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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17/06/2026 À 18:00

0003 - PARK VILLAGE (0850867370)
RUE DE LA SEMENCE, 11/73
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Lieu de l'assemblée : Salle VITA de la Basilique de Koekelberg
porte 5 - côté avenue des Gloires Nationales
1081 Koekelberg

Procès verbal

Sur convocation du syndic, Omnium Real Estate Services SA, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

49 copropriétaires sur 239 totalisant 53 778,00 / 100 000,00 quotités (24 974,00 après réduction) sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:40 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE.

Le double quorum n'ayant pas été atteint lors de la première séance du 28 mai 2026, 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 voix émises pour le calcul de la majorité requise.

2. NOMINATION DES PRÉSIDENCE, SCRUTATEURS ET SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE.

Le bureau d'assemblée générale qui est constitué comme suit :

[redacted]mme Présidente;

[redacted] désignés comme Scrutateur:

- Le syndic OMNIUM Real Estate Services s.a., représenté par Monsieur Camisasca et Monsieur Nopre, est désigné comme secrétaire.

Majorité absolue	Oui	23 737,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**23 737,00**	-
	Abstentions	1 237,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU SYNDIC.

Arrivée de Mme Blairon-Behets à 18h50.

Arrivé de Mme Denis Anne avec la procuration pour Mme Singa à 19h10.

Arrivée de Mme Fernol-Meyfroid à 19h10.

Arrivée de Figueiredo Dos Santos - Do Paco à 19h13.

(information)

Le rapport complet sera annexé au PV.

Le syndic rappel qu'un dossier d'étude pour le remplacement des chaudières individuelles et l'adaptation des cheminées collectives est en cours d'établissement auprès du bureau Deplasse. Pour la sécurité des occupants, le syndic demande instamment aux copropriétaires de prévoir l'installation de détecteurs de monoxyde de carbone (CO) dans les chaufferies Gaz.

Pour rappel les chaudières à condensation ne sont pas adaptées aux cheminées actuelles et sont donc interdites. Ceux-ci peuvent gravement endommager les conduits de cheminées collectives à cause de l'acidité des gaz brulées et provoquer des refoulement dans les appartements !

Le syndic rappelle expressément aux copropriétaires l'obligation réglementaire de lui faire parvenir l'Info Fiche (relative à la réglementation PEB Chauffage en Région de Bruxelles-Capitale) dûment complétée, datée et signée, accompagnée de toutes les informations requises.

Les copropriétaires n'ayant pas encore transmis leur fiche signalétique actualisée sont invités à la renvoyer dans les plus brefs délais.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

(information)

[redacted]onne lecture orale des réunions du conseil de copropriété et des échanges d'email.

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

(information)

[redacted] donne lecture du rapport de manière orale, le rapport complet sera annexé au PV.

[redacted]

6. COMPTES 2025 :

6.A. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025.

(votes à la majorité absolue)

Majorité absolue	Oui	24 409,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 409,00**	-
	Abstentions	565,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6.B. APPROBATION DU BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025.

(votes à la majorité absolue)

Majorité absolue	Oui	24 409,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 409,00**	-
	Abstentions	565,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGES 2025 :

7.A. AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'ENSEMBLE DE SA MISSION.

[redacted]

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

7.B. AU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'ENSEMBLE DE SA MISSION.

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.C. AU SYNDIC LA S.A. OMNIUM REAL ESTATE SERVICES POUR L'ENSEMBLE DE SA MISSION.

Majorité absolue	Oui	23 636,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**23 636,00**	-
	Abstentions	1 338,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ :

a. pour l'exercice 2026 et jusqu'à la prochaine assemblée de 2027. (appel à candidatures et vote à la majorité absolue)

[redacted]

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

Majorité absolue	Oui	24 053,00	98,86 %
	Non	277,00	1,14 %
	Voix exprimées	**24 330,00**	-
	Abstentions	644,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

[redacted]

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

CLOITRE III S.A.

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

Majorité absolue	Oui	12 204,00	97,73 %
	Non	283,00	2,27 %
	Voix exprimées	**12 487,00**	-
	Abstentions	12 487,00	-
Non	Madame DIENG Dominique		
Abstention	CLOITRE III s.a.		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

[redacted]

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

Mr Djeribi (époux de Mme Kichaout) se présente comme consultant bénévole afin d'assister son épouse (étant donné que Mr Djeribi n'est pas propriétaire il ne pourra avoir qu'un avis consultatif).

Majorité absolue	Oui	24 013,00	98,84 %
	Non	283,00	1,16 %
	Voix exprimées	**24 296,00**	-
	Abstentions	678,00	-
Non	Tassignon (Indivision)		
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES :

[redacted]ssemblée de 2027. (appel à candidatures et vote à la majorité absolue)

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. NOMINATION DU SYNDIC :

a. Omnium Real Estate Services sa pour l'exercice 2026 et jusqu'à la prochaine assemblée de 2027. (vote à la majorité absolue)

Majorité absolue	Oui	24 765,00	99,16 %
	Non	209,00	0,84 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

11. PROCÉDURE JUDICIAIRE EN COURS.

(information)

Voir rapport du syndic.

