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 18 juin 2024

Chers Copropriétaires,

Vous trouverez, ci-dessous, le

Procès-verbal de l'assemblée générale de ce mardi 18 juin 2024

Sur convocation du syndic OMNIUM Real Estate Services s.a. du 6 juin 2024,
les copropriétaires de la Résidence Park Village se sont réunis pour 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 18 juin 2024, à 18h00.

Le syndic accueille les copropriétaires et les remercie de leurs présences.
La séance débute à 18h20 par la présentation du dossier PE [point 12b] pa[redacted]
18h55 par la présentation du dossier Chaudières individuelles [point 15a ii[redacted]
puis à 19h50 nous reprenons les points de l'ordre du jour :

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 10-05-2024.

1

Les points suivants sont présentés

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

38 copropriétaires sont présents totalisant 9.489 quotités, 13 copropriétaires sont valablement représentés totalisant 45.723 quotités.
Soit un total de 51 copropriétaires présents ou représentés sur 232 totalisant 55.212 quotités sur 100.000.

Le double quorum n'ayant pas été atteint [CC Art.3.87.§5.] lors de la première séance du 28 mai 2024 [voir PV de carence du 28 mai 2024], 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 présents ou représentés [CC Art.3.87.§7.al.4 > « *Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés* »]
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 v[redacted]
émises pour le calcul de la majorité requise.

OMNIUM Real Estate Services s.a., Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 à 1000 Bruxelles
TEL. : (02)743 24 32 - FAX. : (02)743 24 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456 031 147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 730.3

2. **Nomination des Présidence, scrutateur.s et Secrétaire de l'Assemblée**. (votes à la majorité)

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]
-
-

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 bien introduit le PE de classe 1B pour le budget voté ; suite à certaines informations reçues, celui-ci doit être complété et adapté ; voir au point 12.
- ◊ Personnel de la Copropriété : le syndic a continué les recherches sans passer par une agence d'intérim pour finalement retenir un candidat approuvé par le Conseil de Copropriété ; il a pris sa fonction le 11 mars 2024 et occupe la loge (non meuble) depuis le 1er juin 2024 ;
- ◊ Ascenseur : le contrôle de l'activité de maintenance s'est poursuivi avec de nombreuses remarques, des rappels et beaucoup d'insistance envers l'ascensoriste ; voir au point 14 'a. ascenseurs'.
- ◊ Halls d'entrée – peintures murs & plafonds : le syndic a passé commande à l'entreprise retenue la srl HOFFMANN en accord avec le Conseil de Copropriété pour la somme de 33.238,00 euro +tva6% ; les travaux ont débutés en mars et réceptionnés fin mars 2024 ;
- ◊ Electricité des BT > mises en conformité des trois sous-sols et des 32 résidences : les règles du non-résidentiel s'appliquent mais avec des exceptions qui se rapprochent des règles résidentielles avec un contrôle périodique tous les cinq ans ; diverses demandes d'offres ont été faites : nous les attendons pour pouvoir les analyser et retenir l'entreprise ;

Le placement du système de vidéo-surveillance dans les parkings est toujours 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 ;
Il est demandé au syndic, via le concierge nouvellement installé, de réagir plus rapid[redacted]

Certains contentieux sont toujours en cours et nous développerons en point 11.

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 40 – syndic@omnium.be - IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 590.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa

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.
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.

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 mais il est temps de prévoir son remplacement prochain <nouveau tracteur thermique, voire quad d'agréation agricole, ou autre variante> ; ceci est en cours d'analyse avec les membres du Conseil de Copropriété ; 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 ; De plus nous sommes tributaires des délais de certains fournisseurs ou certaines fournitures ou matériaux, et des conditions climatiques (pluies à répétition, vents, températures) exceptionnellement défavorables depuis septembre 2023. 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.

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. Cet espace sera déplacé et agrandi dans le cadre du PE en cours. Une numérotation des emplacements sera prévue,

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 même si le nombre de containers a bien diminué.
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, 232 copropriétaires et plus d'un millier d'occupant
Il est important de conserver l'unité et l'harmonie de ce village au sein de la ville.

[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 40 - syndic@omnium.be - IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 730.39

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 toutes et tous à y participer assidument afin de continuer de gérer ensemble votre patrimoine.

4. **Rapport du Conseil de Copropriété**.

[redacted]st fait bénévolement ; Pour contacter les membres du Conseil de copropriété ceci se fait au travers du syndic ; Les réunions du Conseils de copropriété se sont déroulés les 3 octobre 2023 et 9 avril 2024.

5. **Rapport du Commissaire aux comptes**.

[redacted]mmissaire aux comptes, fait lecture de son rapport général relatif à l'exercice clôturé au 31 décembre 2023 ; il est annexé au présent PV (2 pages).

6. **Comptes 2023** :
   a. [416.400] Créance KBC au bilan : liquidation via le fonds de réserve ;
   b. Indemnité de déménagement à passer en Fonds de réserve
   c. Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

   d. Approbation du bilan au 31 décembre 2023.

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

7. **Décharges 2023** :
   a. aux membres du Conseil de Copropriété pour l'ensemble de sa mission.

[redacted]

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

[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 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 730.39

b. au Commissaire a[redacted]nble de sa mission.

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

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

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

8. Election du Conseil de Copropriété :

a. pour **l'exercice 2024** et jusqu'à la prochaine assemblée de 2025

N.B. les nouveaux membres intégreront immédiatement le Conseil en qualité de suppléant.

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

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

ii. N[redacted]etenu à l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

iii. Monsi[redacted]à l'unanimité sans opposition ni abstention

[redacted]	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

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

D'accord : unanimié	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention : de Cloitre III s.a.

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

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

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 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 7

[redacted]

vi. Monsie[redacted]sente pas ; Un tout grand merci pour ces années d'actio[redacted].

vii. Monsieu[redacted] l'unanimité sans opposition et une abstention

D'accord : quotités	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre :
Abstention : CLOITRE III s.a.

viii. Monsie[redacted] l'unanimité sans opposition ni abstention

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

9. **Election du Commissaire aux comptes** :
   a. pour **l'exercice 2024** et jusqu'à la prochaine assemblée de 2025.
   Madame Lestrelin

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

10. **Nomination du Syndic** :
    a. pour **l'exercice 2024** et jusqu'à la prochaine assemblée de 2025.
    La s.a. OMNIUM Real Estate Services et renouvellement

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

11. **Procédure judiciaire en cours.**

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

Malheureusement plusieurs copropriétaires indélicats n'honorent toujours 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.

12. **Permis d'Environnement** (PE) : (informations ; vote.s à la majorité)
    évolution du dossier : situation & actions
    a. Réunion du 19 février 2024 avec l'IBGE : résumé
       ◊ Voir rapport du Conseil de copropriété du ma. 9 avril 2024 joint au présent P[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 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596 493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium

b. Permis d'Environnement (PE) de classe 1B est bien introduit, mais suite aux informations reçues ⓿, celui-ci doit être complété et adapté (de 381 <introduits> à 398 <à adapter> emplacements) de la manière suivante tout en restant sous les 400 :
18h25 > 18h50 présentation du dossier par Madame SIMON de STRATEC et réponse aux questions des copropriétaires
⓿ un véhicule à moteur (motos, voitures, camionnettes, camions, bus, …) ou remorques par emplacement
i. mandat.s donné.s au syndic dans le cadre de l'introduction et des adaptations du PE, et en parfaite collaboration avec les membres du Conseil de Copropriété, pour confirmer au bureau STRATEC l'adaptation du dossier introduit et le suivi des différentes étapes de ce dossier
(voir ci-dessous ❶❷❸❹ sans oublier de tenir compte du ⓿)

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

Local Encombrants ❶ à déplacer vers un local / un espace commun de l'ACP ; Local vélo grillagé à déplacer sur des zones communes de l'ACP ❸ avec implantation de supports conformes à la législation en vigueur ; Local archives ❷ & Atelier de stockage ❹ à libérer sous réserve d'accord final du propriétaire concerné.

