur le toit à cet endroit, raison pour laquelle nous avons demandé de mettre le point à l'agenda de l'AG 2024 pour éventuellement compléter le contrat avec Clean & Co ou de trouver une autre solution plus durable.

- Entre le garage 4 et 5 un morceau de béton détaché a été réparé. Lors de cette réparation, l'entrepreneur appelé par et pour l'ACP a aussi réparé des fissures à l'intérieur du garage 5, ces dernières probablement pas récentes, et ne pas signalées par le propriétaire dans son courriel du 24 juin 2023. Le syndic a été interrogé sur le point le jour de la réparation (le 11/10/2023) et donnera les informations utiles à l'AG.

- Une intervention pour une panne de la porte automatique.

- Le bouton poussoir qui ouvre la porte a été remplacé suite à une panne.

- Pour information : le stock des ampoules est géré par la commissaire aux comptes/assesseur. Le remplacement des ampoules défectueux est actuellement organisé de manière informelle entre les copropriétaires (avant Clean & Co s'était une tâche de l'entreprise de nettoyage).

- Achat et placement sur la porte d'accès de la cour de l'autocollant "27 voitures"

- L'éclairage de la cour était défaillant pendant 2 semaines et pendant cette période les ampoules étaient allumées non-stop.

1/2

Pour rappel, l'éclairage de la cour s'allumait aussi en journée lors de l'ouverture de la porte. Lors de la réparation de l'éclairage, cela n'a pas été changé (un point d'attention technique soulevé par l'électricien était notamment l'interaction entre le système qui opère la porte et l'éclairage). L'éclairage fonctionne donc toujours durant la journée (pendant quelques minutes avec timer) lors de l'ouverture de la porte.

### III. Autres

- En 2016 nous avons aménagés un local-vélos dans le local (dans le coin droite de la cour – à gauche du garage n° 18). Ce local est à votre disposition pour 2 roues (vélos, motos, vespas). Veuillez en faire usage si vous voulez. Ce local est fermé à clé. La clé peut être obtenue (le prix vous sera facturé) auprès du syndic.

Ce local est réservé aux propriétaires ou occupants (locataires, ...) d'un garage (ACP Garages Opale).

- Veuillez respecter la propreté de la cour.
- Ne veuillez pas nourrir les pigeons.
- Merci à chacun/chacune de bien entretenir sa porte
- Stationnement sur la cour : Il est interdit par le règlement de copropriété de garer sur la cour ou devant les boxes. Veuillez respecter cette règle et rappeler cela à vos locataires le cas échéant. On vous remercie pour cela.

Pourtant nous rappelons les précisions du ROI sur ce point, notamment pour les fournisseurs :

*« Le passage sur cette cour commune, sera au même titre de servitude exercée au profit de chacun des fonds, constituant les cinq buildings à ériger à front de l'Avenue de l'Opale pour le passage de tous véhicules, apportant tant à ces buildings le combustible liquide ou solide destiné à alimenter les chaudières du chauffage central et du service de l'eau chaude ou le combustible utilisé par les occupants de ces appartements ainsi que pour les véhicules apportant les matériaux nécessaires à l'entretien des divers immeubles.*

*Le passage carrossable créé sur le lot trois, étant le building CANTERBURY, pourra être utilisé au même titre de servitude donnant sur cette cour commune tant pour le passage des véhicules garés dans les garages donnant sur cette cour commune, que pour tous véhicules apportant le combustible solide ou liquide nécessaire au chauffage central et au service d'eau chaude installé dans chacun des cinq buildings, pour les véhicules apportant le combustible nécessaire aux occupants des appartements de ces cinq buildings ainsi que pour les véhicules apportant les matériaux nécessaires à ces divers immeubles (les buildings et le complexe des garages). »*

2/2



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

syndic

**De:** anna.stolarczyk@telenet.be  
**Envoyé:** jeudi 7 mars 2024 01:23  
**À:** syndic  
**Cc:** ferenc ballegeer; Julien Helleputte  
**Objet:** Rapport du Commissaire aux comptes 2023 ACP Garages Opale