12. PERMIS D'ENVIRONNEMENT (PE) :

a. évolution du dossier : situation & actions, voir rapport syndic et conclusions du SIAMU suite à la visite du 26/03/2026, à respecter par tous les occupants ! ;

<**5. Conclusion finale.**

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

1. *Le parking est réservé au stationnement de véhicules et de leurs remorques. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins, notamment d'y réaliser des opérations d'entretien et de réparation de véhicules et d'y réaliser du stockage. ...* (Art. 3. de l'AGRBC 25/02/2021)

- Il est interdit de stocker des objets (meubles, déchets, etc.) sur les places de stationnement du parking ; ceux-ci doivent être évacué.>

b. Quelques rappels : Indemnité forfaitaire pour incivilités de 150 € (dépôts sauvages, nuisances,...) (AGEX 12/11/2025 point 8).

12.C. NOUVELLE DISPOSITION À INSÉRER AU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR - IMPUTATION PRIVATIVE DES FRAIS EN CAS D'INFRACTION AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT OU À LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE EN LA MATIÈRE.

Tout manquement aux prescriptions du permis d'environnement ou à la réglementation applicable, constaté dans un lot ou un emplacement privatif ou imputable à un copropriétaire, à son occupant ou à son locataire, et susceptible d'exposer l'association des copropriétaires à une amende, une pénalité ou des frais, fera l'objet d'une mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire concerné, l'invitant à remédier au manquement dans un délai de 15 jours calendriers à compter de la notification.
À défaut de régularisation dans ce délai, toute amende, pénalité, redevance ou frais supportés par l'association des copropriétaires en conséquence directe de ce manquement seront imputés privativement au copropriétaire concerné, dès lors que le manquement lui est imputable.
Cette imputation pourra également couvrir les frais exposés par l'association des copropriétaires pour la remise en conformité des lieux, les mesures conservatoires éventuellement nécessaires ainsi que pour la gestion et le suivi administratif du dossier.
Le manquement pourra être établi par tout moyen de preuve, notamment par constat de l'autorité compétente (Bruxelles Environnement), photographies ou vidéos datées, constat d'huissier ou constat objectif du syndic. (vote à la majorité absolue)

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

13. PERMIS D'URBANISME À INTRODUIRE POUR LA REHAUSSE DES GARDES CORPS.

a. Mandat au syndic pour tout acte et en parfaite collaboration avec les membres du Conseil de Copropriété. (vote à la majorité absolue)
Tout le nécessaire sera fait afin de limiter les interventions et les coûts. A ce jour le syndic a reçu une offre du bureau d'architecte ADE pour un permis de régularisation, pour un montant forfaitaire de 6500 euros htva, sous réserve de demandes supplémentaires de la commune.

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. TRAVAUX ENGAGÉS ET/OU À FINALISER :

a. Les ascenseurs : situation (informations)
Les travaux ont débutés le 26 mai 2026 avec les entrées 11 et 13 et devraient se terminer la semaine du 29 juin. Pour l'instant Schindler reste bien dans les délais annoncés. Les travaux de l'entrée 23 ont débutés le 08 juin 2026 et devraient se terminer la semaine du 06 juillet.

La suite des travaux est prévue comme suit :
- Entrée 15 : début 23 juin, fin prévue semaine du 03 août
- Entrée 17 : début 23 juin, fin prévue semaine du 03 août
- Entrée 19 : début 02 juillet, fin prévue semaine du 10 août
- Entrée 25 : début 23 juin, fin prévue semaine du 03 août

Des réunions hebdomadaires sont tenues pour le suivi du chantier avec la présence et l'assistance de Lift Expertise.

b. modification de l'éclairage en sous-sol (informations) :
L'Assemblée générale avait décidé de réduire la durée d'éclairage dans les parkings (pour rappel, celui-ci est actuellement allumé 24h/24) en prévoyant une coupure automatique durant la nuit.

Après vérification, cette solution s'est toutefois révélée impossible à mettre en œuvre, car certaines installations électriques doivent impérativement rester alimentées en permanence, notamment les locaux techniques, les locaux gaz et électriques, la centrale d'alarme ainsi que, et surtout, l'éclairage de secours. Or, ce dernier ne peut être isolé du circuit existant afin de garantir sa continuité de fonctionnement.

Nous avions dès lors envisagé une autre solution consistant à remettre en service les minuteries en remplaçant les boutons-poussoirs actuels par des détecteurs de mouvement.

Après analyse plus approfondie, il est apparu que la zone de couverture de ce type d'appareil, combinée à la distance séparant certaines portes, créerait d'importantes zones non couvertes. Cette configuration pourrait ainsi laisser temporairement des occupants dans l'obscurité sur des distances relativement importantes.

Pour rendre cette solution viable, il aurait fallu recâbler l'éclairage de secours sur un circuit distinct afin de maintenir un niveau minimal d'éclairement permanent, puis installer des détecteurs de mouvement à 360° au plafond, à intervalles réguliers, afin que l'éclairage principal se déclenche automatiquement lors du passage des utilisateurs.

Cette solution engendrant des coûts supplémentaires pour lesquels l'Assemblée générale n'a pas donné son accord et pour lesquels le Conseil de copropriété n'a pas reçu de mandat spécifique, les travaux n'ont donc pas été réalisés.

Pour avancer malgré tout avant la prochaine AG, le syndic et le conseil feront le tour des parkings pour identifier les zones où des TL ont été remis « sans réelle justification » ; pour rappel, depuis des années, le parking est censé être éclairé avec +/- 1 TL allumé sur 2. Or dans certaines zones, ils sont de nouveau tous en fonction ce qui coûte cher et est inutile 80% du temps.