- ◊ + Niv.-2.85 :
  - o local Encombrants ❶ de six emplacements >3.01à3.04 ; 2.01à2.02<
- ◊ + Niv.0.00 :
  - o local archives ❷ de quatre emplacements >30.01à30.02 ; 31.01à31.02<
  - o local vélo grillagé ❸ de trois emplacements >D3.35àD3.37<
- ◊ + Niv.+2.85 :
  - o Atelier de stockage ❹ de quatre emplacements >29.13à29.14 ; 30.11à30.12<

7

c. Emplacements parking modifiés avec et/ou sans une demande préalable à la Copropriété et/ou aux administrations et organes tel le SIAMU (Service d'Incendie) :
prise en charge de toute.s conséquence.s directe.s et/ou indirecte.s de cette situation par le copropriétaire de l'emplacement en question ;
et rappel de la procédure à respecter par le propriétaire lors de toute demande de modification :
Avant toute transformation/fermeture/modification d'un emplacement de parking ouvert en box fermé, une demande écrite préalable doit obligatoirement être introduite auprès du syndic par la/le copropriétaire demandeur avec un maximum d'informations [*notamment les plan.s, dimensions, implantations, matériaux, élément.s de la Copropriété qui s'y retrouveraient tel des équipements techniques, points lumineux, ventilation, détecteurs, etc…*] , dossier qui sera joint en annexe de l'ordre du jour d'une prochaine AG des Copropriétaires afin de permettre aux autres copropriétaires statuer sur la demande en connaissance de cause ; sous réserve de l'accord préalable de la copropriété, il appartiendra au copropriétaire demandeur d'obtenir les éventuelles autorisations administratives requises.
Dans l'attente de la délivrance du permis d'environnement définitif, la copropriété décide de geler toute demande de transformation de ce type.

13. **Personnel Copropriété** : situation
Après des mois de recherches, et quelques entretiens infructueux, le syndic a continué les recherches sans passer par une agence d'intérim pour finalement retenir un candidat approu

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 40 – syndic@omnium.be - IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 730.390.1

par le Conseil de Copropriété ; il a pris sa fonction le 11 mars 2024 et occupe la loge (non meuble) depuis le 1er juin 2024 ;

14. **Travaux engagés et/ou à finaliser** : (informations ; vote.s à la majorité)
    a. Les **ascenseurs** : situation
        i. Présentation du dossier :
        Lift Expertise a continué sa mission en collaboration avec le syndic ; plusieurs visites des 32 installations ont été effectuées suivies de rapports reprenant les remarques restant à lever ; celles-ci l'ont été petit à petit.

        ii. Action.s à entreprendre et vote.s
        1. Prochaine échéance du contrat de maintenance (31/12/2024) : Renon à donner 3 mois avant son échéance, soit avant le 30 septembre 2024
        Passé cette date, il est reconduit pour un an.
        Renon à donner par le syndic à l'ascensoriste Schindler pour le 30 septembre 2024 au plus tard :
        Approbations à l'unanimité

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstentio[redacted]8

2. Réaliser une étude complète dans le cadre de la mise en conformité et la rénovation des ascenseurs :
Proposition de Lift Expertise : Offre n°2024DL2561du 18/01/2024 pour l'étude d'une mise en conformité et d'une rénovation des ascenseurs pour la somme de 48.000 euro avec une remise commerciale de 8.000 euro en cas de commande globale + tva de 21% ; l'assemblée retient cette proposition pour la somme totale de (48.000-8.000 +tva21=) 48.400 euro ttc
Approuvé à l'unanimité ; le syndic fera le suivi,

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Con
Abs[redacted]

Et du Budget et Financement A prendre des charges annuelles jusqu'à l'échéance

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

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	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

15. **Dossier.s à préparer** :
    a. **Chaudières individuelles**

[redacted]

OMNIUM Real Estate Services s.a., Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 à 1000 Bruxelles
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)743 24 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031 147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgi

i. Situation : les installations individuelles sont à mettre aux normes avec une rénovation dans le cadre de la directive Eco-Design entrée en vigueur le 26-09-2015 ; objet de la mission proposée par le bureau d'étude Beplasse.

ii. Réalisation d'une étude technique globale : offre.s et choix
choix du bureau d'étude ; budget.s prévisible.s ; échéance.s et financement.s ; mandat.s donné.s au syndic ;

Proposition du bureau d'expertise Ph. DEPLASSE & Associés, Offre n°D24-595 <Réf.20240523 Park Village 11-73 1080 INS d24-595> du 23 mai 2024 (5 pages), étude de préfaisabilité des conduits de fumée collectifs pour la somme forfaitaire de 219,00 euro +tva21% par lot pour 385 lots « gaz » suivant le descriptif de la mission détaillé dans l'offre ;
18h55 > 19h50 présentation du dossier par Monsieur Michel MASSART du bureau DEPLASSE & Associés et échange & réponse aux questions des copropriétaires

Approuvé à l'unanimité sans opposition ni abstention ; le syndic fera le suivi,

D'accord : à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

Et du Budget et Financement A prendre des charges annuelles jusqu'à l'échéance suivant les modalités de paiement renseignées (30% d'acompte à la commande au comptant et 70% à la remise du rapport d'investigation payable à 30 jours)

D'accord : unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

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	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

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 ; les circuits d'éclairage de secours restent actifs :
situation : la proposition faite lors de la dernière assemblée n'est finalement pas réalisable

ii. Attestations BT venues à échéance [les trois sous-sols et les 32 résidences avec abords] :
mises en conformité, offre.s et choix (vote.s à la majorité)
choix de.s entreprise.s ; budget.s prévisible.s ; échéance.s et financement.s ; mandat.s donné.s au syndic ;
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	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

OMNIUM Real Estate Services s.a. - Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 à 1000 Bruxelles
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)743 24 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 7

[redacted]

c. **Panneaux photovoltaiques** : (vote.s à la majorité ; information.s)
   i. situation : vu la type de toiture/ardoise contenant de la chrysotile cette possibilité n'est plus à retenir ;

   ii. réalisation d'une étude technique globale : offre.s et choix (vote.s à la majorité)
   choix du bureau d'étude ; budget.s prévisible.s ; échéance.s et financement.s ; mandat.s donné.s au syndic : pour mémoire, non retenu

16. **Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.**
   a. Présentation des dossiers
   & 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	Giogio Palmieri
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	MD Ferin
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)	① DNI sprl ②
Pompes et groupe d'extraction (entretien)	Climacool
Portes de garages (entretien)	Nassau
Sécurité incendie (détection, extincteurs et dévidoirs)	[redacted]
Syndic	Omnium Real Estate Services sa
Toitures	⑤ Vigo sa
Traitement contre nuisibles	Sos Parasites
Portes sectionnelles	③
Installation de sprinklage	④

   b. Mandat au syndic pour tout acte.
      i. ① Confirmation du renon donné à l'entreprise D.N.I. vu notamment les problèmes répétés de suivi, de contrôle sur place et de respect des clauses contractuelles ; les contrats se terminent début juillet 2024

OMNIUM Real Estate Services s.a. - Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 à 1000 Bruxelles
TEL. (02)743 24 32 - FAX. (02)743 24 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596 493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 730.390.166

D'accord à la majorité	Contre : 276 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre [redacted]
Absten

② choix de l'entreprise CLEAN & Co <Devis n°SO14822> du 13/05/2024
avec début de mission début juillet 2024 pour le budget ;
le syndic fera le suivi et passera commande sur cette base/offre

D'accord à la majorité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

③ Choix de l'entreprise MD Ferin la somme de 2.750,00 euro +tva avec début de mission immédiate ;
le syndic fera le suivi et passera commande sur cette base/offre

D'accord : majorité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : [redacted]

④ choix de l'entreprise MD FERIN srl offre du 25 juillet 2022 de 2.320,00 euro +tva
avec début de mission immédiate ;
le syndic fera le suivi et passera commande sur cette base/offre

11

D'accord à l'unanimité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

⑤ vu la piètre qualité du travail et aussi le manque de suivi et d'initiative de la firme VIGO, renon sera donné par le syndic ; les contrats se terminent en 2024

D'accord à la majorité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

2. **Approbation des Budgets prévisionnels** : (votes à la majorité)
   a. Pour faire face aux **dépenses courantes**

, ;

Était joint à la convocation les Budgets prévisionnels (Charges ordinaires : **dépenses courantes** ; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 10-05-2024 pour un montant annuel de 1.190.416,56 euros pour 2024 & 1.147.784,00 euro pour 2025.