## Rapport annuel du Commissaire aux comptes 2023 ACP Garages Opale

- 1) La vérification des comptes a eu lieu le 02/02/2024.
- 2) Le rapport du Commissaire aux comptes 2022 bien que référencé dans le PV de l'AG, n'a pas été envoyé aux copropriétaires. Vous trouverez ce rapport ci-dessous.
- 3) Tous les copropriétaires sont en ordre de paiement de charges.
- 4) Par rapport aux années précédentes, on constate une forte augmentation de propriétaires à qui les frais de retard ont été facturés. Cela concerne 10 propriétaires.
- 5) Un ancien propriétaire(Szenklewski) était signalé redevable d'un montant de 114,69€ dans le rapport précédent. Un rappel devait lui être envoyé. Il reste toujours redevable. Je propose à l'assemblée de ramener ce solde à zéro.
- 6) Deux propriétaires (Labens et Rees) ont un solde créditeur pour un total de 170,62€.
- 7) Les Taxes d'environnement pour 2022 et 2023 ont été payées en 2023 mais ont été bien réparties dans les comptes annuels.
- 8) Bien que l'erreur a été signalée depuis 3 ans, elle n'est toujours pas corrigée et la banque KBC continue à envoyer le courrier (notamment l'avertissement de frais supplémentaires) à l'adresse de l'ACP Canterbury, avenue de l'Opale 117.
- 9) La banque KBC a bien remboursé les frais de gestion contestés de 250€ (pour l'année 2022) mais a de nouveau appliqué ces frais pour l'année en cours.  
Bien que demandé à l'AG en 2023, il n'y a pas eu de la part du Syndic d'action en vu d'ouverture des comptes auprès d'une autre banque qui n'applique pas de frais administratifs (par ex BNP Parisbas Fortis).
- 10) La prime d'assurance Protection Juridique a augmenté de 70%. Il a été demandé à l'AG en 2023 au Syndic de faire une recherche d'une assurance moins chère éventuellement en regroupant des assurances auprès d'un même assureur. Aucune proposition n'a été présentée à cet égard.
- 11) Factures Clean&Co :
  - un supplément de 100€ pour le jardinage (mauvaises herbes) a été facturée en juin
  - il n'y a pas de facture en août car pas de prestation effectuée
- 12) Les factures de Vivaqua ont été envoyées à l'adresse de l'immeuble Oxford-Lancaster. La correction d'adresse a été demandée.

Anna Stolarczyk

#

**De:** "anna" <anna.stolarczyk@telenet.be>

**À:** "syndic" <syndic@omnium.be>

**Cc:** "ferenc ballegeer" <ferenc.ballegeer@telenet.be>

**Envoyé:** Mercredi 1 Mars 2023 00:07:32

**Objet:** Rapport annuel du Commissaire aux comptes 2022 ACP Garages Opale

Rapport annuel du Commissaire aux comptes 2022 ACP Garages Opale

La vérification des comptes a eu lieu le 17/02/2023.

- 1) Tous les copropriétaires sont en ordre de paiement de charges.
- 2) Un ancien propriétaire est redevable d'un montant de 114.69€, un rappel sera lui envoyé.
- 3) La provision de 500€ pour le fond de réserve 2022 figure dans les extraits de 2023.
- 4) La Taxe régionale, liée au Permis d'Environnement a été payée pour la première fois (exercice 2021:198,60 €).  
Exercice 2022: 238,32 figure bien dans la Liste des dépenses mais on attend l'Avertissement-extrait de rôle pour l'exercice 2022 pour la payer.
- 5) La banque KBC a facturé pour la première fois des frais de gestion de 250€. Un courrier de contestation de ces frais a été envoyé à la banque et on espère restitution de cette somme.