Aux endroits trop sombres quand les gens rentrent dans leur cave ou montent dans leur voiture nous proposons de remplacer les anciens tubes TL (40W) par des nouveaux TL LED 7W avec détecteur ; la luminosité est de surcroît bien meilleure avec ce nouveau matériel ce qui permet de remettre moins de TL et les placer de manière plus centrale entre les 2 stationnements (dans la zone déjà faite du 11 au 27, 80 anciens TL ont été remplacés par 50).

Pour des économies réellement visibles et immédiates, il est également possible de changer une petite quantité de TL et de procéder au changement par phase afin de ne pas impacter les charges.

A titre d'exemple, le budget était de 7200€ pour la partie déjà changée (suite à une panne électrique dûe à des branchements illicites).

[redacted]

15. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES.

a. Présentation des dossiers. (information)

Fourniture / Prestations	Fournisseur
Ascenseurs (contrôle périodique)	AIB Vinçotte
Ascenseurs (entretien et téléphonie)	Schindler
Ascenseurs (contrôle de la maintenance)	Lift-Expertise
Assurance Incendie	Axa/ Vivium via Bole
Assurance loi concierge	Axa via Bole
Assurance RC Conseil de Copropriété	Allianz via Bole
Assurance Protection Juridique	Axa via Bole
Concierges	Mr Pauwels
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
[redacted]	
Eau (fourniture et redevance)	VIVAQUA
Eau (compteurs et relevés)	Aquatel
Electricité et gaz (communs et conciergeries)	Total Energies
Egouts	Louis le déboucheur sprl
Espaces verts (entretien)	Progarden
Exutoires de fumées (entretien)	MD Ferin
Nettoyage (Entretien et aide-concierge)	Clean & co
Pompes et groupe d'extraction (entretien)	Climacool
Portes de garages (entretien)	M[redacted]

Sécurité incendie (détection, extincteurs et dévidoirs)	MD Ferin
Syndic	Omnium Real Estate Services sa
Toitures	Aux Professionnels SRL
Traitement contre nuisibles	Sos Parasites
Portes sectionnelles	MD Ferin
Installation de sprinklage	MD Ferin

b. Mandat au syndic pour tout acte et en parfaite collaboration avec les membres du Conseil de Copropriété, pour les réparations usuelles et courantes. (vote à la majorité)

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. APPROBATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS :

a. Pour faire face aux dépenses courantes (Budget : 17a)
b. Pour les frais extraordinaires prévisibles alimentant les Fonds de Réserve et/ou de Roulement (Budget : 17b)

Était joint à la convocation les Budgets prévisionnels (Charges ordinaires : dépenses courantes; frais extraordinaires prévisibles) pour un montant annuel de 1.252.600,00 euros pour 2026 & 1.232.889,00 euro pour 2027.

Ces budgets prévoient la dotation au fonds de réserve prévue et nécessaire de 100.000 euros pour 2026 et celle de 100.000 euros pour 2027.

Ces budgets prévoient l'utilisation du fonds de réserve pour certaines charges extraordinaire (Mission experts : Deplasse, architecte, Stratec, lift-expertise; travaux étanchéité des terrasses; assurance Atradius)

Était joint à la convocation le tableau d'amortissement des mensualités de l'emprunt des travaux des ascenseurs de 113.821,14 euros pour 07/2026 à 12/2026 et 227.642,28 euros pour 2027. Les demandes de paiement seront transmise aux propriétaires participants prochainement.
Un nouveau compte bancaire a été ouvert afin de bien distinguer les charges courantes et les charges des travaux d'ascenseurs. le numéro IBAN est le suivant : B[redacted]

Majorité absolue	Oui	24 974,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

17. DEMANDES ÉCRITES DES COPROPRIÉTAIRES :

[redacted]end la parole afin d'expliquer
a. A la demande d[redacted]Accès des parkings par entrée 73 (et 11) : travaux d'aménagement des descentes (pente raide se terminant pas un tournant) pour limiter le danger (vote travaux+budget)

Mme Danmuqie quitte la séance à 21h31.
MMe Decloedt quitte la séance à 21h41.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	24 974,00	100,00 %
	Voix exprimées	**24 974,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

POSSIBILITÉ DE CHOISIR SON MODE D'ACCÈS À SON PARKING (ENTRÉE 73 OU GRANDE ESPLANADE). VOTE SUR LA SITUATION ACTUEL OU REVENIR À LA PRÉCÉDENTE.

Un point sera fait sur la situation après ce vote lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue	Oui	12 044,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**12 044,00**	-
	Abstentions	12 930,00	-
Non			
Abstention	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.

[redacted]

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 [redacted]

Est annexé au procès verbal, les résultats des votes.