Ces budgets prévoient la dotation au Fonds de réserve prévue et nécessaire de 200.000 euros pour 2024 et celle de 200.000 euros pour 2025.

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

[redacted]

OMNIUM Real Estate Services s.a., Bd Adolphe Max 13/17 bte 7 à 1000 Bruxelles
TEL. : (02)743 24 32 - FAX : (02)743 24 40 – syndic@omnium.be – IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 596.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 730

D'accord à la majorité	Contre : 0 quotité
Abstention : 0 quotité	**Mention approuvée**

Contre : néant
Abstention : néant

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

c. Pénalités, Indemnités de retard et intérêts à prévoir

3. **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 annexé au procès-verbal, les résultats des votes.

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

Aucun autre point étant soulevé, la Présidente lève la séance à 22h15.

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

12

[redacted]

- Et les dossiers mis à disposition, remis et présentés en assemblée :
  - ◊ Lift Expertise : Offre n°2024DL2561du 18/01/2024 (5 pages) ;
  - ◊ Bureau d'expertise Ph. DEPLASSE & Associés : Offre n°D24-595 <Réf.20240523 Park Village 11-73 1080 INS d24-595> du 23 mai 2024 (5 pages) ;
  - ◊ CLEAN & Co : offre /devis n°SO14822 du 13/05/2024 (7 pages) ;
  - ◊ MD Ferin srl : offre du 28 juillet 2023 contrat d'entretien portes sectionnelles ;
  - ◊ MD Ferin srl : offre du 25 juillet 2022 contrat d'entretien sprinklers locaux poubelles;

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 40 – syndic@omnium.be - IPI 500.054
Registre de Commerce de Bruxelles 590.493 – BCE 0456.031.147 - RC professionnelle et cautionnement AXA Belgium sa 730.390.160

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 2023.

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 2023 se caractérisent par :

- Total du bilan :	885.229,12 euros
- Total des charges – classe 6 :	1.210.997,33 euros
- Total des produits – classe 7 :	1.287.696,84 euros
- Résultat de l'exercice :	76.699,51 euros
- Fonds de Roulement :	170.000,00 euros
- Fonds de Réserve :	410.843,45 euros
- Compte à vue :	429.907,48 euros
- Livret :	310.484,94 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 résultat de l'exercice est positif cette année 76.699,51€, notamment car des travaux ont été reportés en 2024.

La réfection de certaines terrasses n'a pu être terminée (conditions climatiques plus que défavorables depuis le mois d'octobre). De ce fait, ces frais seront facturés en 2024.
L'entretien des gouttières n'a pas été fait en 2023 pour les mêmes raisons (réalisé en février 2024 par Vigo).
La peinture des halls sera également dans les frais du prochain exercice car le planning du peintre était complet en 2023.

Beaucoup d'extincteurs ont été remplacés (date de péremption en 2023) ; la prochaine vague de remplacement à venir sera en 2027. Il faudra aussi procéder à l'entretien des systèmes de Sprinklage 2 fois/an selon la législation.
D'autres frais devront certainement intervenir en fonction des exigences règlementaires du permis d'environnement ; il n'est toutefois pas possible de tous les anticiper car Bruxelles Environnement se rése
après visite sur place de demander des compléments (pas de liste des mesures à prendre fournie en amo
Il faut dans un 1er temps faire la mise en conformité des circuits électriques. L'électricien habituel ne veut
charger car sa structure ne lui permet plus. Pour ne pas choisir des trop « grosses » sociétés qui ont souve
horaire exorbitant, nous avons pensé que le travail pouvait être réalisé par de petites structures en le scin
(possible puisque les entrées peuvent être faites séparément). Ces coûts seront aussi dans l'exercice 202

Les encombrants vont devenir encore plus problématiques car au-delà des coûts, leur stockage ne pourra
faire sans prise en compte de mesures incendies (porte coupe-feu etc...) Il est donc (re)demandé à chacu
prendre contact avec Bruxelles Propreté pour bénéficier de l'enlèvement gratuit de 3m³ par an et/ou de
lieux de collecte mis en place par la commune (dates communiquées via un dépliant dans votre boîte aux

[redacted]

Pour l'électricité, en 2023, nous avons dépensé 86.133,54€ pour les entrées et 63.057,74€ pour les parkings total 149.181,28€ (-34.442,63€ par rapport à 2022 mais +73.358,11€ par rapport à 2021)
Pour rappel :
En 2022, 96.020,49€ pour les entrées et 87.603,42€ pour les parkings soit un total 183.623,91€.
En 2021, 46.156,88€ pour les entrées et 29.666,29€ pour les parkings soit un total de 75.823,17€.
Compte tenu des éclairages LED déjà présents dans les parkings, il n'y a plus beaucoup de possibilité de réduire la consommation. De plus, nous venons d'avoir la confirmation que la législation actuelle ne nous permet pas d'installer des panneaux photovoltaïques à cause des ardoises-ciment de la toiture.
De plus, il n'était pas encore intéressant de conclure un contrat de fourniture à prix fixe (nous rappelons que les conditions des contrats personnels et professionnels ne sont pas comparables). Nous continuerons à vérifier les offres mais il faut garder à l'esprit que l'électricité ne sera certainement plus jamais aussi « bon marché ».
L'année passée, l'assemblée avait voté la réduction de la plage horaire d'éclairage des communs. Ceci n'a pu être mis en place en 2023 mais le sera cette année.

Le montant des factures Vivaqua est en augmentation de 16%. Ceci s'explique par l'augmentation du prix de l'eau de 14.5% annoncée par BRUGEL en février 2023.

L'expert pour les ascenseurs Monsieur Roelandt a continué à mettre la pression sur Schindler. Pour votre parfaite information, toutes les remarques de l'organisme de contrôle ont été levées il y a peu.
Les analyses de risques seront faites cette année et permettront d'établir un budget qui sera forcément conséquent puisque nous avons 1 ascenseur par entrée (donc les frais sont répartis sur peu d'appartement).
Ceci sera le point de départ pour faire un audit des fournisseurs mais il est quasi certain que nous devrons changer au minimum les moteurs (voire les armoires de commande). Il faut donc continuer à alimenter le fonds de réserve.

Les débiteurs sont légèrement en baisse ; nous demandons au syndic de ne pas relâcher ses efforts et de poursuivre les dossiers les plus importants pour que les copropriétaires ne doivent pas assumer une partie des dettes.

Les factures de DNI ont augmenté (prestations supplémentaires nécessaires en l'absence de concierge) mais la qualité du nettoyage laisse à désirer et la société semble encore avoir des difficultés puisque l'état demande des retenues sur leur facture. Le contrat sera dénoncé et un tour de marché organisé.

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 car le voisin conteste certains des frais.
Nous demandons qu'un point soit fait sur les anciens sinistres au bilan afin de voir s'il y a lieu de les apurer.
Une déclaration de sinistre a été faite pour le heurt de la porte de garage et de la façade du 39, ce qui permettra de récupérer les frais engendrés en 2023.
La créance de la conciergerie au 23 a été peu remboursée en 2023.

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 2023. Nous proposons donc à l'assemblée générale d'approuver les comptes et bilan 2023.

Nous préconisons de continuer d'alimenter le fonds de réserve de 100.000€ pour anticiper les futurs travaux.

Fait à Bruxelles, le 26 mai 2024.