Anna Stolarczyk



#

# LISTE DES DÉPENSES DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

OMNIUM REAL ESTATE SERVICES SA  
BVD A. MAX 13/17 BTE 7  
1000 BRUXELLES  
TÉL. (02)743 24 20  
syndic@omnium.be  
Num. IP1 : 500054

19/02/2024

FAIT LE :

0002 - GARAGES OPALE (BE 0834.139.325)  
AVENUE DE L'OPALE 113-121  
1030 SCHAEERBEEK

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
<b>Cle : 0001 - Quotités (2700.000)</b>							
<b>Compte : 61051 - Nettoyage bâtiment autres</b>							
Nature : 0006 - Nettoyage bâtiment autres							
27/01/2023	01/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0002	V/0220114163	131,19	0,00	131,19
28/02/2023	02/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0007	V/0220115299	131,19	0,00	131,19
31/03/2023	03/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0008	V/0220116495	131,19	0,00	131,19
30/04/2023	04/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0010	V/0220117542	131,19	0,00	131,19
31/05/2023	05/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0013	V/0220118679	131,19	0,00	131,19
30/06/2023	06/2023 + enlèvement mauvaises herbes	CLEAN&CO	Opale-2023-0015	V/0220119896	231,93	0,00	231,93
31/07/2023	07/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0017	V/0220120937	131,19	0,00	131,19
30/09/2023	09/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0022	V/0220123201	131,19	0,00	131,19
20/10/2023	10/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0024	V/0220123365	131,19	0,00	131,19
30/11/2023	11/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0029	V/0220125548	131,19	0,00	131,19
22/12/2023	12/2023	CLEAN&CO	Opale-2023-0030	V/0220126626	131,19	0,00	131,19
<b>Compte : 61066 - Travaux divers</b>							
Nature : 0007 - Travaux divers							
31/10/2023	Remise en place câbles porte garages	SRL Portomatic	Opale-2023-0025	66921	162,98	0,00	162,98
<b>Compte : 61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs</b>							
Nature : 0008 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs							
22/11/2023	Dépannage minuterie éclairage + bouton poussoir porte garage	ELECTRICITE GENERALE DEL...	Opale-2023-0027	2023-5435	238,18	238,18	0,00
24/11/2023	réparation fissures mur séparation garages 4 & 5	SBT Service sprl	Opale-2023-0028	2023241178	681,58	681,58	0,00
<b>Compte : 61201 - Eau parties communes</b>							
Nature : 0011 - Eau							
22/01/2023	Eau communs	Vivaqua srl	Opale-2023-0001	748000106125	5,49	0,00	5,49
					7,41	0,00	7,41