Aucun autre point étant soulevé, la présidence lève la séance à 22h10

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

Votre syndic,

[redacted]

Copropriétaires signataires

Annexes :

- Rapport du commissaire aux comptes de l'exercice 2025 ;
- Rapport du syndic de l'exercice 2025 ;
- Bilan au 31/12/2025 avant répartition ;
- Balance générale au 31/12/2025 avant répartition ;
- Budgets 2026/2027;
- Fiche signalétique ;
- Fiche info PEB

[redacted]

Rapport du Syndic 2025-2026

Copropriété : Résidence Park Village

1. RAPPORT DU SYNDIC (Information)

Le syndic expose à l'assemblée le bilan de sa gestion, le suivi des dossiers en cours ainsi que les interventions réalisées sur la copropriété durant la période allant de mai 2025 à mai 2026. Les différentes dispositions des assemblées générales ont toutes été gérées et/ou sont 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 concernant les dossiers principaux suivis durant cet exercice :

1.1. Permis d'Environnement (PE) & Obligations Légales

- **Introduction du dossier :** L'organisme STRATEC a fait le suivi du dossier jusqu'à ce jour. Le dossier a été complété avec le rapport des pompiers. Le dossier est à l'analyse à la commune de Molenbeek après l'enquête publique terminée le 12 mai 2026. Une première réunion de concertation avait été planifié le 21 avril 2026, cependant à cause d'une erreur dans les délais de la commune elle a été annulée. Une nouvelle réunion de concertation est organisée pour le 23 juin 2026 avec le service de l'urbanisme afin de clôturer le dossier et de le valider définitivement.
- **Diagnostics Amiante :** le rapport est réceptionné suite aux passages de la société mandaté pour cela. En résumé il y a bien de l'amiante dans les ardoises. La situation peut rester en l'état.

1.2. Personnel de la Copropriété (Conciergerie)

Un nouveau concierge est entré en fonction le 01-07-2025. Il s'agit de Sebastien Pauwels qui habite sur place au 37 Rue de la Semence (au rez-de-chaussée)
Il est joignable au 0470.86.89.79 et joignable aux horaires affichés dans tous les couloirs des résidences.

1.3. Ascenseurs (Maintenance et Modernisation)

- **Remplacement des ascenseurs :**
  Plusieurs AG ont été nécessaire pour valider l'emprunt bancaire auprès de la BNP et la souscription de l'assurance Atradius. Le choix de participer ou non à cet emprunt a été laissé aux copropriétaires. La grande majorité participe à l'emprunt. Pour information, 63 copropriétaires ont décidé de ne pas participer sur 239. Ce qui représente in fine, un montant de crédit de 1.412.073 Euros sur le montant du devis des ascenseurs.



1.4. Chaudières individuelles, Sécurité et Réglementation PEB

- **Sécurité CO :** Pour la sécurité des occupants, le syndic demande instamment aux copropriétaires de prévoir l'installation de détecteurs de monoxyde de carbone (CO) dans les chaufferies Gaz.
- **Obligation PEB Chauffage :** Le syndic rappelle expressément aux copropriétaires l'obligation réglementaire de lui faire parvenir l'Info Fiche (relative à la réglementation PEB Chauffage en Région de Bruxelles-Capitale) dûment complétée, datée et signée, accompagnée de toutes les informations requises.

1.5. Électricité

- Détecteurs de mouvements avec luminaires installées au niveau des emplacements de parkings du -1 entre les bâtiments 11 et 25. 17

1.6. Rénovation des Terrasses et Garde-corps

- **Étanchéité et Isolation :** Une série de terrasses a fait l'objet d'une remise en état complète (déplacement/pose-dépose du dallage, retrait et pose de nouvelles étanchéités, isolations, finitions et préparations diverses). Pour votre parfaite information, depuis le début des travaux de terrasses, voici celles qui ont été réalisées :
  Arrière (jardin): 17,19,21,23,31,33,35,37,39,45,47,49,51,53,55
  Avant (rue) : 17,19,27,35,45,47,49
- **Garde-corps :** Les travaux de rehausse des garde-corps au niveau des zones de terrasses refaites ont été réalisées.

1.7. Gestion des Espaces Communs, Mobilité et Salubrité

- **Local vélos :** Le local vélos grillagés reste accessible aux seuls résidents signataires d'une convention et moyennant le versement d'une indemnité. Dans le cadre du PE en cours, cet espace a été déplacé sur deux locaux différents, impliquant une nouvelle numérotation des emplacements. Les locaux sont situés dans le haut de la grande esplanade à l'entrée du parking 29 et à la sortie du 23.
- **Régulation des parkings (Local encombrants) :** Il a été procédé au retrait du local encombrant qui était situé à proximité de l'entrée du parking de la résidence n°11.
- **Élimination des déchets :** Trop de mètres cubes d'encombrants ont encore dû être évacués aux frais de la communauté durant cet exercice. Le syndic rappelle que la commune de Molenbeek-Saint-Jean dispose de parcs à conteneurs. Chaque habitant est prié d'évacuer ses encombrants par ses propres moyens.
- **Règles de vie et Espaces Verts :** Il est rappelé formellement que les jardins et esplanades de la copropriété ne constituent en aucun cas des lieux de rencontre sauvages, des pistes cyclables, des espaces de barbecue ou des plaines de jeux. Les parents sont priés de veiller activement à la tranquillité des lieux. Plusieurs parcs et espaces publics adaptés se situent à proximité immédiate de la copropriété pour permettre aux enfants de s'amuser en toute sécurité sous la surveillance de leurs parents.