[redacted]

[redacted]

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Park Village

(BCE ACP : 0850.867.370)

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Budget 2025
61000	Entretien systèmes incendie	-18.961,52	-19.135,08	-20.470,24	-21.500,00	-22.575,00
61001	Extincteurs d'incendie	-937,41	-413,40	-5.811,56	-2.000,00	-2.000,00
61002	Collecteurs d'incendie	-9.987,16	-12.696,97	-793,83	-3.000,00	-3.000,00
610021	Collecteurs d'incendie - divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61004	Alerte incendie et détection	-2.469,80	0,00	-1.182,22	-5.000,00	-5.000,00
61006	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	0,00	0,00	0,00	-3.000,00	-3.000,00
610061	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	-1.369,30	0,00	0,00	0,00	0,00
61007	Signalisation de sécurité/éclairage de secours	-21.128,45	0,00	0,00	-1.000,00	-1.000,00
61010	Contrôle ascenseurs	-6.414,82	-26.050,22	-27.114,62	-28.000,00	-8.000,00
61011	Contrat d'entretien asc.	-72.581,78	-76.500,78	-86.343,88	90.500,00	95.025,00
61013	Téléphone d'urgence asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6101111	Charges Ascenseur Rés 11	-47,01	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101113	Charges Ascenseur Rés 13	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101115	Charges Ascenseur Rés 15	115,31	0,00	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	-132,50	0,00	-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	-577,17	0,00	-500,00	-500,00
6101125	Charges ascenseur Rés 25	0,00	0,00	-219,42		-500,00
6101127	Charges Ascenseur Rés 27	-549,65	-174,90	0,00	-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	-219,42	-500,00	-500,00
6101135	Charges Ascenseur Rés 35	-257,58	-3.720,54	-144,69	-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	-194,79	0,00	-500,00	-500,00
6101145	Charges Ascenseur Rés 45	-162,32	-87,45	0,00	-500,00	-500,00
6101147	Charges Ascenseur Rés 47	0,00	-132,50	0,00	-500,00	-500,00
6101151	Charges Ascenseur Rés 51	-129,85	0,00	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	-69,96	0,00	-500,00	-500,00
6101157	Charges Ascenseur Rés 57	-306,50	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101159	Charges Ascenseur Rés 59	-233,77	-629,38	0,00	-500,00	-500,00
6101163	Charges Ascenseur Rés 63	0,00	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6101165	Charges Ascenseur Rés 65	-162,32	0,00	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	-204,86	0,00	-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	-1.740,81	-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	-4.000,00	0,00

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Budget 2025
	Utilisation du Fonds de Réserve Asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61020	*Contrôle installations électriques*	0,00	0,00	-653,80	-3.000,00	0,00
61027	Extracteurs d'air et fumée	-22.127,50	-25.037,20	-29.639,50	-30.000,00	-30.000,00
61030	Contrôle des installations	-605,00	0,00	0,00	-8.000,00	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 du 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	-2.428,46	-1.961,00	-689,00	-3.000,00	-3.000,00
61039	Sanitaires et chauffage - autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61041	Entretien porte de garage	-9.758,91	-4.188,69	-9.943,32	-10.000,00	-10.000,00
61045	Menuiseries autres	0,00	-350,30	0,00	0,00	0,00
6104549	Menuiseries Rès 49	0,00		0,00	0,00	0,00
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	-161.932,43	-187.355,63	-206.078,02	-150.000,00	-160.000,00
61053	Matériel de nettoyage	-427,48	-1.256,26	-5.418,08	-1.000,00	-1.000,00
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	-1.521,34	-3.619,84	-3.816,95	4.000,00	4.200,00
61058	Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Autres	-12.621,00	-9.524,24	-4.552,00	-8.000,00	-8.000,00
61059	Traitement Nuisibles contrat	-3.908,30	-3.924,21	-3.866,67	-4.060,00	-4.260,00
610591	Traitement Nuisibles		0,00	-653,40	-200,00	-200,00
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	-27.282,84	-27.142,72	-29.314,12	30.700,00	32.235,00
61062	Aménagement jardins et environs immédiats	0,00	0,00	-9.377,50	-7.000,00	-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	-1.559,74	0,00	-8.000,00	-8.000,00
61065	Travaux de rénovation parkings	0,00	0,00	-2.849,02	-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	-307,40	0,00	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*	0,00		-3.343,77	-1.000,00	-1.000,00
61073	*Entretien toits*	-4.950,20	-8.372,94	503,50	-7.000,00	-7.000,00
61076	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	-8.563,74	-12.968,30	-29.827,62	-15.000,00	-15.000,00
6107611	Rép & Ent. Rés 11	-580,80	0,00	-234,07	-500,00	-500,00
6107613	Rép & Ent. Rés 13	-87,45	-1.372,70	0,00	-500,00	-500,00
6107615	Rép & Ent. Rés 15	-875,30	-380,77	-198,44	-500,00	-500,00
6107617	Rép & Ent. Rés 17	-103,69	-669,57	0,00	-500,00	-500,00
6107619	Rép & Ent. Rés 19	-423,50	0,00	-163,35	-500,00	-500,00
6107621	Rép & Ent. Rés 21	-634,94	0,00	-1.624,07	-500,00	-500,00
6107623	Rép & Ent. Rés 23	0,00	-778,09	-31,80	-500,00	-500,00
6107325	Rép & Ent. Rés 25	0,00	-278,99	-229,66	-500,00	-500,00
6107627	Rép & Ent. Rés 27	-1.129,46	-174,02	-173,27	-500,00	-500,00
6107629	Rép & Ent. Rés 29	-3.519,20	-403,33	-65,98	-500,00	-500,00
6107631	Rép & Ent. Rés 31	-201,40	-759,65	0,00	-500,00	-500,00
6107633	Rép & Ent. Rés 33	-330,61	-587,24	0,00	-500,00	-500,00
6107635	Rép & Ent. Rés 35	-1.212,82	-1.117,59	-181,96	-500,00	-500,00
6107637	Rép & Ent. Rés 37	-143,10	-782,47	-65,99	-500,00	-500,00

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Budget 2025
6107639	Rép & Ent. Rés 39	-515,16	-508,80	0,00	-500,00	-500,00
6107641	Rép & Ent. Rés 41	0,00	-372,65	-363,05	-500,00	-500,00
6107643	Rép & Ent. Rés 43	-1.155,42	-1.843,13	-1.328,33	-500,00	-500,00
6107645	Rép & Ent. Rés 45	-207,76	-1.636,28	0,00	-500,00	-500,00
6107647	Rép & Ent. Rés 47	0,00	-1.345,43	0,00	-500,00	-500,00
6107649	Rép & Ent. Rés 49	-490,25	380,00	0,00	-500,00	-500,00
6107651	Rép & Ent. Rés 51	-251,14	-66,83	0,00	-500,00	-500,00
6107653	Rép & Ent. Rés 53	-504,56	-728,08	-124,66	-500,00	-500,00
6107655	Rép & Ent. Rés 55	-704,69	0,00	0,00	-500,00	-500,00
6107657	Rép & Ent. Rés 57	-620,63	-1.562,05	0,00	-500,00	-500,00
6107659	Rép & Ent. Rés 59	-302,10	-230,65	-348,08	-500,00	-500,00
6107661	Rép & Ent. Rés 61	-286,84	-374,67	0,00	-500,00	-500,00
6107663	Rép & Ent. Rés 63	-142,89	-881,81	-2.316,55	-500,00	-500,00
6107665	Rép & Ent. Rés 65	-7.505,54	-544,97	-86,13	-500,00	-500,00
6107667	Rép & Ent. Rés 67	-329,66	-777,14	0,00	-500,00	-500,00
6107669	Rép & Ent. Rés 69	-174,91	0,00	-302,10	-500,00	-500,00
6107671	Rép & Ent. Rés 71	-853,52	-784,45	-2.370,18	-500,00	-500,00
6107673	Rép & Ent. Rés 73	-1.052,72	-858,60	-808,42	-500,00	-500,00
6107674	Rép & Ent. Rés P&C	-4.024,39	-1.515,74	-731,50	-6.000,00	-6.000,00
61081	Contrat d'entretien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61085	Réparations installations tech.	1.103,46	0,00	0,00	0,00	0,00
6111	Rénovation	0,00		0,00	*-75.000,00*	*-50.000,00*
	Travaux façades et toitures	-6.724,64	*-5.499,28*	-17.124,86		
	Démoussage toitures	0,00		0,00		
	Terrasses	0,00	*-14.566,90*	0,00		
	Aménagement jardins	0,00		0,00		
	Extincteurs	0,00		0,00		
	Local-vélos et esplanades	0,00		0,00		
	Détection incendie	0,00		0,00		
	Autres travaux	-10.145,05	*-6.905,05*	-243,80		
	Utilisation du Fonds de Réserve	0,00				
611111 à 73	*Travaux par entrée*	-63.984,05	*-19.316,20*	-3.685,40	*-16.500,00*	*-16.500,00*
6120	Eau	-152.373,89	-141.745,26	-171.293,73	-190.000,00	-190.000,00
61200	Redevance fixe et consommation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61201	Eau parties communes	-25.961,24	-35.730,79	-20.780,07	-30.000,00	-30.000,00
6121011	Electricité PC Rés 11	-1.233,54	-2.862,27	-2.401,08	-2.500,00	-2.625,00
6121013	Electricité PC Rés 13	-1.683,42	-3.744,51	-2.191,68	-2.300,00	-2.415,00
6121015	Electricité PC Rés 15	-2.103,73	-5.402,89	-4.319,76	-4.500,00	-4.725,00
6121017	Electricité PC Rés 17	-1.175,73	-2.731,41	-2.269,06	-2.300,00	-2.415,00
6121019	Electricité PC Rés 19	-1.165,69	-2.597,81	-2.154,99	-2.200,00	-2.310,00
6121021	Electricité PC Rés 21	-1.514,81	-3.532,79	-2.763,69	-2.900,00	-3.045,00
6121023	Electricité PC Rés 23	-1.009,90	-2.307,20	-1.907,28	-2.000,00	-2.100,00
6121025	Electricité PC Rés 25	-1.359,45	-3.206,87	-2.577,51	-2.700,00	-2.835,00
6121027	Electricité PC Rés 27	-1.049,56	-2.355,68	-2.015,04	-2.100,00	-2.205,00
6121029	Electricité PC Rés 29	-1.730,37	-4.140,98	-3.046,83	-3.200,00	-3.360,00
6121031	Electricité PC Rés 31	-1.114,57	-2.474,93	-2.063,78	-2.100,00	-2.205,00
6121033	Electricité PC Rés 33	-1.237,02	-2.699,87	-2.128,93	-2.200,00	-2.310,00
6121035	Electricité PC Rés 35	-2.998,27	-6.174,24	-5.532,13	-5.800,00	-6.090,00
6121037	Electricité PC Rés 37	-1.296,90	-3.087,48	-2.550,09	-2.600,00	-2.730,00
6121039	Electricité PC Rés 39	-1.653,76	-3.831,92	-3.126,79	-3.200,00	-3.360,00
6121041	Electricité PC Rés 41	-1.056,20	-2.504,77	-2.178,11	-2.200,00	-2.310,00
6121043	Electricité PC Rés 43	-1.335,13	-2.895,47	-2.623,46	-2.700,00	-2.835,00
6121045	Electricité PC Rés 45	-1.860,87	-4.553,13	-3.626,22	-3.800,00	-3.990,00