*(Handwritten signatures and initials)*

1/13

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
23/05/2023	25/02/2022-08/02/2023	Vivaqua srl	Opale-2023-0012	703000053977	-18,22	0,00	-18,22
12/07/2023	09/02/2023 - 08/06/2023	Vivaqua srl	Opale-2023-0031	709000050154	16,30	0,00	16,30
<b>Compte : 61210 - Electricité parties communes</b>							
<b>Nature : 0012 - Electricité parties communes</b>							
19/02/2023	Provisions 02/2023	Engie - Electrabel	Opale-2023-0006	709851291783	455,00	0,00	455,00
20/05/2023	Provisions 05/2023	Engie - Electrabel	Opale-2023-0011	708730968556	116,54	0,00	116,54
19/08/2023	19/08/2022 - 18/08/2023	Engie - Electrabel	Opale-2023-0018	709531477206	106,54	0,00	106,54
19/11/2023	Provisions 11/2023	Engie - Electrabel	Opale-2023-0026	706728545815	115,38	0,00	115,38
<b>Compte : 6125 - Autres fournitures</b>							
<b>Dépenses sans nature</b>							
14/02/2023	achat ampoules + sticker porte garage	COMITE	Opale-2023-0004	14/02/223 mail	42,49	42,49	0,00
<b>Compte : 61300 - Honoraires syndics</b>							
<b>Nature : 0013 - Honoraires syndics</b>							
13/09/2023	T1 2023	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0019	2023-0010	1 658,76	829,40	829,40
13/09/2023	T2 2023	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0020	2023-0011	414,69	207,35	207,35
13/09/2023	T3 2023	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0021	2023-0012	414,69	207,35	207,35
06/10/2023	T4 2023	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0023	2023-0017	414,69	207,35	207,35
<b>Compte : 6140 - Assurance incendie</b>							
<b>Nature : 0015 - Assurance incendie</b>							
01/01/2023	01/01/2023 - 14/01/2023 - 2021-0026 - 6140	-	-	-	476,77	476,77	0,00
01/01/2023	15/01/2023 - 31/12/2023 - 6140 - Fact 2022-0030	-	-	-	17,52	17,52	0,00
<b>Compte : 6144 - Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes</b>							
<b>Nature : 0016 - Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes</b>							
01/01/2023	10/03/2022 - 09/03/2023	Allianz	Opale-2022-0002	12/02/2022	136,26	136,26	0,00
15/02/2023	10/03/2023 - 09/03/2024	Allianz	Opale-2023-0005	ZCN600058312	25,44	25,44	0,00
<b>Compte : 6149 - Assurance protection juridique</b>							
<b>Nature : 0018 - Assurance Protection juridique</b>							
01/01/2023	11/03/2022 - 11/03/2023	Arag se	Opale-2022-0001	1751031	195,41	195,41	0,00
29/01/2023	11/03/2023 - 11/03/2024	Arag se	Opale-2023-0014	1751031	23,91	23,91	0,00
<b>Compte : 6160 - Frais d'administration syndic</b>							
<b>Dépenses sans nature</b>							
08/12/2023	Gestion mensuel des emails	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	70,00	70,00	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Ref. pièce	Montant	Part propriétaire	Part occupant
	<b>Compte : 61610 - Utilisation salles de réunion</b>				162,00	162,00	0,00
	Nature : 0021 - Utilisation salles de réunion				162,00	162,00	0,00
08/02/2023	Location salle AG 02/2023	SIRLI	Opale-2023-0003	Convention n° 29	162,00	162,00	0,00
	<b>Compte : 644 - Dotation au fonds de réserve</b>				500,00	500,00	0,00
	Nature : 0023 - Dotation au Fonds de Réserve				500,00	500,00	0,00
31/12/2023	Dotation au Fonds de réserve 2023	-	-	-	500,00	500,00	0,00
	<b>Compte : 657 - Charges financières diverses</b>				24,00	24,00	0,00
	Nature : 0024 - Charges financières				24,00	24,00	0,00
16/03/2023	GESTE COMMERCIALE KBC BRUSSELS GESTI ON DES PLAINT...	-	-	-	-250,00	-250,00	0,00
29/12/2023	DECOMPTE FRAIS CONSOMMATION PAR 29-12-2023	-	-	-	250,00	250,00	0,00
29/12/2023	FORFAIT 01-01-2023 - 31-12-2023	-	-	-	24,00	24,00	0,00
	<b>Compte : 660 - Permis environnement classe 2</b>				231,70	0,00	231,70
	Nature : 0025 - Permis environnement classe 2				231,70	0,00	231,70
08/08/2023	Taxe permis environnement classe 1 & 2	BRUXELLES FISCALITE	Opale-2023-0016	6200007329	231,70	0,00	231,70
	<b>Cle : Frais Privatifs</b>				405,31	405,31	0,00
	<b>Compte : 643 - Frais privatifs</b>				405,31	405,31	0,00
	<b>Dépenses sans nature</b>				405,31	405,31	0,00
08/12/2023	Frais de cession de bien \$2   008/GB8   LESURE Olivier	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	100,00	100,00	0,00
08/12/2023	Rappels 2 du 26/09/2023   004/GB4   BECKER Anne	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	44,17	44,17	0,00
08/12/2023	Rappels 2 du 26/09/2023   023/GA23   GARRATT E.	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	44,17	44,17	0,00
08/12/2023	Rappels 2 du 26/09/2023   027/GA27   Stassen - Depeux	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	44,17	44,17	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   004/GB4   BECKER Anne	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   014/GB14   DEBEER Anne-Marie	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   016/GB16   ELBERS Ghislaine	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   009/GB9   FERIR Therese	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   023/GA23   GARRATT E.	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   017/GB17   LECLERCQ Arnaud	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   008/GB8   LESURE Olivier	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   015/GB15   Petit Christophe & Miguel	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   021/GA21   Schampaert Andriée	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
08/12/2023	Rappels 1 du 23/08/2023   027/GA27   Stassen - Depeux	OMNIUM - REAL ESTATE SERV...	Opale-2023-0032	2023-0021	17,28	17,28	0,00
	<b>Totaux généraux immeuble :</b>				<b>6 989,76</b>	<b>3 761,40</b>	<b>3 228,40</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

