ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Park Village

(BCE 0850.867.370)

Aux copropriétaires
de la Résidence PARK VILLAGE
Rue de la Semence 11 à 73
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Bruxelles, le 20 juin 2023

Chers Copropriétaires,

Vous trouverez, ci-dessous, le

Procès-verbal de l'assemblée générale de ce mardi 20 juin 2023

Sur convocation du syndic OMNIUM Real Estate Services s.a. du 26 mai 2023,
les copropriétaires de la Résidence Park Village se sont réunis en seconde session de l'Assemblée Générale Statutaire en la salle NOBIS de la Basilique de Koekelberg située porte 7 – coté avenue des Gloires Nationales à 1081 Koekelberg, ce mardi 20 juin 2023, à 18h15.

Le syndic accueille les copropriétaires et les remercie de leurs présences.
La séance débute à 18h57

Avant d'entamer l'ordre du jour, qui était joint à la convocation en reprenant ce qui suit

- **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** : Budgets prévisionnels (Charges ordinaires : **dépenses courantes** ; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 09-05-2023.

Les points suivants sont présentés

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

   27 copropriétaires sont présents totalisant 7.011 quotités, 3 copropriétaires sont valablement représentés totalisant 44.698 quotités.
   Soit un total de 30 copropriétaires présents ou représentés sur 226 totalisant 51.709 quotités sur 100.000.

   Le double quorum n'ayant pas été atteint [CC Art.3.87.§5.] lors de la première séance du 24 mai 2023 [voir PV de carence du 24 mai 2023], cette seconde assemblée générale peut délibérer valablement sur tous les points à l'ordre du jour quels que soient le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.
   Le syndic souhaite la bienvenue aux nouveaux copropriétaires.

   Il est rappelé que le vote de la s.a. CLOITRE III, ne peut représenter plus que les votes des autres copropriétaires [CC Art.3.87.§7.al.4].
   Dans ce cadre, la quotité votante de la s.a. CLOITRE III est adaptée pour chaque vote en fonction du nombre de votants et de leurs quotités respectives.

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

OMNIUM Real Estate Services s.a., Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 a
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)743 24 40 – syndic@omnium.b
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cat

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

Le syndic propose aux copropriétaires de désigner un(e) Président(e) de séance, des scrutateurs, ainsi que d'un(e) secrétaire ;

A l'unanimité le bureau d'assemblée générale qui est constitué comme suit :
[redacted] est désignée comme Présidente.
[redacted] est désignée comme scrutateur
- Le syndic OMNIUM Real Estate Services s.a., [redacted]

3. **Rapport du Syndic**. (information)

Les différentes dispositions des assemblées générales ont toutes été gérées et/ou en cours de réalisation, dans les termes, formes et délais convenus.

En préambule du rapport du Conseil de Copropriété, le syndic tient à donner les informations diverses et non-exhaustives suivantes :

Divers dossiers ont été suivis dont :

- ◊ Permis d'Environnement (PE) : l'organisme STRATEC a introduit le PE à ce stade de classe 1B pour le budget voté ;
  Plusieurs réunions ont eu lieu sur site avec STRATEC puis avec le gestionnaire de Bruxelles Environnement pour une première visite sur site le 7 mars 2023 suite au dépôt du Permis d'Environnement de Classe IB ; une décision doit être prise vu la présence de nombreuses moto en plus des emplacement existants ; voir au point 12.
- ◊ Personnel de la Copropriété : les recherches continuent pour un second concierge ; toutefois le Conseil de copropriété nous a demandé de contacter également une agence d'intérim ;
- ◊ Installation de la fibre optique : travaux terminés fin 2022 / début 2023 ;
- ◊ Ascenseur : commande a été passée pour le contrôle de l'activité de maintenance ; la mission a débuté début juillet 2022 ; voir au point 14 'ascenseurs'.

Le placement du système de vidéo-surveillance dans les parkings est toujours bien utile et utilisé afin de démasquer notamment tout dépôt d'encombrants, et lorsque les images sont exploitables, le syndic contact les personnes concernées afin de les inviter à retirer rapidement les encombrants déposés ; dans la négative, plainte sera déposée auprès de la police ;

Certains contentieux sont toujours en cours et nous développerons en point 11.
Toutefois suite à notre suivi et actions avec l'aide du conseil de la Copropriété, plusieurs dossiers ont finalement aboutis avec parfois la récupération de créances importantes dont :

- ◊ 7.794,43 euro pour le dossier Ex-Balmet décédée depuis 2018 ;
- ◊ 10.084,28 euro dans le dossier Villamajor (très ancien) placé à l'époque en Perte mais récupération total en avril 2023 ;

A ce sujet, nous rappelons la nécessité d'honorer les provisions de charges mensuelles pour le 5 du mois, ainsi que d'honorer les demandes de régularisation annuelle, dans les 30 jours.

OMNIUM Real Estate Services s.a., Bd A
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)743 24
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 -

Nous rappelons que depuis l'exercice 2022, VIVAQUA applique de nouveaux tarifs (+15%) et suppression de la tarification successive ;

La maintenance du tracteur qui sert à sortir les containers a été réalisée ; il n'est pas encore nécessaire de le remplacer ; à voir lors d'une prochaine assemblée annuelle.

Plusieurs sinistres sont toujours en cours, de nouveau apparus, d'anciens régularisés Nous veillons à les régulariser dans les meilleurs délais, des conditions d'assurance, des délais des fournisseurs et des conditions climatiques. Cependant, nous sommes également tenus par les déclarations de sinistre à recevoir des sinistrés. Certains sinistres sont liés à des problèmes de façades et d'évacuation d'eau pluviale. Ceux-ci ont une incidence sur certaines améliorations techniques dans un ensemble de contraintes et de budget que nous tentons de réaliser aux meilleures conditions. De plus nous sommes tributaires des délais de certains fournisseurs ou certaines fournitures ou matériaux.

Le local-vélos est disponible et tous les occupants signataires d'une convention et moyennant versement de l'indemnité peuvent y accéder en contactant le syndic.