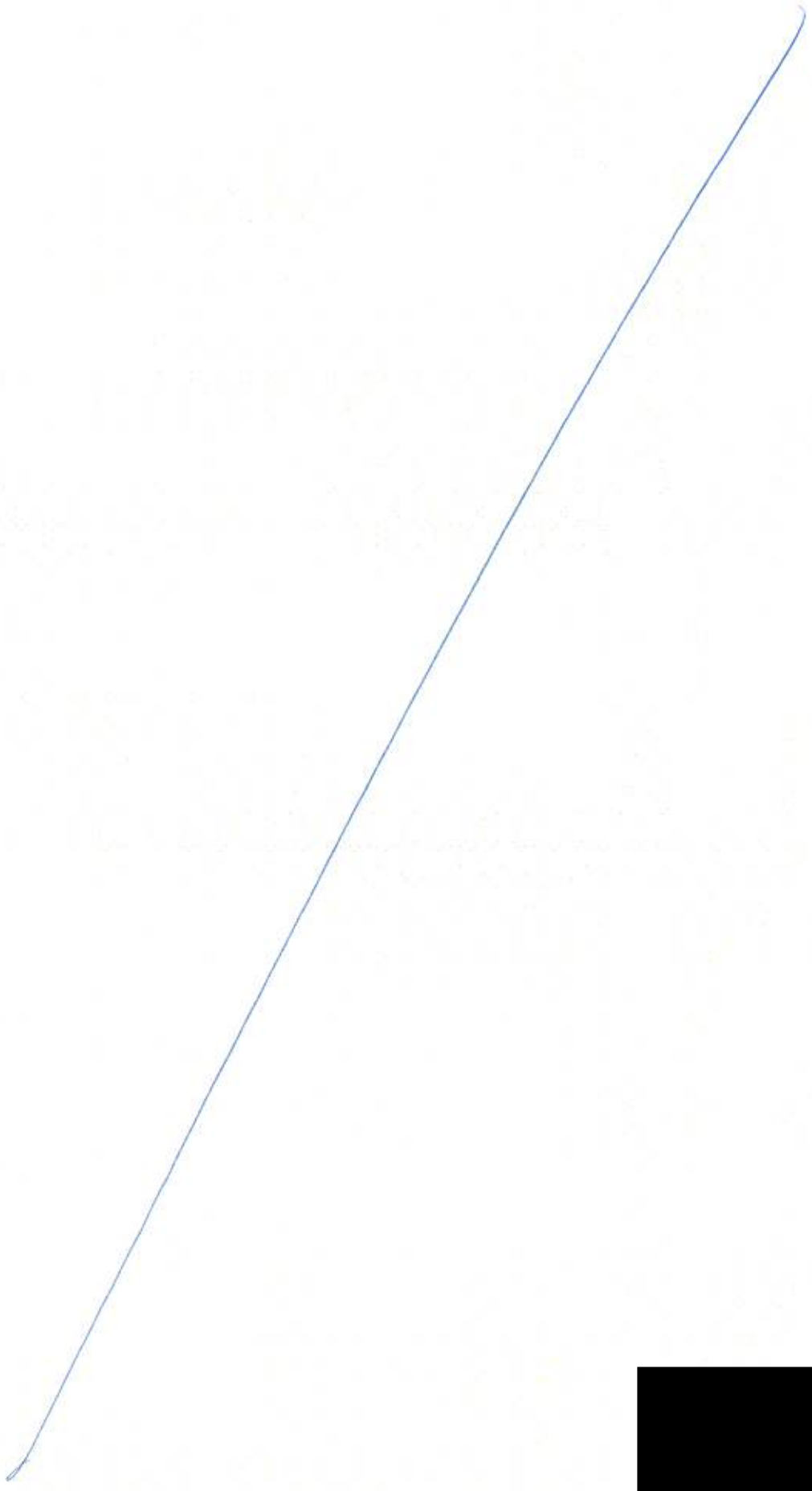
1.8. Gestion Financière, Sinistres et Contentieux

- **Contentieux et Recouvrements :** Certains dossiers de contentieux sont toujours en cours. Néanmoins, grâce au suivi rigoureux du syndic, plusieurs dossiers importants ont abouti positivement, permettant la récupération de créances significatives.
- **Rappel de trésorerie :** Le syndic rappelle l'obligation stricte d'honorer les provisions de charges mensuelles au plus tard le 5 du mois, et de régler les demandes de régularisation annuelle dans un délai de 30 jours.
- **Fiches signalétiques :** Les copropriétaires n'ayant pas encore transmis leur fiche signalétique actualisée sont invités à la renvoyer dans les plus brefs délais.
- **Sinistres et Assurances :** la compagnie d'assurance a été changée et PARK VILLAGE a une assurance auprès d'AXA depuis le 01-01-2026 et cela en accord avec le conseil de copropriété. Le courtier a également changé toujours en accord avec le CC. Une économie significative a été réalisée avec de meilleures protections et une différence de prix de 25% en moins par rapport à l'ancien prix pratiqué par l'autre compagnie d'assurance. Plusieurs sinistres d'origines diverses (anciens régularisés, en cours ou nouveaux apparus) font l'objet d'un suivi constant en vue de leur règlement auprès des compagnies d'assurance.

1.9. Divers petits travaux

Entretien et débouchages de la plupart des sterfputs. Réparations de certaines fuites au niveau des parkings.
Certains luminaires de la grande esplanade ont été changés
Compteurs électriques « intelligents » installés au 11
Elagage des arbres devant la petite esplanade
Le tuyau d'extraction au niveau de la sous toiture du bloc 41 devait être remplacée vu la corrosion. Ceci a été fait aussi.

[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 2025.