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Budget 2025
6121047	Electricité PC Rés 47	-1.216,55	-2.922,96	-2.409,61	-2.500,00	-2.625,00
6121049	Electricité PC Rés 49	-1.226,69	-2.695,03	-2.342,28	-2.400,00	-2.520,00
6121051	Electricité PC Rés 51	-1.634,38	-3.875,58	-3.202,06	-3.300,00	-3.465,00
6121053	Electricité PC Rés 53	-1.245,07	-2.705,32	-2.244,41	-2.300,00	-2.415,00
6121055	Electricité PC Rés 55	-1.148,94	-2.800,60	-2.524,90	-2.600,00	-2.730,00
6121057	Electricité PC Rés 57	-2.628,85	-6.084,98	-4.682,60	-4.900,00	-5.145,00
6121059	Electricité PC Rés 59	-1.490,40	-3.522,43	-2.796,35	-2.900,00	-3.045,00
6121061	Electricité PC Rés 61	-1.311,68	-2.594,95	-2.183,74	-2.300,00	-2.415,00
6121063	Electricité PC Rés 63	-1.325,45	-2.954,31	-2.342,73	-2.500,00	-2.625,00
6121065	Electricité PC Rés 65	-1.579,19	-3.553,83	-2.773,25	-2.900,00	-3.045,00
6121067	Electricité PC Rés 67	-1.119,28	-2.651,51	-2.222,26	-2.300,00	-2.415,00
6121069	Electricité PC Rés 69	-1.192,48	-2.704,73	-2.173,67	-2.200,00	-2.310,00
6121071	Electricité PC Rés 71	-1.147,13	-2.686,23	-2.101,01	-2.200,00	-2.310,00
6121073	Electricité PC Rés 73	-1.311,87	-3.119,73	-2.555,92	-2.600,00	-2.730,00
6121074	Electricité communs P&C	-29.666,29	-87.603,42	-63.057,73	-66.000,00	-69.300,00
6125	Autres fournitures	-2.081,94	-1.862,17	-1.778,16	-2.000,00	-2.000,00
6125011	Fournitures Rés 11	0,00	-198,44	0,00	0,00	0,00
6125015	Fournitures Rés 15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125017	Fournitures Rés 17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125019	Fournitures Rés 19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125021	Fournitures Rés 21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125023	Fournitures Rés 23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125025	Fournitures Rés 25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125027	Fournitures Rés 27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125029	Fournitures Rés 29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125031	Fournitures Rés 31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125033	Fournitures Rés 33	0,00	0,00	-239,58	0,00	0,00
6125035	Fournitures Rés 35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125037	Fournitures Rés 37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125039	Fournitures Rés 39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125041	Fournitures Rés 41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125043	Fournitures Rés 43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125045	Fournitures Rés 45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125047	Fournitures Rés 47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125049	Fournitures Rés 49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125051	Fournitures Rés 51	0,00	0,00	-479,16	0,00	0,00
6125053	Fournitures Rés 53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125055	Fournitures Rés 55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125057	Fournitures Rés 57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125059	Fournitures Rés 59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125061	Fournitures Rés 61	0,00	-198,44	0,00	0,00	0,00
6125063	Fournitures Rés 63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125065	Fournitures Rés 65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125067	Fournitures Rés 67	0,00	0,00	-239,58	0,00	0,00
6125069	Fournitures Rés 69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125071	Fournitures Rés 71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125073	Fournitures Rés 73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125074	Fournitures P&C	0,00	-1.155,40	-402,29	0,00	0,00
61300	Honoraires syndics	-80.367,00	-85.145,80	-93.917,40	-99.000,00	-103.950,00
61301	Honoraires avocats	-943,62	-327,32	-4.090,50	-4.000,00	-4.000,00
61303	Honoraires experts	0,00	-1.325,00	-9.350,88	-8.000,00	-8.000,00
61305	Autres honoraires	-351,65	0,00	1.259,06	0,00	0,00
61306	Honoraires secrétariat social	-1.006,39	-923,58	-732,71	-1.500,00	-1.500,00
6140	Assurance incendie	-46.653,69	-65.167,11	-70.808,02	-74.000,00	-77.700,00

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Budget 2025
6142	Assurance acc. du travail	-1.301,84	-3.038,01	-610,53	-3.600,00	-3.600,00
6144	Assurance RC CC	-136,56	-136,56	-58,13	-136,56	-140,00
6146	Assurance PJ	-5.540,93	-5.549,07	-5.625,11	-5.800,00	-6.000,00
6147	Franchise	-13.114,66	-8.458,18	-4.772,40	-15.000,00	-15.000,00
615	Conciergerie	0,00	0,00	-140,14		
6150	Téléphone - Internet - gsm	-1.309,06	-1.315,25	-929,16	-1.400,00	-1.400,00
6151	Electricité	-607,79	-956,91	-477,04	-800,00	800,00
6153	Gaz	-2.046,52	-7.814,24	1.359,23	-2.000,00	-2.000,00
6156	Loyers + Charges	-18.782,03	-18.968,55	-21.610,22	22.000,00	23.760,00
6160	Frais d'administration syndic	0,00	0,00	-11.520,93	-7.500,00	-8.000,00
6161	Frais réunions	0,00	-180,00	-260,00	-300,00	-300,00
6162	Traductions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61641	Modification des statuts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61663	Autres frais de gestion	0,00	-450,00	0,00	0,00	0,00
620	Rémunérations Concierges	-16.178,03	-12.816,28	-6.698,74	-20.000,00	-20.000,00
6210	ONSS	-29.243,19	-26.363,82	-14.196,11	-25.000,00	-27.500,00
6211	PP	-6.200,58	-5.653,39	-2.917,44	-6.000,00	-6.600,00
623	Autres frais de personnel	-2.048,93	-1.499,95	-896,69	-2.000,00	-2.000,00
643	Frais privatifs	-18.783,87	-10.613,04	-11.850,04	-20.000,00	-19.999,00
644	Dotation Fds de Réserve	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-200.000,00	-200.000,00
645	Dotation Fds de Roulement	0,00		0,00	0,00	0,00
657	Charges financières diverses	-120,00	-120,00	-118,51	-120,00	-120,00
	Solde charges	-1.100.802,44	-1.226.824,49	-1.219.625,54	-1.190.416,56	-1.147.784,00