Comme vous l'aurez de nouveau constaté au travers de vos charges et des dépôts de containers. Encore de trop nombreux m³ d'encombrants ont été évacués durant cette dernière période.
Nous vous rappelons qu'il existe des parcs à containeurs et que la commune de Molenbeek Saint Jean organise des collectes gratuites très régulièrement au pied de votre immeuble, sans oublier les 3 m3 annuel également gratuit sur demande préalable de l'occupant.
Nous vous remercions donc de bien vouloir faire le nécessaire pour évacuer vos encombrants par vos propres moyens.

Nous remercions les copropriétaires qui n'auraient pas encore remise leur fiche signalétique de nous la remettre dans les meilleurs délais.

Nous rappelons que les jardins ne sont pas un lieu de rencontre, piste cyclable, Espace barbecue ou jeux d'enfants…

Comme d'accoutumé, nous remercions les parents de veiller à la tranquillité des espaces communs. Nous rappelons que les esplanades ne sont pas non plus des plaines de jeux. A proximité de la copropriété, il y a plusieurs parcs et espaces publiques où les enfants peuvent s'exprimer librement et en sécurité sous la surveillance de leurs parents.

**Park Village représente aujourd'hui, 226 copropriétaires et plus d'un millier d'occupants.
Il est important de conserver l'unité et l'harmonie de ce village au sein de la ville.**

Comme chaque année, nous tenons à remercier, les membres du Conseil de Copropriété, les Commissaires aux comptes et en particulier Madame Lestrelin pour sa disponibilité, ainsi que les copropriétaires régulièrement présents aux assemblées générales et nous vous invitons tous à y participer assidument afin de continuer de gérer ensemble votre patrimoine.

4. **Rapport du Conseil de Copropriété**. (information)

OMNIUM Real Estate Services s.a. , Bo
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)743
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.14

Madame Lestrelin donne lecture du rapport joint en annexe du présent procès-verbal.

5. **Rapport du Commissaire aux comptes**. (infomation)

Madame Lestrelin donne lecture de son rapport du 19 mai 2023 (annexé au procès-verbal)

6. **Comptes 2022** :

a. Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

b. Approbation du bilan au 31 décembre 2022 (Bilan 2022 annexé au procès-verbal)

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

7. **Décharges 2022** :

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

[redacted]

4

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

b. [redacted] sa mission

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

c. au Syndic, la s.a. OMNIUM Real Estate Services, pour l'ensemble de sa mission

D'accord : **à l'unanimité** (15.800 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 214 quotités	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention : [redacted]

OMNIUM Real Estate Services s.a., Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 a 1000 Bruxelles
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)743 24
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 -

[redacted]

8. **Election du Conseil de Copropriété** :
   a. pour **l'exercice 2023** et jusqu'à la prochaine assemblée de 2024
   N.B. les nouveaux membres intégreront immédiatement le Conseil en qualité de suppléant.

[redacted] retenu à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

[redacted] retenu à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

[redacted] à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

Cloitre III s.a. retenu à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

Madame [redacted] à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

M[redacted] nu à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

[redacted] u à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : **à l'unanimité** (8.007 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 8.007 quotités	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention : CLOITRE III s.a.

OMNIUM Real Estate Services s.a., [redacted]
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)74[redacted]
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.[redacted]

9. **Election du Commissaire aux comptes** :
   a. pour **l'exercice 2023** et jusqu'à la prochaine assemblée de 2024
   [redacted]

D'accord : **à l'unanimité** (16.014 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

10. **Nomination du Syndic** :
    a. pour **l'exercice 2023** et jusqu'à la prochaine assemblée de 2024
    La s.a. OMNIUM Real Estate Services se représente et propose de mettre à jour son contrat ;

D'accord : **à l'unanimité** (8.007 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention : Cloitre III s.a.

b. Mise à jour du mandat-contrat de syndic
(Prestations dans la rémunération de base, tâches de gestion complémentaires ou extraordinaires, taux horaires, frais administratifs, autre.s)
Présentation du projet de contrat de syndic de copropriété <Contrat de syndic _ACP Park Village _màj 2023m04 (projet po AG du 24-mai-2023)> de six pages ;
~~lecture~~ ; mandat donné à quelques membres < tous les membres excepté CLOITRE III s.a. > du Conseil de Copropriété qui le souhaitent pour la signature

D'accord : **à l'unanimité** (8.007 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention : Cloitre III s.a.

11. **Procédure judiciaire en cours.**

La copropriété est toujours engagée dans différentes procédures de récupération de créances

Malheureusement plusieurs copropriétaires indélicats n'honorent pas leurs provisions de charges et décomptes annuels dans les délais impartis. Malgré les relances et même procédures intentées la récupération des créances est longue, fastidieuse et coûteuse. Nonobstant cet état de fait et grâce aux nouvelles dispositions légales, le syndic assisté d'un avocat réussi à récupérer tout ou partie des créances dans bon nombre de dossiers.

OMNIUM Real Estate Services s.a., Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 a 1000 Bruxelles
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)74
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.1

[redacted]

12. **Permis d'Environnement** (PE) : évolution du dossier, situation
Note de STRATEC : extrait de l'email du lundi 19 juin 2023 (16h04) <voir annexe de 3pages>
a. Emplacements spécifiques pour moto dans les sous-sols faisant passer le PE de la classe IB à la Classe IA (adaptations des budgets repris au comparatif présenté lors de l'AG du 24-02-2022).
b. Réunion à prévoir avec l'IBGE/Bruxelles Environnement, et sans doute l'urbanisme en présence des membres du conseil de copropriété qui le souhaite

13. **Personnel Copropriété** : choix d'un second concierge, situation
quelques candidatures ont été reçues et analysées mais sans succès ; nous continuons les recherches, les démarches continuent en collaboration avec le Conseil de copropriété ;
Contact a été pris avec une agence d'interim à la demande du Conseil de Copropriété : à suivre

14. **Travaux engagés et/ou à finaliser** :
a. **Installation de la fibre optique** : travaux terminés en 2022/début 2023