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 2025 se caractérisent par :

- Total du bilan :	1.069.963,99 euros
- Total des charges – classe 6 :	1.574.180,63 euros
- Total des produits – classe 7 :	1.355.208,24 euros
- Résultat de l'exercice :	218.972,43 euros
- Fonds de Roulement :	170.000,00 euros
- Fonds de Réserve :	520.140,44euros
- Compte à vue :	111.661,60 euros
- Livret :	563.256,59euros

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 en déficit cette année de 218.972,43 €. Nous avons eu un ensemble de frais exceptionnels en 2025 :
-Honoraires architectes/ingénieurs + experts 137.426,96€ en 2025 (100.597,23 en 2024) : Lift Expertise + inventaire amiante pour les ascenseurs & Deplasse (112.258,96€) pour l'étude des cheminée et chaudières – obligation légale de la Région concernant l'inventaire de la situation actuelle + étude pour la rénovation du système de chauffage (analyse et planification des coûts en prévision de la mise en place d'une nouvelle règlementation PEB).
-Réfection des terrasses 255.268,94€ : un maximum possible a été fait avant les travaux ascenseurs.

Pour l'électricité, en 2025, 70.821,45€ pour les entrées et 55.284,94€ pour les parkings soit un total 126.106,39€ (+23.731,83€ par rapport à 2024 mais -46.806,72€ par rapport à 2023)
Pour rappel :
en 2024, 63.910,03€ pour les entrées et 38.464,53€ pour les parkings soit un total 102.374,56€
En 2023, 86.133,54€ pour les entrées et 63.057,74€ pour les parkings soit un total 149.181,28€
En 2022, 96.020,49€ pour les entrées et 87.603,42€ pour les parkings soit un total 183.623,91€. (crise énergétique)
En 2021, 46.156,88€ pour les entrées et 29.666,29€ pour les parkings soit un total de 75.823,17€.
Le prix de l'électricité semblait se stabiliser mais nous subissons de nouveau une hausse des prix même si elle reste moins importante que pendant la crise énergétique de 2022.
Il n'est toujours pas intéressant de conclure un contrat de fourniture à prix fixe (nous rappelons que les conditions des contrats personnels et professionnels ne sont pas comparables).

Le montant des factures Vivaqua est en augmentation : 192.096.96€ contre 179.364.16€ soit +12.732,80€. Le prix du m3 d'eau est passé de 4.34€ en 2024 à 4.49€ en 2025 soit +/-20% depuis 2022.
Au total, l'augmentation est de 36.464,63€ entre ces 2 postes (eau et électricité).

[redacted]

Nous avons encore eu des prestations supplémentaires de la société de nettoyage Clean&Co en l'absence d'un concierge en bonne partie de l'année.
Les dépenses pour ce poste sont de 176.726,60€ en 2025 (185.494,32€ en 2024, soit une économie de 9.217,72€ et de 29.801,42€ sur deux ans). Cette économie est bien sûr compensée par le salaire du concierge (plus cotisations diverses puisque nous nous sommes son employeur).

Les frais pour le nettoyage supplémentaire des locaux des poubelles, le respect du tri et des encombrants restent très élevés. Des économies pourraient être réalisée sur ces postes si les occupants étaient plus respectueux. En additionnant les factures pour l'enlèvement des encombrants et les factures supplémentaires de la société de nettoyage pour leur rassemblement (8 fois), le nettoyage supplémentaire des locaux poubelles (8 fois), le ramassage des déchets (10 fois) et le tri des déchets (6 fois) avant de sortir les poubelles, nous avons dépensé la somme de +/- 35.000€ (dont presque 19.000€ pour Clean and Co avant l'arrivée du concierge soit +/-80 jours de travail). Cette somme devrait donc naturellement diminuer car ces tâches seront réalisées par le concierge mais elles représentent une part importante du temps de travail et seront faites au détriment d'autres choses. Nous rappelons que les encombrants ne pourront plus être stockés sans prise en compte de mesures incendies (porte coupe-feu etc...). Il est donc (re)demandé à chacun de prendre contact avec Bruxelles-Propreté pour bénéficier de l'enlèvement gratuit de $3m^3$ par an et/ou de profiter des lieux de collecte mis en place par la commune (dates communiquées via un dépliant dans votre boîte aux lettres) mais aussi d'être attentif au respect des règles de Bruxelles Propreté concernant le tri des déchets et leur conditionnement.

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

La créance de la conciergerie au 23 a été remboursée de 120€ en 2025.

Les débiteurs sont en hausse depuis la dernière AG, certainement pour les petits débiteurs, en partie à cause de l'appel de fonds exceptionnel de l'année dernière. Nous pensons qu'il n'y a pas lieu d'être inquiets pour la récupération des dettes jusqu'à 2.000€ : une soixantaine de dossiers entre 0 et 1000€ représentant +/-22.000€ | une quinzaine entre 1000 et 2000 € pour presque 22.000€ également. Tous les débiteurs de plus de 2000€ sont chez l'avocat soit une quinzaine de dossiers pour un montant de presque 70.000€. Nous pensons que ceux-là sont à surveiller très régulièrement par l'avocat ; certains dossiers arriveront probablement à une vente forcée de leur appartement.

Le solde des fournisseurs au passif (que nous devons payer) s'élève à 322.043,00€. La plupart correspond à des factures reçues après mi-décembre et payées en 2026 (celle pour l'acompte Schindler en fait partie). Les factures ouvertes chez Vivaqua 107.373,02€ font l'objet d'un plan de paiement (conséquence du manque de trésorerie avant l'appel de fonds exceptionnel de l'année passée (pour information, le montant mensuel l'eau dépasse les 16.000€).