#

## BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 31/12/2023

OMNIUM REAL ESTATE SERVICES SA  
BVD A. MAX 13/17 BTE 7  
1000 BRUXELLES  
TÉL. (02)743 24 20  
syndic@omnium.be  
Num. IPI : 500054

FAIT LE : 19/02/2024  
IMMEUBLE : 0002 - GARAGES OPALE (BE 0834.139.325)  
AVENUE DE L'OPALE 113-121  
1030 SCHAERBEEK

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	20,00	100000 - Fonds de roulement général	2 176,38
312 - Stocks badges	210,78	160000 - Fonds de réserve	2 500,00
410 - Copropriétaires	115,19	410 - Copropriétaires	395,79
4100018 - Madame SZENKLEWSKI Louise	114,69	4100008 - M. REES PHILIPPE	74,94
4100020 - Mme Schampaert Andrée	0,50	4100009 - Mr et Mme Ollevier - Vermeulen	187,59
440 - Fournisseurs	1,92	4100013 - Mme STOLARCZYK Anna	37,58
4400040 - Vivaqua scrl	1,92	4100026 - M. LAEBENS-GOUBET Robert	95,68
490 - Charges à reporter	589,77	440 - Fournisseurs	1 792,60
494 - Compte de régularisation	1 924,76	4400001 - AG Insurance	504,52
499100 - Arrondis débiteurs	0,12	4400010 - CLEAN&CO	131,19
5500001 - Compte vue réserve - BE90744063509832	2 053,97	4400031 - OMNIUM - REAL ESTATE SERVICES SA	475,31
5510003 - Compte vue roulement - BE57736031677335	2 465,63	4400064 - SBT Service sprl	681,58
		492 - Charges à imputer	517,00
		499200 - Arrondis créditeurs	0,37
<b>Total actif</b>	<b>7 382,14</b>	<b>Total passif</b>	<b>7 382,14</b>

#

h  
t  
ER



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

# Garages Opale

(n° d'entreprise : 0834.139.325)

## Budgets

Document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budgets 2024	Budgets 2025
61000	Contrats d'entretien	915,49	1.422,96	1.543,83	1.590,00	1.630,00
61046	Clés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61051	nettoyage bat. Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61066	Travaux divers	-164,30	815,41	162,98	167,00	172,00
61076	Trvx d'ent. Halls,...	24,20	0,00	919,76	200,00	200,00
6111	Rénovation	0,00	0,00		0,00	0,00
6119	Rénovation en 19ème	0,00	0,00		0,00	0,00
6120	Eau	25,23	45,53	5,49	25,00	26,00
61210	Elec. Parties comm.	325,53	365,25	455,00	400,00	412,00
6125	Autres fournitures	0,00	0,00	42,49	0,00	0,00
61300	Hon. Syndic	1.444,11	1.526,07	1.658,76	1.700,00	1.751,00
61305	Autres honoraires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6140	Assurance incendie	400,68	424,23	476,77	490,00	505,00
6144	Assurance RC	136,56	136,26	136,26	137,00	137,00
6147	Franchise	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6149	Assurance PJ	125,00	125,06	195,41	210,00	220,00
6160	Frais d'administration	317,00	0,00	70,00	70,00	70,00
61610	Salle de réunion	212,00	142,00	162,00	200,00	200,00
643	Frais privatifs	200,00	0,00	405,31	400,00	400,00
644	Fonds de Réserve	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
65	Charges financières	23,25	274,00	24,00	100,00	100,00
660	Permis d'env. classe 2	0,00	436,92	231,70	239,00	246,00
760001	Arrondis décomptes	0,00	0,00		0,00	0,00
		4.484,75	6.213,69	6.989,76	6.428,00	6.569,00