Les **ascenseurs** :
i. Présentation du dossier :
le syndic a passée commande pour le contrôle de l'activité de maintenance ; la mission a débuté dès juillet 2022 suivant disponibilité du gestionnaire de Lift-Expertise ;
Des visites ont été réalisées afin d'avoir la situation au jour de la visite ; des audits établis par Monsieur [redacted] transmis à l'ascensoriste Schindler pour suivi ; des visites ont par la suite suivies chaque semaine par Monsieur Roelandt en présence de Michel Bauduin d'Omnium résidence par résidence sur base de ces premiers rapports ;
Schindler était invité à chaque visite mais force est de constater que très peu d'action ont été réalisées, et ce malgré les rappels puis mises en demeure envoyées par le syndic à Schindler ; à suivre
ii. Action.s à entreprendre: poursuite de la mission et des actions

b. Les **Halls d'entrée** : peintures murs, plafond et boiserie (boîtes aux lettres, placards techniques)

i. Présentation du dossier : vu la dégradations et l'ancienneté des peintures et diverses finitions des halls d'entrée des résidences, il est proposé de les remettre en état par une préparation des surfaces, et mise en peinture des parois-murs, plafonds, boiseries (ensemble de boîte aux lettres et placards techniques)
le budget dépendra de la surface des halls, du nombre de boîte aux lettres & placard :
De 1.300,00 à 2.150,00 euro +TVA par hall pour le poste peinture, et si nécessaire les boiseries suivant le seuil de mise en concurrence tout en négociant un prix global.

ii. Choix de l'entreprise par le Conseil de copropriété et le syndic sur base des offres reçues (voir tableau peinture (halls & paliers) d'avril 2023) excepté les halls dernièrement réalisés Et du Budget et Financement.
Approbations

D'accord : **à l'unanimité** (15.460 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

[redacted]

OMNIUM Real Estate
TEL. : (02)743 24 32
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – I

A prendre des charges annuelles jusqu'à l'échéance

D'accord : **à l'unanimité** (15.460 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

iii. Mandats donnés aux membres du Conseil de Copropriété et au Syndic pour la signature du contrat et le suivi des différentes étapes de ce dossier

D'accord : **à l'unanimité** (15.460 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

15. **Dossier.s à préparer** : (information)
    a. **Chaudières individuelles** : situation ; étude technique à venir afin voir la possibilité de passer aux chaudières à condensation ou autre et voir les appartements chauffés à l'électricité ;

    b. **Electricité des Parties Communes** : (vote.s à la majorité ; information.s)
        i. Eclairages des sous-sols : réduction des périodes d'éclairage des circuits communs (même les caves et garages alimentés par les communs) sur une plage horaire estimée suivante de 23h00 à 05h30 ; à noter que tout propriétaire ayant un appareil connecté sur le Circuit communs (pour rappel interdit) devront se brancher sur leur circuit privé ;
        les circuits d'éclairage de secours restent actifs non-stop;
        Mandats donnés aux membres du Conseil de Copropriété et au Syndic pour avancer et finaliser ce dossier

D'accord : **à l'unanimité** (15.460 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

        ii. Attestations BT venues à échéance : mise en conformité , à suivre

16. **Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.**
    a. Etat des contrats en cours

Fourniture / Prestations	**Fournisseur**
Ascenseurs (contrôle périodique)	AIB Vinçotte
Ascenseurs (entretien et téléphonie)	Schindler
Ascenseurs (contrôle de la maintenance)	Lift-Expertise
Assurance Incendie	Baloise 00177160 via Concordia
Assurance loi concierge	Axa 720.155.238-01 via Concordia
Assurance RC Conseil de Copropriété	Allianz ZCN600058923 via Concordia
Assurance Protection Juridique	CFDP 009 via Concordia
Concierges	
Conciergerie et parkings (baux)	Cloitre III sa
Conciergeries (chèques-repas et éco-pass)	Edenred
Conciergerie (internet et téléphonie)	Proximus
Conciergeries (secrétariat social)	Partena
Conteneurs	Bruxelles Propreté
Contrôle d'accès	[redacted]

OMNIUM Real Est
TEL. : (02)743 24
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493

Eau (fourniture et redevance)	VIVAQUA (ex-Hydrobru)
Eau (compteurs et relevés)	Aquatel
Electricité et gaz (communs et conciergeries)	Eneco
Egouts	Louis le déboucheur sprl
Espaces verts (entretien)	Progarden
Exutoires de fumées (entretien)	MD Ferin
Nettoyage (Entretien et aide-concierge)	DNI sprl
Pompes et groupe d'extraction (entretien)	Climacool
Portes de garages (entretien)	Nassau
Sécurité incendie (détection, extincteurs et dévidoirs)	MD Ferin
Syndic	Omnium Real Estate Services sa
Toitures	Vigo sa
Traitement contre nuisibles	Sos Parasites

Elagages des 10 arbres sur base de de l'offre Progarden du 27 mars 2023 (voir photos)
Revoir les contrats de fourniture électriques à la prochaine échéance avec renon à ENECO

b. Mandat au syndic pour tout acte

D'accord : **à l'unanimité** (15.460 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

17. **Approbation des Budgets prévisionnels** :

Était joint à la convocation les Budgets prévisionnels (Charges ordinaires : **dépenses courantes** ; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 09-05-2023 pour un montant annuel de 1.260.006,56 euros pour 2023 & 1.278.702,56 euro pour 2024.

Ces budgets prévoient la dotation prévue et nécessaire de 100.000 euros pour 2024 au Fonds de réserve.

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

D'accord : **à l'unanimité** (15.034 quotités)	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention :

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

18. **Lecture et signature du procès-verbal**.

Le Syndic donne lecture du procès-verbal qui est remis à signature.

Les scrutateurs ont bien consulté chaque bulletin de vote et pu obtenir les tendances positives ou négatives de point de l'ordre du jour. Est repris au procès-verbal les résultats des votes.

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

OMNIUM Real Estate Services s.a
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02
Registre de Commerce de Bruxelles 596 493 – BCE 0456.03

Aucun autre point étant soulevé, la Présidente lève la séance à 22h24.