[redacted]

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 : 10/05/2024

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	315,80	100000 - Fonds de roulement	170 000,00
311017 - Stock clés entrée 17	421,08	160000 - Fonds de réserve	410 843,45
311021 - Stock clés entrée 21	421,08	311000 - Clef schindler (2)	72,00
311023 - Stock clés entrée 23	474,32	410 - Copropriétaires	46 280,10
311025 - Stock clés entrée 25	234,74	[redacted]	*214,08*
311027 - Stock clés entrée 27	421,08		*115,22*
311029 - Stock clés entrée 29	315,80		*10,43*
311035 - Stock clés entrée 35	367,84		*226,95*
311039 - Stock clés entrée 39	619,52		*76,08*
311043 - Stock clés entrée 43	421,08		*10,43*
311045 - Stock clés entrée 45	696,96		*531,91*
311051 - Stock clés entrée 51	608,02		*52,64*
311055 - Stock clés entrée 55	260,15		*300,34*
311057 - Stock clés entrée 57	329,43		*57,84*
311059 - Stock clés entrée 59	421,08		*82,10*
311061 - Stock clés entrée 61	210,52		*2 521,91*
311063 - Stock clés entrée 63	210,52		*149,60*
311065 - Stock clés entrée 65	210,52		*65,10*
311069 - Stock clés entrée 69	474,32		*198,45*
311071 - Stock clés entrée 71	165,46		*86,16*
311073 - Stock clés entrée 73	368,44		*329,15*
314000 - Stock pompe de relevage (1)	2 188,89		*2,90*
315000 - Stock extracteur entrée 29	1 103,46		*52,08*
410 - Copropriétaires	85 128,02		*62,58*
[redacted]	*422,16*		*356,87*
	62,45		*366,24*
	172,94		*313,50*
	721,01		*10,43*
	48,40		*748,08*
	584,40		*86,81*
	1 845,21		*411,06*
	8 813,00		*221,64*
	615,39		*388,63*
	594,07		*327,23*
	73,08		*360,62*
	18,70		*293,16*
	2 250,62		*33,62*
	305,64		*76,44*
	311,97		*1 050,92*
	237,01		*317,54*

[redacted]

Actif		Passif	
4100187 - [redacted]	4 000,00	4100161 - [redacted]	308,70
4100189 - [redacted]	6,93	4100164 - [redacted]	136,63
4100190 - [redacted]	35,59	4100169 - [redacted]	511,06
4100196 - [redacted]	1 332,58	4100170 - [redacted]	228,48
4100204 - [redacted]	3 828,42	4100173 - [redacted]	52,75
4100212 - [redacted]	11 390,14	4100174 - [redacted]	247,66
4100217 - [redacted]	140,97	4100175 - [redacted]	297,15
4100218 - [redacted]	209,81	4100177 - [redacted]	528,71
4100230 - [redacted]	942,47	4100179 - [redacted]	89,46
4100236 - [redacted]	509,19	4100182 - [redacted]	531,13
4100246 - [redacted]	126,62	4100184 - [redacted]	52,24
4100250 - [redacted]	1 223,81	4100185 - [redacted]	458,69
4100251 - [redacted]	558,60	4100188 - [redacted]	144,69
4100266 - [redacted]	1 678,82	4100192 - [redacted]	365,26
4100275 - [redacted]	170,10	4100195 - [redacted]	141,00
4100278 - [redacted]	237,30	4100200 - [redacted]	10,43
4100280 - [redacted]	3 756,66	4100201 - [redacted]	965,44
4100292 - [redacted]	49,50	4100202 - [redacted]	229,99
4100299 - [redacted]	560,31	4100203 - [redacted]	10 084,28
4100306 - [redacted]	26,58	4100205 - [redacted]	332,52
4100307 - [redacted]	237,30	4100206 - [redacted]	183,06
4100317 - [redacted]	2 995,54	4100207 - [redacted]	203,09
4100326 - [redacted]	311,20	4100208 - [redacted]	691,28
4100327 - [redacted]	1 322,90	4100209 - [redacted]	76,94
4100331 - [redacted]	671,96	4100210 - [redacted]	205,00
4100334 - [redacted]	226,44	4100213 - [redacted]	73,08
4100335 - [redacted]	1 432,16	4100214 - [redacted]	9,64
4100337 - [redacted]	22,17	4100219 - [redacted]	384,20
4100338 - [redacted]	83,35	4100220 - [redacted]	83,40
4100340 - [redacted]	143,67	4100224 - [redacted]	283,88
4100346 - [redacted]	7 969,10	4100228 - [redacted]	81,42
4100350 - [redacted]	342,15	4100229 - [redacted]	36,78
4100351 - [redacted]	57,50	4100231 - [redacted]	44,88
4100356 - [redacted]	27,80	4100232 - [redacted]	2,60
4100364 - [redacted]	1 612,29	4100238 - [redacted]	217,44
4100366 - [redacted]	558,60	4100241 - [redacted]	41,76
4100367 - [redacted]	179,21	4100242 - [redacted]	170,10
4100371 - [redacted]	415,87	4100243 - [redacted]	5,94
4100382 - [redacted]	2 836,77	4100245 - [redacted]	74,59
4100383 - [redacted]	111,90	4100247 - [redacted]	63,99
4100384 - [redacted]	3 610,16	4100248 - [redacted]	468,83
4100386 - [redacted]	0,04	4100249 - [redacted]	34,47
4100391 - [redacted]	33,86	4100252 - [redacted]	12,94
4100393 - [redacted]	881,24	4100253 - [redacted]	211,56
4100398 - [redacted]	233,46	4100254 - [redacted]	9,63
4100401 - [redacted]	15,66	4100256 - [redacted]	63,30
4100402 - [redacted]	10 103,67	4100259 - [redacted]	226,10
4100412 - [redacted]	594,30	4100260 - [redacted]	307,21
4100416 - [redacted]	237,30	4100261 - [redacted]	180,46

Actif		Passif	
416300 - Créance conciergerie 23/1a	2 180,27	4100263 [redacted]	33,57
416400 - Créances litige kbc / aquaconcept	1 620,52	4100264	430,90
440 - Fournisseurs	15 461,10	4100265	150,77
[redacted]	240,88	4100267	108,55
	11 623,57	4100268	15,42
	221,07	4100273	461,46
	503,50	4100276	308,40
	288,85	4100279	136,10
	134,00	4100281	583,77
	0,50	4100282	387,28
	1 493,73	4100286	378,98
	205,00	4100287	1 469,58
	750,00	4100288	12,95
480	45,06	4100290	19,51
490	19 897,88	4100293	13,06
499	3 711,75	4100295	47,80
499	363,98	4100296	12,95
499	5 168,01	4100297	52,64
550	310 484,94	4100298	218,40
551	429 907,48	4100300	746,48
		4100301	49,08
		4100302	7,47
		4100303	10,43
		4100305	9,64
		4100308	51,11
		4100309	261,65
		4100311	38,10
		4100312	343,65
		4100314	15,77
		4100316	2 692,54
		4100318	38,56
		4100319	57,84
		4100320	78,06
		4100321	606,69
		4100322	34,09
		4100323	52,64
		4100325	508,31
		4100328	362,97
		4100329	62,58
		4100333	52,15
		4100336	134,27
		4100339	62,58
		4100341	78,36
		4100342	1 044,30
		4100344	12,97
		4100352	317,10
		4100353	6,87
		4100355	544,45
		4100357	16,80

[redacted]