Le fonds de réserve s'élève à 520.140,44€ au 31.12.2025 (577.562,21 € en 2024 - 410.843,45 € en 2023).
Une facture d'acompte Schindler a été payée par le fonds de réserve qui sera réalimenté dans le courant de l'année 2026. La presque totalité des copropriétaires souhaitant payer les travaux d'ascenseurs sans participer au crédit ont payé leur quote-part (219.205,76 € déjà payés sur les 256.491,82 € attendus – quelques copropriétaires ont prévus des paiements échelonnés jusqu'en juillet et les autres ont déjà été relancés). Pour un meilleur suivi des paiements de ce poste et notamment pour l'assurance Atradius, un nouveau compte bancaire est en cours d'ouverture ; il faudra donc faire les versements sur celui-ci dès que le syndic vous en informera.

Pour rappel, des frais seront encore à faire pour les terrasses en 2026 mais un budget plus restreint a été prévu du fait du démarrage du remboursement du crédit. Il en sera certainement de même en 2027 où nous aurons également la nouvelle vague de remplacement d'extincteurs. Il faut préciser que beaucoup de travaux, d'études et de mises en conformité ont été faits depuis 2023. Tous les copropriétaires ont faits beaucoup d'efforts financiers pour l'entretien du bâtiment mais surtout pour le mettre à niveau des nouvelles normes et règlementations imposées par l'Etat ou la Région (permis d'environnement, ascenseurs, mises en conformité électriques etc..).

[redacted]

En aparté du cadre de ma mission, je tiens à revenir sur le rapport que les pompiers ont établi suite à leur visite du bâtiment. Si le résultat est très bon, c'est grâce à la bonne gestion des équipements techniques aussi nombreux qu'obligatoires pour lesquels la copropriété a toujours investi tant en maintenance, qu'en mise à niveau.

Sans ces efforts financiers annuels, nous aurions dû dépenser en 2026 et 2027 une somme bien plus conséquente en un temps très court car le permis d'environnement exige des mises aux normes presque immédiatement sous peine d'amendes.

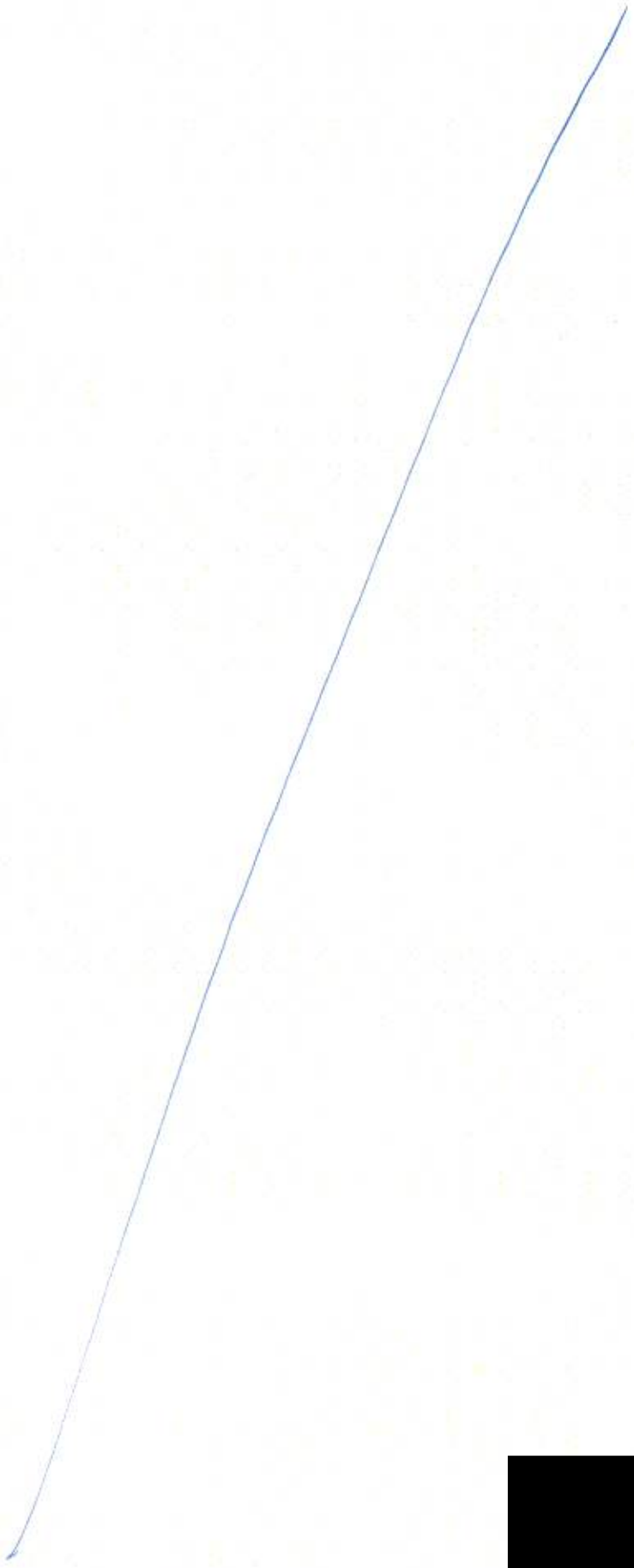
A cet effet, en accord avec le Syndic et le Conseil, il est proposé de passer certaines factures par le fonds de réserve afin de ne pas les répartir dans les charges courantes, évitant ainsi d'alourdir les décomptes individuels. Il nous semble plus raisonnable de faire ainsi pour les frais exceptionnels et de continuer à alimenter le fonds de réserve d'au moins 100.000€ en fonction des dépenses annuelles.