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

[redacted]

Annexes :

- Rapport des Commissaires aux Comptes du 19 mai 2023 (R-V)
- Bilan comptable au 31/12/2022 établi le 16/05/2023 ;
- La balance générale du 01/01 au 31/12/2022 établi le 24/05/2023 (6 pages) ;
- La liste des dépenses du 01/01 au 31/12/2022 établi le 16/05/2023 (52 pages)
- Les budgets prévisionnels du 09-05-2023 (5 pages) ;
- Et les dossiers mis à disposition, remis et présentés en assemblée : dossier 2023 peinture de 11pages
- Note de STRATEC : extrait de l'email du lundi 19 juin 2023 (16h04)

[redacted]

OMNIUM Real Estate S
TEL. : (02)743 24 32 -
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BC

[redacted]

[redacted]

ACVM Park Village
Rue de la Semence 11-73 à 1080 Bruxelles
BCE 0850.867.370

Rapport général du commissaire aux comptes relatif à l'exercice clôturé au 31 décembre 2022.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, les comptes annuels couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2022 se caractérisent par :

- Total du bilan :	601.084,69 euros
- Total des charges – classe 6 :	1.236.596,91 euros
- Total des produits – classe 7 :	1.122.030,99 euros
- Résultat de l'exercice :	- 114.565,92 euros
- Fonds de Roulement :	170.000,00 euros
- Fonds de Réserve :	310.712,95 euros
- Compte à vue :	68.808,81 euros
- Livret :	202.000,00 euros

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les prérogatives de la loi du 2 juin 2010, complétée par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 pour ce qui concerne l'obligation de suivre un plan comptable minimum, selon son article 577-8/2. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le budget est en dépassement de 114.565,92€.
Vous trouverez ci-dessous un certain nombre de remarques et observations.

Pour l'électricité, les contrats d'Eneco en tarif fixe sont terminés et nous sommes passés en tarif variable (pas négociable). Compte tenu de l'augmentation astronomique des prix, nous avons dépensé 96.020,49€ pour les entrées et 87.603,42€ pour les parkings soit un total 183.623,91€.
Pour votre parfaite information et à titre de comparaison, en 2021, les montants étaient de 46.156,88€ pour l'électricité des entrées et 29.666,29€ pour les parkings soit un total de 75.823,17€.
La différence s'élève à 107.800,74€ ce qui explique presque totalement le dépassement de budget.
Les tarifs sont de nouveau à la baisse mais il ne faut pas compter sur un retour aux valeurs passées, raison pour laquelle nous devons trouver d'autres solutions pour faire des économies. Compte tenu que nous pouvons difficilement améliorer notre éclairage, il faut jouer sur la durée et je recommande d'éteindre les parkings la nuit (en conservant l'éclairage de secours).

La montant des factures d'eau est stable même si la consommation commune est plus élevée. Les containers sont nettoyés à l'eau beaucoup plus souvent ce qui peut expliquer cette augmentation. Il est toutefois demandé au syndic d'interroger Aquatel pour une vérification des compteurs individuels.

Les ascenseurs sont sous la surveillance de l'expert Monsieur Roelandt qui met la pression sur Schindler pour que les remarques de l'organisme de contrôle soient levées.
Les analyses de risques de 2024 serviront de point de départ pour un audit des fournisseurs et des budgets mais il est quasi certain que nous devrons changer au minimum les moteurs.
Il faut donc continuer à alimenter le fonds de réserve.

[redacted]

Il est également rappelé qu'appeler Schindler sans explication claire et précise sur le problème, entraine souvent un dépannage où rien n'est constaté et donc une facturation, au même titre que les dégradations des boutons et autre dans les cabines.

Les débiteurs sont en augmentation et nous insistons pour que les procédures soient commencées très tôt pour éviter d'arriver à de gros montants.

L'assurance a augmenté notre prime de plus de 18.000€. Nous rappelons que nous ne sommes pas à l'abri d'une nouvelle résiliation et que les sinistres en sont la cause. Nous conseillons à chacun de vérifier ses points d'eau et écoulements et de faire les entretiens d'usage afin d'éviter les fuites.

Les factures de DNJ ont augmenté du fait des prestations supplémentaires nécessaires pour aider le concierge pour les encombrants et le remplacer pendant maladie et vacances.

L'enlèvement des encombrants ne diminue pas. Il est encore demandé au syndic de vérifier davantage les caméras et de rappeler à l'ordre les responsables soit en les obligeant à enlever leur dépôt soit en portant plainte pour dépôt clandestin, surtout lorsque les volumes sont conséquents (gros travaux ou déménagement).

Nous sommes toujours en attente des 3.711,75€ du chantier voisin du 73 pour les nettoyages à l'autolaveuse ayant occasionné des coulées de boue dans le garage.

Pour le montant de 1.620,52€ au bilan (très ancien litige KBC), nous demandons votre autorisation pour passer ce poste en perte car il semble n'y avoir aucune chance de récupérer la somme.

La créance de la conciergerie au 23 continue à être remboursée 2.210,27€ contre 2.320,27€ en 2021.
Concernant la « loge » du 37 (celle occupée) nous demandons au syndic de voir quelles mesures d'économie peuvent être mises en place pour la consommation de gaz et d'en faire part au concierge afin de le sensibiliser.

Le montant du reste de nos contrats est stable (moyennant l'indexation importante cette année) et nous préconisons de continuer d'alimenter le fonds de réserve de 100.000€.

Sur base de notre contrôle et des réponses complémentaires fournies par le syndic, nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers, sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice 2022. Nous proposons donc à l'assemblée générale d'approuver les comptes et bilan 2022.

Fait à Bruxelles, le 19 mai 2023



date : 09-05-2023

[redacted]

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Park Village

(BCE ACP : 0850.867.370)