Actif		Passif	
		4100359 [redacted]	*49,50*
		4100360	*62,52*
		4100361	*45,66*
		4100362	*170,35*
		4100368	*150,51*
		4100369	*61,55*
		4100370	*14,17*
		4100373	*134,98*
		4100374	*1,30*
		4100376	*118,74*
		4100387	*384,20*
		4100390	*75,00*
		4100392	*299,88*
		4100394	*166,43*
		4100395	*8,43*
		4100397	*57,84*
		4100399	*382,20*
		4100405	*62,58*
		4100406	*93,06*
		4100408	*65,10*
		4100410	*20,96*
		4100413	*42,96*
		416100 - Pa [redacted]	90,00
		429 - Dettes diverses	50,00
		440 - Fournisseurs	158 811,60
		4400013 [redacted]	*718,74*
		4400018	*33 988,84*
		4400031	*10 507,53*
		4400045	*699,60*
		4400052	*10 197,16*
		4400053	*248,19*
		4400061	*2 733,66*
		4400064	*2 075,48*
		4400065	*86 343,88*
		4400115	*7 279,32*
		4400142	*205,00*
		4400152	*1 556,47*
		4400155	*10,00*
		4400171	*0,01*
		440019	*149,74*
		4400205	*514,25*
		4400224	*1 583,73*
		492 - Charges à imputer	16 319,80
		493400 - Indemnités de déménagements	6 045,00
		494 - Compte de régularisation	76 699,51
		4992 - Arrondis créditeurs	17,66
Total actif	**885 229,12**	**Total passif**	**885 229,12**

[redacted]

[redacted]

BALANCE GÉNÉRALE
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. IPI : 500054

FAIT LE : 10/05/2024

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

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
1 - Dettes à plus d'un an	**4 336,87**	**585 180,32**	**0,00**	**580 843,45**
100000 - Fonds de roulement	4 336,87	174 336,87	0,00	170 000,00
160000 - Fonds de réserve	0,00	410 843,45	0,00	410 843,45
3 - Stocks	**11 525,57**	**337,46**	**11 260,11**	**72,00**
311000 - Clef schindler (2)	0,00	72,00	0,00	72,00
311013 - Stock clés entrée 13	421,08	105,28	315,80	0,00
311017 - Stock clés entrée 17	421,08	0,00	421,08	0,00
311021 - Stock clés entrée 21	421,08	0,00	421,08	0,00
311023 - Stock clés entrée 23	474,32	0,00	474,32	0,00
311025 - Stock clés entrée 25	234,74	0,00	234,74	0,00
311027 - Stock clés entrée 27	421,08	0,00	421,08	0,00
311029 - Stock clés entrée 29	315,80	0,00	315,80	0,00
311035 - Stock clés entrée 35	367,84	0,00	367,84	0,00
311039 - Stock clés entrée 39	619,52	0,00	619,52	0,00
311043 - Stock clés entrée 43	421,08	0,00	421,08	0,00
311045 - Stock clés entrée 45	696,96	0,00	696,96	0,00
311051 - Stock clés entrée 51	660,66	52,64	608,02	0,00
311055 - Stock clés entrée 55	260,15	0,00	260,15	0,00
311057 - Stock clés entrée 57	384,33	54,90	329,43	0,00
311059 - Stock clés entrée 59	421,08	0,00	421,08	0,00
311061 - Stock clés entrée 61	210,52	0,00	210,52	0,00
311063 - Stock clés entrée 63	263,16	52,64	210,52	0,00
311065 - Stock clés entrée 65	210,52	0,00	210,52	0,00
311069 - Stock clés entrée 69	474,32	0,00	474,32	0,00

Compte	Debit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
311071 - Stock clés entrée 71	165,46	0,00	165,46	0,00
311073 - Stock clés entrée 73	368,44	0,00	368,44	0,00
314000 - Stock pompe de relevage (1)	2 188,89	0,00	2 188,89	0,00
315000 - Stock extracteur entrée 29	1 103,46	0,00	1 103,46	0,00
4 - Créances et dettes à un an au plus	**2 747 915,34**	**2 841 952,91**	**71 835,39**	**165 872,96**
410 - Copropriétaires	1 555 158,60	1 516 310,68	38 847,92	0,00
416100 - Paiements reçus après clôture ciii	0,00	90,00	0,00	90,00
416300 - Créance conciergerie 23/1a	2 210,27	30,00	2 180,27	0,00
416400 - Créances litige kbc / aquaconcept	1 620,52	0,00	1 620,52	0,00
429 - Dettes diverses	0,00	50,00	0,00	50,00
440 - Fournisseurs	1 038 857,82	1 182 208,32	0,00	143 350,50
480000 - Caisse conciergerie	45,06	0,00	45,06	0,00
490 - Charges à reporter	117 145,71	97 247,83	19 897,88	0,00
490001 - Charges à reporter 61001	0,00	0,00	0,00	0,00
492 - Charges à imputer	23 633,62	39 953,42	0,00	16 319,80
493400 - Indemnités de déménagements	0,00	6 045,00	0,00	6 045,00
499001 - Frais nettoyage travaux voisins 73	3 711,75	0,00	3 711,75	0,00
4991 - Arrondis débiteurs	363,98	0,00	363,98	0,00
4992 - Arrondis créditeurs	0,00	17,66	0,00	17,66
49960 - Sinistres en cours	5 168,01	0,00	5 168,01	0,00
499642 - Sinistre 2019-01206 - 21/0a	0,00	0,00	0,00	0,00
5 - Placements de trésorerie et valeurs disponibles	**1 928 283,66**	**1 187 891,24**	**740 392,42**	
5500001 - Be80 0354 2656 1177 - réserve	310 484,94	0,00	310 484,94	
5510001 - Be28 2100 4445 1920 - roulement	1 509 315,27	1 079 407,79	429 907,48	
58 - Virements internes	108 483,45	108 483,45	0,00	
6 - Charges	**1 274 009,65**	**63 012,32**	**1 214 119,12**	**3 1**
61000 - Contrats d'entretien	20 470,24	0,00	20 470,24	
61001 - Extincteurs d'incendie	5 811,56	0,00	5 811,56	
61002 - Collecteurs d'incendie	793,83	0,00	793,83	
61004 - Alerte incendie et détection incendie	1 182,22	0,00	1 182,22	
61010 - Contrôle ascenseurs	27 114,62	0,00	27 114,62	
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	86 343,88	0,00	86 343,88	
6101111 - Charges ascenseur rés 11	0,00	0,00	0,00	

Compte	Débit	Crédit	Solde debiteur	Solde créditeur
6101123 - Charges ascenseur rés 23	0,00	0,00	0,00	0,00
6101125 - Charges ascenseur rés 25	219,42	0,00	219,42	0,00
6101133 - Charges ascenseur rés 33	219,42	0,00	219,42	0,00
6101135 - Charges ascenseur rés 35	144,69	0,00	144,69	0,00
6101169 - Charges ascenseur rés 69	0,00	0,00	0,00	0,00
6101173 - Charges ascenseur rés 73	1 740,81	0,00	1 740,81	0,00
61020 - Contrôle installations électriques	653,80	0,00	653,80	0,00
61027 - Extracteurs d'air et de fumée	29 639,50	0,00	29 639,50	0,00
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	689,00	0,00	689,00	0,00
61038 - Compteurs et relevé des compteurs	6 893,82	0,00	6 893,82	0,00
61041 - Entretien porte de garage	9 943,32	0,00	9 943,32	0,00
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	206 078,02	0,00	206 078,02	0,00
61053 - Matériel nettoyage	5 568,08	150,00	5 418,08	0,00
61054 - Ordures ménagères/pmc/papier et verre selon contrat	3 816,95	0,00	3 816,95	0,00
61058 - Nettoyage et traitement des ordures ménagères - autres	4 552,00	0,00	4 552,00	0,00
61059 - Traitement nuisibles contrat	3 866,67	0,00	3 866,67	0,00
610591 - Traitement nuisibles	653,40	0,00	653,40	0,00
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	29 314,12	0,00	29 314,12	0,00
61062 - Aménagement jardins et environs immédiats	9 377,50	0,00	9 377,50	0,00
61065 - Travaux de rénovation parkings, chemins et environs immédiats	2 849,02	0,00	2 849,02	0,00
61066 - Travaux divers	3 343,77	0,00	3 343,77	0,00
61073 - Entretien toits	0,00	503,50	0,00	503,50
61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	29 827,62	0,00	29 827,62	0,00
6107611 - Rép & ent. rés 11	234,07	0,00	234,07	0,00
6107615 - Rép & ent. rés 15	198,44	0,00	198,44	0,00
6107619 - Rép & ent. rés 19	163,35	0,00	163,35	0,00
6107621 - Rép & ent. rés 21	1 624,07	0,00	1 624,07	0,00
6107623 - Rép & ent. rés 23	31,80	0,00	31,80	0,00
6107625 - Rép & ent. rés 25	229,66	0,00	229,66	0,00
6107627 - Rép & ent. rés 27	173,27	0,00	173,27	0,00
6107629 - Rép & ent. rés 29	65,98	0,00	65,98	0,00
6107635 - Rép & ent. rés 35	724,46	542,50	181,96	0,00
6107637 - Rép & ent. rés 37	65,99	0,00	65,99	0,00