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023	Budget 2024
61000	Entretien systèmes incendie	-18.661,87	-18.961,52	-19.135,08	-20.000,00	-21.400,00
61001	Extincteurs d'incendie	0,00	-937,41	-413,40	-2.000,00	-2.000,00
61002	Collecteurs d'incendie	0,00	-9.987,16	-12.696,97	-3.000,00	-3.000,00
610021	Collecteurs d'incendie - divers	0,00	0,00	0,00	-1.000,00	-1.000,00
61004	Alerte incendie et détection	-901,38	-2.469,80	0,00	-5.000,00	-5.000,00
61006	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	-5.736,72	0,00	0,00	-3.000,00	-3.000,00
610061	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	0,00	-1.369,30	0,00	0,00	0,00
61007	Signalisation de sécurité/éclairage de secours	0,00	-21.128,45	0,00	-1.000,00	-1.000,00
61010	Contrôle ascenseurs	-6.289,04	-6.414,82	-26.050,22	-27.000,00	-27.000,00
61011	Contrat d'entretien asc.	-69.426,68	-72.581,78	-76.500,78	-79.000,00	-80.000,00
61013	Téléphone d'urgence asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6101111	Charges Ascenseur Rés 11	-299,71	-47,01	0,00	-500,00	-500,00
6101113	Charges Ascenseur Rés 13	-184,40	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101115	Charges Ascenseur Rés 15	-3.752,45	115,31	0,00	-500,00	-500,00
6101117	Charges Ascenseur Rés 17	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101119	Charges Ascenseur Rés 19	0,00	0,00	-132,50	-500,00	-500,00
6101121	Charges Ascenseur Rés 21	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101123	Charges Ascenseur Rés 23	0,00	0,00	-577,17	-500,00	-500,00
6101127	Charges Ascenseur Rés 27	0,00	-549,65	-174,90	-500,00	-500,00
6101131	Charges Ascenseur Rés 31	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101133	Charges Ascenseur Rés 33	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101135	Charges Ascenseur Rés 35	0,00	-257,58	-3.720,54	-500,00	-500,00
6101137	Charges Ascenseur Rés 37	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101141	Charges Ascenseur Rés 41	0,00	0,00	-194,79	-500,00	-500,00
6101145	Charges Ascenseur Rés 45	0,00	-162,32	-87,45	-500,00	-500,00
6101147	Charges Ascenseur Rés 47	0,00	0,00	-132,50	-500,00	-500,00
6101151	Charges Ascenseur Rés 51	0,00	-129,85	0,00	-500,00	-500,00
6101153	Charges Ascenseur Rés 53	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101155	Charges Ascenseur Rés 55	0,00	0,00	-69,96	-500,00	-500,00
6101157	Charges Ascenseur Rés 57	0,00	-306,50	0,00	-500,00	-500,00
6101159	Charges Ascenseur Rés 59	0,00	-233,77	-629,38	-500,00	-500,00
6101163	Charges Ascenseur Rés 63	-128,80	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101165	Charges Ascenseur Rés 65	0,00	-162,32	0,00	-500,00	-500,00
6101167	Charges Ascenseur Rés 67	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101169	Charges Ascenseur Rés 69	0,00	0,00	-204,86	-500,00	-500,00
6101171	Charges Ascenseur Rés 71	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101173	Charges Ascenseur Rés 73	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
61014	Travaux d'adaptation asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dossiers AIB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Modernisation ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Extincteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Téléphonie ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Utilisation du Fonds de Réserve Asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

syndic : OMNIUM res s.a.

[redacted]

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023	Budget 2024
61027	Extracteurs d'air et fumée	-16.748,00	-22.127,50	-25.037,20	-28.000,00	-28.000,00
61030	Contrôle des installations	0,00	-605,00	0,00	0,00	0,00
	Mise en conformité des chaudières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Bouches Motus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Utilisation de Fonds de Réserve cf 644	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Réception des travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompages	-4.297,71	-2.428,46	-1.961,00	-4.000,00	-4.000,00
61039	Sanitaires et chauffage - autres	-506,18	0,00	0,00	0,00	0,00
61041	Entretien porte de garage	-2.648,53	-9.758,91	-4.188,69	-10.000,00	-10.000,00
61045	Menuiseries autres	-136,25	0,00	-350,30	0,00	0,00
6104549	Menuiseries Rès 49	-1.331,00	0,00		0,00	0,00
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	-106.033,98	-161.932,43	-187.355,63	-130.000,00	-130.000,00
61053	Matériel de nettoyage	-1.489,02	-427,48	-1.256,26	-1.000,00	-1.000,00
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	-1.844,05	-1.521,34	-3.619,84	-3.700,00	-3.800,00
61058	Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Autres	-7.845,38	-12.621,00	-9.524,24	-8.000,00	-8.000,00
61059	Traitement Nuisibles contrat	-3.872,00	-3.908,30	-3.924,21	-4.200,00	-4.300,00
610591	Traitement Nuisibles	0,00		0,00	0,00	0,00
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	-25.225,84	-27.282,84	-27.142,72	-31.000,00	-31.000,00
61062	Aménagement jardins et environs immédiats	0,00	0,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00
	Enlèvement des bambous	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Plantations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres travaux	0,00	0,00	-1.559,74	-8.000,00	-8.000,00
61065	Travaux de rénovation parkings	0,00	0,00	0,00	-10.000,00	-10.000,00
	Remplacement contrôle d'accès	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Travaux complémentaires	0,00	0,00	0,00	-5.000,00	-5.000,00
	Vidéosurveillance	0,00	0,00	-307,40	0,00	0,00
	Remplacements barrières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	LED	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61066	*Travaux divers*	-6.364,59	0,00		-1.000,00	-1.000,00
61073	*Entretien toits*	-4.439,28	-4.950,20	-8.372,94	-7.000,00	-7.000,00
61076	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	-39.655,36	-8.563,74	-12.968,30	-15.000,00	-15.000,00
6107611	Rép & Ent. Rés 11	0,00	-580,80	0,00	-500,00	-500,00
6107613	Rép & Ent. Rés 13	0,00	-87,45	-1.372,70	-500,00	-500,00
6107615	Rép & Ent. Rés 15	0,00	-875,30	-380,77	-500,00	-500,00
6107617	Rép & Ent. Rés 17	0,00	-103,69	-669,57	-500,00	-500,00
6107619	Rép & Ent. Rés 19	-631,45	-423,50	0,00	-500,00	-500,00
6107621	Rép & Ent. Rés 21	0,00	-634,94	0,00	-500,00	-500,00
6107623	Rép & Ent. Rés 23	0,00	0,00	-778,09	-500,00	-500,00
6107325	Rép & Ent. Rés 25	-228,69	0,00	-278,99	-500,00	-500,00
6107627	Rép & Ent. Rés 27	-107,93	-1.129,46	-174,02	-500,00	-500,00
6107629	Rép & Ent. Rés 29	0,00	-3.519,20	-403,33	-500,00	-500,00
6107631	Rép & Ent. Rés 31	0,00	-201,40	-759,65	-500,00	-500,00
6107633	Rép & Ent. Rés 33	0,00	-330,61	-587,24	-500,00	-500,00
6107635	Rép & Ent. Rés 35	0,00	-1.212,82	-1.117,59	-500,00	-500,00
6107637	Rép & Ent. Rés 37	0,00	-143,10	-782,47	-500,00	-500,00
6107639	Rép & Ent. Rés 39	0,00	-515,16	-508,80	-500,00	-500,00
6107641	Rép & Ent. Rés 41	0,00	0,00	-372,65	-500,00	-500,00