3/6

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
6107641 - Rép & ent. rés 41	363,05	0,00	363,05	0,00
6107653 - Rép & ent. rés 53	124,66	0,00	124,66	0,00
6107655 - Rép & ent. rés 55	0,00	0,00	0,00	0,00
6107657 - Rép & ent. rés 57	0,00	0,00	0,00	0,00
6107659 - Rép & ent. rés 59	348,08	0,00	348,08	0,00
6107663 - Rép & ent. rés 63	1 802,30	0,00	1 802,30	0,00
6107665 - Rép & ent. rés 65	86,13	0,00	86,13	0,00
6107667 - Rép & ent. rés 67	0,00	0,00	0,00	0,00
6107669 - Rép & ent. rés 69	302,10	0,00	302,10	0,00
6107671 - Rép & ent. rés 71	2 370,18	0,00	2 370,18	0,00
6107673 - Rép & ent. rés 73	808,42	0,00	808,42	0,00
6107674 - Rép & ent. rés p&c	731,50	0,00	731,50	0,00
6111 - Rénovation	17 368,66	0,00	17 368,66	0,00
611125 - Travaux entrée 25	0,00	0,00	0,00	0,00
611127 - Travaux entrée 27	689,00	0,00	689,00	0,00
611135 - Travaux entrée 35	174,90	0,00	174,90	0,00
611141 - Travaux entrée 41	0,00	0,00	0,00	0,00
611147 - Travaux entrée 47	0,00	0,00	0,00	0,00
611155 - Travaux entrée 55	410,00	0,00	410,00	0,00
611157 - Travaux entrée 57	1 855,00	0,00	1 855,00	0,00
611167 - Travaux entrée 67	0,00	0,00	0,00	0,00
611174 - Travaux p&c	556,50	0,00	556,50	0,00
61200 - Redevance fixe et consommation	199 469,62	35 069,71	164 399,91	0,00
61201 - Eau parties communes	20 780,07	0,00	20 780,07	0,00
6121011 - Electricité pc rés 11	2 401,08	0,00	2 401,08	0
6121013 - Electricité pc rés 13	2 191,68	0,00	2 191,68	0
6121015 - Electricité pc rés 15	4 319,76	0,00	4 319,76	0
6121017 - Electricité pc rés 17	2 269,06	0,00	2 269,06	0
6121019 - Electricité pc rés 19	2 154,99	0,00	2 154,99	0
6121021 - Electricité pc rés 21	2 763,69	0,00	2 763,69	0
6121023 - Electricité pc rés 23	1 907,28	0,00	1 907,28	0
6121025 - Electricité pc rés 25	2 577,51	0,00	2 577,51	0
6121027 - Electricité pc rés 27	2 015,04	0,00	2 015,04	0



Compte	Debit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
6121029 - Electricité pc rés 29	3 046,83	0,00	3 046,83	0,00
6121031 - Electricité pc rés 31	2 063,79	0,00	2 063,79	0,00
6121033 - Electricité pc rés 33	2 128,93	0,00	2 128,93	0,00
6121035 - Electricité pc rés 35	5 532,14	0,01	5 532,13	0,00
6121037 - Electricité pc rés 37	2 550,09	0,00	2 550,09	0,00
6121039 - Electricité pc rés 39	3 126,79	0,00	3 126,79	0,00
6121041 - Electricité pc rés 41	2 178,11	0,00	2 178,11	0,00
6121043 - Electricité pc rés 43	2 623,46	0,00	2 623,46	0,00
6121045 - Electricité pc rés 45	3 626,22	0,00	3 626,22	0,00
6121047 - Electricité pc rés 47	2 409,61	0,00	2 409,61	0,00
6121049 - Electricité pc rés 49	2 342,28	0,00	2 342,28	0,00
6121051 - Electricité pc rés 51	3 202,06	0,00	3 202,06	0,00
6121053 - Electricité pc rés 53	2 244,41	0,00	2 244,41	0,00
6121055 - Electricité pc rés 55	2 524,90	0,00	2 524,90	0,00
6121057 - Electricité pc rés 57	4 682,60	0,00	4 682,60	0,00
6121059 - Electricité pc rés 59	2 796,36	0,00	2 796,36	0,00
6121061 - Electricité pc rés 61	2 183,74	0,00	2 183,74	0,00
6121063 - Electricité pc rés 63	2 342,73	0,00	2 342,73	0,00
6121065 - Electricité pc rés 65	2 773,25	0,01	2 773,24	0,00
6121067 - Electricité pc rés 67	2 222,26	0,00	2 222,26	0,00
6121069 - Electricité pc rés 69	2 173,67	0,00	2 173,67	
6121071 - Electricité pc rés 71	2 101,02	0,00	2 101,02	
6121073 - Electricité pc rés 73	2 555,92	0,00	2 555,92	
6121074 - Electricité communs p&c	63 057,74	0,00	63 057,74	
6125 - Autres fournitures	1 778,16	0,00	1 778,16	
6125033 - Fournitures rés 33	239,58	0,00	239,58	
6125051 - Fournitures rés 51	239,58	0,00	239,58	
6125067 - Fournitures rés 67	239,58	0,00	239,58	
6125074 - Fournitures p & c	402,29	0,00	402,29	
61300 - Honoraires syndics	93 917,40	0,00	93 917,40	
61301 - Honoraires avocats	4 090,50	0,00	4 090,50	
61302 - Honoraires architectes/ingénieurs	9 350,88	0,00	9 350,88	
61305 - Autres honoraires	0,00	1 259,06	0,00	1

[redacted]

Compte	Debit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
61306 - Honoraires secrétariat social	732,71	0,00	732,71	0,00
6140 - Assurance incendie	70 808,02	0,00	70 808,02	0,00
6142 - Assurance accidents du travail	1 233,49	622,96	610,53	0,00
6144 - Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	58,13	0,00	58,13	0,00
6146 - Assistance judiciaire	5 625,11	0,00	5 625,11	0,00
6147 - Franchise	6 614,98	0,00	6 614,98	0,00
615 - Conciergerie	140,14	0,00	140,14	0,00
6150 - Téléphone - internet - gsm	929,16	0,00	929,16	0,00
6151 - Electricité	529,56	52,52	477,04	0,00
6153 - Gaz	7 766,80	9 126,03	0,00	1 359,23
6156 - Loyers + charges	21 610,22	0,00	21 610,22	0,00
6160 - Frais d'administration syndic	3 132,27	0,00	3 132,27	0,00
6161 - Frais réunions	260,00	0,00	260,00	0,00
620 - Rémunérations concierges	6 698,74	0,00	6 698,74	0,00
6210 - Onss	18 147,96	3 951,85	14 196,11	0,00
6211 - Pp	2 917,44	0,00	2 917,44	0,00
623 - Autres frais de personnel	928,71	32,02	896,69	0,00
643 - Frais privatifs	23 550,70	11 700,66	11 850,04	0,00
644 - Dotation fonds de réserve	100 000,00	0,00	100 000,00	0,00
657 - Charges financières diverses	120,00	1,49	118,51	0,00
7 - Produits	**7 096,00**	**1 294 792,84**	**0,00**	**1 287 696,84**
701 - Provisions	7 096,00	1 294 792,84	0,00	1 287 696,84
Totaux :	**5 973 167,09**	**5 973 167,09**	**2 037 607,04**	**2 037 607,**