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023	Budget 2024
6107643	Rép & Ent. Rés 43	0,00	-1.155,42	-1.843,13	-500,00	-500,00
6107645	Rép & Ent. Rés 45	0,00	-207,76	-1.636,28	-500,00	-500,00
6107647	Rép & Ent. Rés 47	0,00	0,00	-1.345,43	-500,00	-500,00
6107649	Rép & Ent. Rés 49	-517,23	-490,25	380,00	-500,00	-500,00
6107651	Rép & Ent. Rés 51	0,00	-251,14	-66,83	-500,00	-500,00
6107653	Rép & Ent. Rés 53	-63,60	-504,56	-728,08	-500,00	-500,00
6107655	Rép & Ent. Rés 55	-90,10	-704,69	0,00	-500,00	-500,00
6107657	Rép & Ent. Rés 57	0,00	-620,63	-1.562,05	-500,00	-500,00
6107659	Rép & Ent. Rés 59	0,00	-302,10	-230,65	-500,00	-500,00
6107661	Rép & Ent. Rés 61	0,00	-286,84	-374,67	-500,00	-500,00
6107663	Rép & Ent. Rés 63	-502,44	-142,89	-881,81	-500,00	-500,00
6107665	Rép & Ent. Rés 65	-77,38	-7.505,54	-544,97	-500,00	-500,00
6107667	Rép & Ent. Rés 67	-262,01	-329,66	-777,14	-500,00	-500,00
6107669	Rép & Ent. Rés 69	-789,98	-174,91	0,00	-500,00	-500,00
6107671	Rép & Ent. Rés 71	0,00	-853,52	-784,45	-500,00	-500,00
6107673	Rép & Ent. Rés 73	-315,88	-1.052,72	-858,60	-500,00	-500,00
6107674	Rép & Ent. Rés P&C	-2.027,00	-4.024,39	-1.515,74	-6.000,00	-6.000,00
61081	Contrat d'entretien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61085	Réparations installations tech.	0,00	1.103,46	0,00	0,00	0,00
6111	Rénovation	0,00	0,00			
	Travaux façades et toitures	*-7.317,18*	-6.724,64	*-5.499,28*		
	Démoussage toitures	0,00	0,00			
	Terrasses	*-3.082,12*	0,00	*-14.566,90*		
	Aménagement jardins	0,00	0,00			
	Extincteurs	0,00	0,00		*-50.000,00*	*-50.000,00*
	Local-vélos et esplanades	*467,77*	0,00			
	Détection incendie	0,00	0,00			
	Autres travaux	*-9.561,50*	-10.145,05	*-6.905,05*		
	Utilisation du Fonds de Réserve	0,00	0,00			
611111 à 73	*Travaux par entrée*	-132,50	-63.984,05	*-19.316,20*	*-16.500,00*	*-16.500,00*
6120	Eau	-155.875,82	-152.373,89	-141.745,26	-190.000,00	-190.000,00
61200	Redevance fixe et consommation	0,00	0,00	0,00	pm	pm
61201	Eau parties communes	-22.266,62	-25.961,24	-35.730,79	-34.000,00	-34.000,00
6121011	Electricité PC Rés 11	-979,46	-1.233,54	-2.862,27	-2.300,00	-2.438,00
6121013	Electricité PC Rés 13	-1.293,66	-1.683,42	-3.744,51	-3.000,00	-3.180,00
6121015	Electricité PC Rés 15	-1.736,99	-2.103,73	-5.402,89	-3.500,00	-3.710,00
6121017	Electricité PC Rés 17	-943,89	-1.175,73	-2.731,41	-2.200,00	-2.332,00
6121019	Electricité PC Rés 19	-915,15	-1.165,69	-2.597,81	-2.000,00	-2.120,00
6121021	Electricité PC Rés 21	-1.216,63	-1.514,81	-3.532,79	-3.000,00	-3.180,00
6121023	Electricité PC Rés 23	-788,56	-1.009,90	-2.307,20	-1.800,00	-1.908,00
6121025	Electricité PC Rés 25	-1.011,47	-1.359,45	-3.206,87	-2.500,00	-2.650,00
6121027	Electricité PC Rés 27	-856,72	-1.049,56	-2.355,68	-1.800,00	-1.908,0[redacted]
6121029	Electricité PC Rés 29	-1.412,61	-1.730,37	-4.140,98	-3.000,00	-3.180,0[redacted]
6121031	Electricité PC Rés 31	-883,90	-1.114,57	-2.474,93	-1.700,00	-1.802,0[redacted]
6121033	Electricité PC Rés 33	-904,30	-1.237,02	-2.699,87	-2.000,00	-2.120,0[redacted]
6121035	Electricité PC Rés 35	-2.842,90	-2.998,27	-6.174,24	-4.000,00	-4.240,0[redacted]
6121037	Electricité PC Rés 37	-978,10	-1.296,90	-3.087,48	-2.400,00	-2.544,0[redacted]
6121039	Electricité PC Rés 39	-1.345,12	-1.653,76	-3.831,92	-3.100,00	-3.286,0[redacted]
6121041	Electricité PC Rés 41	-840,00	-1.056,20	-2.504,77	-1.900,00	-2.014,0[redacted]
6121043	Electricité PC Rés 43	-1.287,33	-1.335,13	-2.895,47	-2.300,00	-2.438,0[redacted]
6121045	Electricité PC Rés 45	-1.384,30	-1.860,87	-4.553,13	-3.200,00	-3.392,0[redacted]
6121047	Electricité PC Rés 47	-1.003,48	-1.216,55	-2.922,96	-2.400,00	-2.544,0[redacted]
6121049	Electricité PC Rés 49	-948,09	-1.226,69	-2.695,03	-2.000,00	-2.120,0[redacted]

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023	Budget 2024
6121051	Electricité PC Rés 51	-1.263,95	-1.634,38	-3.875,58	-3.100,00	-3.286,00
6121053	Electricité PC Rés 53	-1.013,30	-1.245,07	-2.705,32	-2.000,00	-2.120,00
6121055	Electricité PC Rés 55	-1.027,80	-1.148,94	-2.800,60	-2.100,00	-2.226,00
6121057	Electricité PC Rés 57	-2.139,06	-2.628,85	-6.084,98	-4.000,00	-4.240,00
6121059	Electricité PC Rés 59	-1.253,67	-1.490,40	-3.522,43	-2.600,00	-2.756,00
6121061	Electricité PC Rés 61	-987,57	-1.311,68	-2.594,95	-2.000,00	-2.120,00
6121063	Electricité PC Rés 63	-1.032,32	-1.325,45	-2.954,31	-2.300,00	-2.438,00
6121065	Electricité PC Rés 65	-1.330,52	-1.579,19	-3.553,83	-3.000,00	-3.180,00
6121067	Electricité PC Rés 67	-900,92	-1.119,28	-2.651,51	-2.000,00	-2.120,00
6121069	Electricité PC Rés 69	-979,53	-1.192,48	-2.704,73	-2.000,00	-2.120,00
6121071	Electricité PC Rés 71	-934,42	-1.147,13	-2.686,23	-2.000,00	-2.120,00
6121073	Electricité PC Rés 73	-1.072,31	-1.311,87	-3.119,73	-2.400,00	-2.544,00
6121074	Electricité communs P&C	-25.163,04	-29.666,29	-87.603,42	-50.000,00	-53.000,00
6125	Autres fournitures	-3.904,82	-2.081,94	-1.862,17	-7.000,00	-7.000,00
6125011	Fournitures Rés 11	0,00	0,00	-198,44	pm	pm
6125015	Fournitures Rés 15	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125017	Fournitures Rés 17	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125019	Fournitures Rés 19	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125021	Fournitures Rés 21	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125023	Fournitures Rés 23	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125025	Fournitures Rés 25	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125027	Fournitures Rés 27	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125029	Fournitures Rés 29	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125031	Fournitures Rés 31	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125033	Fournitures Rés 33	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125035	Fournitures Rés 35	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125037	Fournitures Rés 37	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125039	Fournitures Rés 39	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125041	Fournitures Rés 41	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125043	Fournitures Rés 43	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125045	Fournitures Rés 45	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125047	Fournitures Rés 47	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125049	Fournitures Rés 49	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125051	Fournitures Rés 51	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125053	Fournitures Rés 53	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125055	Fournitures Rés 55	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125057	Fournitures Rés 57	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125059	Fournitures Rés 59	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125061	Fournitures Rés 61	0,00	0,00	-198,44	pm	pm
6125063	Fournitures Rés 63	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125065	Fournitures Rés 65	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125067	Fournitures Rés 67	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125069	Fournitures Rés 69	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125071	Fournitures Rés 71	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125073	Fournitures Rés 73	0,00	0,00	0,00	pm	pm
6125074	Fournitures P&C	117,00	0,00	-1.155,40	pm	pm
61300	Honoraires syndics	-79.953,00	-80.367,00	-85.145,80	-87.000,00	-88.000,00
61301	Honoraires avocats	-1.684,00	-943,62	-327,32	-3.000,00	-3.000,00
61303	Honoraires experts	0,00	0,00	-1.325,00	pm	pm
61305	Autres honoraires	0,00	-351,65	pm	pm	pm
61306	Honoraires secrétariat social	-1.466,37	-1.006,39	-923,58	-1.500,00	-1.500,00
6140	Assurance incendie	-45.112,12	-46.653,69	-65.167,11	-69.000,00	-69.000,00
6142	Assurance acc. du travail	-5.173,96	-1.301,84	-3.038,01	-3.500,00	-3.600,00
6144	Assurance RC CC	-136,56	-136,56	-136,56	-136,56	-136,56

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023	Budget 2024
6146	Assurance PJ	-5.540,92	-5.540,93	-5.549,07	-5.700,00	-5.800,00
6147	Franchise	5.133,38	-13.114,66	-8.458,18	-15.000,00	-15.000,00
6150	Téléphone - Internet - gsm	-1.289,54	-1.309,06	-1.315,25	-1.350,00	-1.400,00
6151	Electricité	-403,55	-607,79	-956,91	-800,00	-800,00
6153	Gaz	-1.133,32	-2.046,52	-7.814,24	-4.000,00	-4.500,00
6156	Loyers + Charges	-18.241,96	-18.782,03	-18.968,55	-20.500,00	-22.140,00
6160	Frais d'administration syndic	-250,00	0,00	0,00	-4.000,00	-4.000,00
6161	Frais réunions	0,00	0,00	-180,00	-1.500,00	-1.500,00
6162	Traductions	0,00	0,00	0,00	-600,00	-600,00
61641	Modification des statuts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61663	Autres frais de gestion	0,00	0,00	-450,00		
620	Rémunérations Concierges	-37.559,41	-16.178,03	-12.816,28	-14.100,00	-15.510,00
6210	ONSS	-48.502,01	-29.243,19	-26.363,82	-29.000,00	-31.900,00
6211	PP	-8.048,23	-6.200,58	-5.653,39	-6.200,00	-6.820,00
623	Autres frais de personnel	-271,34	-2.048,93	-1.499,95	-2.000,00	-2.000,00
643	Frais privatifs	-5.837,73	-18.783,87	-10.613,04	-20.000,00	-20.000,00
644	Dotation Fds de Réserve	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00
645	Dotation Fds de Roulement	-14.000,00	0,00		0,00	0,00
657	Charges financières diverses	-109,60	-120,00	-120,00	-120,00	-120,00
	Solde charges	-967.239,01	-1.100.802,44	-1.226.824,49	-1.260.006,56	-1.278.702,56

[redacted]

BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 31/12/2022

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 : 16/05/2023

IMMEUBLE : 0003 - PARK VILLAGE (BE 0850.867.370)
RUE DE LA SEMENCE, 11/73
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Actif		Passif	
311013 - Stock clés entrée 13	421,08	100000 - Fonds de roulement	170 000,00
311017 - Stock clés entrée 17	421,08	160000 - Fonds de réserve	310 712,95
311021 - Stock clés entrée 21	421,08	311000 - Clef schindler (2)	72,00
311025 - Stock clés entrée 25	234,74	410 - Copropriétaires	27 207,21
311027 - Stock clés entrée 27	421,08	[redacted]	*195,20*
311029 - Stock clés entrée 29	315,80		*6,61*
311035 - Stock clés entrée 35	367,84		*335,88*
311043 - Stock clés entrée 43	421,08		*531,91*
311045 - Stock clés entrée 45	222,64		*300,34*
311051 - Stock clés entrée 51	421,08		*2 451,77*
311055 - Stock clés entrée 55	260,15		*149,60*
311057 - Stock clés entrée 57	384,33		*444,77*
311059 - Stock clés entrée 59	421,08		*231,24*
311061 - Stock clés entrée 61	210,52		*154,98*
311063 - Stock clés entrée 63	263,16		*329,15*
311065 - Stock clés entrée 65	210,52		*321,18*
311071 - Stock clés entrée 71	165,46		*356,87*
311073 - Stock clés entrée 73	368,44		*305,28*
314000 - Stock pompe de relevage (1)	2 188,89		*86,81*
315000 - Stock extracteur entrée 29	1 103,46		*411,06*
410 - Copropriétaires	88 962,74		*388,63*
[redacted]	*915,20*		*783,83*
	124,82		*293,16*
	506,56		*1 086,86*
	2,33		*511,06*
	52,85		*39,11*
	618,24		*2,73*
	1 845,21		*249,80*
	7 802,06		*528,71*
	297,37		*458,69*
	62,41		*68,76*
	146,92		*291,58*
	218,70		*229,99*
	334,76		*332,52*
	80,68		*203,09*
	657,04		*691,28*
	1 382,89		*32,12*
	39,24		*174,75*
	38,88		*280,69*
	311,97		*30,88*

[redacted]

Actif			Passif		
[redacted]	310,51		4100233	[redacted]	115,01
	517,29		4100238		139,12
	4 387,68		4100241		51,36
	4 688,69		4100244		12,77
	7 164,20		4100245		74,59
	105,60		4100247		63,99
	3,00		4100248		247,73
	415,84		4100253		8,82
	7 597,46		4100256		1,82
	129,78		4100259		163,33
	153,60		4100260		307,21
	299,85		4100261		171,86
	44,74		4100264		430,90
	395,71		4100268		119,74
	306,06		4100269		201,19
	355,16		4100273		433,62
	73,18		4100276		262,66
	189,77		4100281		606,11
	1 717,59		4100282		231,24
..	3 177,57		4100283		342,26
	43,61		4100286		1 432,34
	146,36		4100287		711,76
	20,81		4100290		417,61
	206,02		4100293		95,92
	1 050,11		4100297		75,64
	131,36		4100300		746,48
	209,16		4100304		34,29
	894,41		4100308		17,82
	3 756,66		4100312		283,90
	575,18		4100314		252,41
	266,69		4100316		2 571,72
	310,40		4100319		30,88
..	82,86		4100321		299,80
	155,88		4100322		171,38
	590,06		4100330		148,40
	223,70		4100342		673,46
	255,44		4100352		119,37
	247,73		4100353		69,36
	102,23		4100354		202,16
	533,72		4100359		337,07
	2 167,67		4100362		145,79
	150,00		4100367		232,29
	433,16		4100373		168,03
	5 640,48		4100374		8,24
	71,45		4100381		491,58
	78,16		4100390		2,28
	784,90		4100392		112,84
	338,51		4100403		78,17
	530,75		429 - Dettes		50,00

Actif		Passif	
4100340 [redacted]	*25,89*	440 - Fournisseurs	63 396,25
4100346 [redacted]	*6 390,93*	*44000.* [redacted]	*1 028,38*
4100347 [redacted]	*247,73*	*44000.* [redacted]	*185,50*
4100348 [redacted]	*137,52*	*44000.* [redacted]	*15 681,71*
4100350 [redacted]	*581,48*	*44000.* [redacted]	*21 552,23*
4100351 [redacted]	*276,16*	*44000.* [redacted]	*934,55*
4100364 [redacted]	*1 502,84*	*44000.* [redacted]	*1 579,40*
4100366 [redacted]	*1 622,68*	*44000.* [redacted]	*604,20*
4100369 [redacted]	*2 726,31*	*44000.* [redacted]	*9 066,00*
4100371 [redacted]	*656,87*	*44000.* [redacted]	*239,50*
4100375 [redacted]	*581,45*	*44000.* [redacted]	*4 030,07*
4100377 [redacted]	*78,15*	*44000.* [redacted]	*562,65*
4100382 [redacted]	*1 729,59*	*44001.* [redacted]	*529,53*
4100384 [redacted]	*3 084,35*	*44001.* [redacted]	*2 157,76*
4100393 [redacted]	*309,12*	*44001.* [redacted]	*4 232,25*
4100395 [redacted]	*41,46*	*44001.* [redacted]	*10,00*
4100399 [redacted]	*798,00*	*44001.* [redacted]	*98,52*
4100400 [redacted]	*322,13*	*44002.* [redacted]	*484,00*
4100401 [redacted]	*381,20*	*44002.* [redacted]	*420,00*
416300 - Créanc[redacted]	2 210,27	492 - Cha[redacted]	23 583,62
416400 - Créanc[redacted]	1 620,52	493400 - [redacted]	6 045,00
440 - Fournisseu[redacted]	7 453,87	4992 - Arr[redacted]	17,66
4400011 - COMITE	*115,58*		
4400031 - OMNIUM - REAL ESTATE SERVICES SA	*764,61*		
4400033 - PARTENA	*5 602,61*		
4400035 - PROXIMUS	*221,07*		
4400230 - [redacted]	*750,00*		
480000 - Caisse conciergerie	45,06		
490 - Charges à reporter	96 661,48		
494 - Compte de régularisation	114 834,69		
499001 - Frais nettoyage travaux voisins 73	3 711,75		
4991 - Arrondis débiteurs	363,98		
49960 - Sinistres en cours	5 168,01		
[redacted]	202 000,00		
[redacted]	68 808,81		
Total actif	**601 084,69**	**Total passif**	**601 084,69**

[redacted]