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 2025. Nous proposons donc à l'assemblée générale d'approuver les comptes et bilan 2025.

Fait à Bruxelles, le 23 mai 2026.

[redacted]

[redacted]



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Park Village

(BCE ACP : 0850.867.370)

Budgets

Charges courantes (point 17.a)

		Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	Budget 2026	Budget 2027
61000	Entretien systèmes incendie	-21.500,00	-22.483,60	-22.800,00	-24.431,71	-26.000,00	-26.780,00
61001	Extincteurs d'incendie	-2.000,00	0,00	-2.000,00		-2.000,00	-2.000,00
61002	Collecteurs d'incendie	-3.000,00	-6.715,10	-3.000,00		0,00	0,00
610021	Collecteurs d'incendie - divers	0,00		0,00		0,00	0,00
61004	Alerte incendie et détection	-5.000,00		-5.000,00		-2.000,00	-2.000,00
61006	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	-3.000,00	-12.565,07	-9.000,00	-368,05	-6.500,00	-6.500,00
610061	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
61007	Signalisation de sécurité/éclairage de secours	-1.000,00	0,00	-3.000,00		-2.000,00	-2.000,00
61010	Contrôle ascenseurs	-28.000,00	-20.206,94	-26.000,00	-8.614,62	-9.500,00	-9.785,00
61011	Contrat d'entretien asc.	90.500,00	-90.523,00	-98.000,00	-92.754,12	-75.000,00	-27.900,00
61013	Téléphone d'urgence asc.	0,00	-22.790,00	0,00	-2.026,90	0,00	0,00
6101111	Charges Ascenseur Rés 11	-500,00	-107,33	-350,00	-314,95	0,00	-600,00
6101113	Charges Ascenseur Rés 13	-500,00	0,00	-350,00		-860,00	-600,00
6101115	Charges Ascenseur Rés 15	-500,00	0,00	-350,00		0,00	-600,00
6101117	Charges Ascenseur Rés 17	-500,00	0,00	-350,00		0,00	-600,00
6101119	Charges Ascenseur Rés 19	-500,00	0,00	-350,00		0,00	-600,00
6101121	Charges Ascenseur Rés 21	-500,00	0,00	-350,00	-304,99	-600,00	-600,00
6101123	Charges Ascenseur Rés 23	-500,00	0,00	-350,00		0,00	-600,00
6101125	Charges ascenseur Rés 25		0,00	-350,00		0,00	-600,00
6101127	Charges Ascenseur Rés 27	-500,00	0,00	-350,00	-85,29	-600,00	-600,00
6101131	Charges Ascenseur Rés 31	-500,00	-2.845,16	-350,00		-600,00	-600,00
6101133	Charges Ascenseur Rés 33	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6101135	Charges Ascenseur Rés 35	-500,00	0,00	-350,00	-1.194,62	-600,00	-600,00
6101137	Charges Ascenseur Rés 37	-500,00	0,00	-350,00	-190,80	-600,00	-600,00
6101139	Charges Ascenseur Rés 39				-190,80	-600,00	-600,00
6101141	Charges Ascenseur Rés 41	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6101143	Charges Ascenseur Rés 43				-190,80	-600,00	-600,00
6101145	Charges Ascenseur Rés 45	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6101147	Charges Ascenseur Rés 47	-500,00	-3.143,99	-350,00		-600,00	-600,00
6101149	Charges Ascenseur Rés 49		-234,79	-350,00	-190,80	-600,00	-600,00
6101151	Charges Ascenseur Rés 51	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6101153	Charges Ascenseur Rés 53	-500,00	0,00	-350,00	-190,80	-600,00	-600,00
6101155	Charges Ascenseur Rés 55	-500,00	0,00	-350,00		-2.000,00	-600,00
6101157	Charges Ascenseur Rés 57	-500,00	0,00	-350,00	-190,80	-600,00	-600,00
6101159	Charges Ascenseur Rés 59	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6101163	Charges Ascenseur Rés 63	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6101165	Charges Ascenseur Rés 65	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6101167	Charges Ascenseur Rés 67	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6101169	Charges Ascenseur Rés 69	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6101171	Charges Ascenseur Rés 71	-500,00	-1.833,81	-350,00	-569,13	-600,00	-600,00
6101173	Charges Ascenseur Rés 73	-500,00	0,00	-350,00	-172,75	-600,00	-600,00
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	-436,17	0,00	0,00
	Extincteurs	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	Téléphonie ascenseurs	-4.000,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	Utilisation du Fonds de Réserve Asc.	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
61020	*Contrôle installations électriques*	-3.000,00	0,00	-1.000,00		-1.000,00	0,00
61027	Extracteurs d'air et fumée (travaux + entretiens)	-30.000,00	-16.785,10	-33.000,00	-16.748,00	-30.000,00	-30.900,00
61030	Contrôle des installations	-8.000,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	Mise en conformité des chaudières	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	Boucher Mons	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

[redacted]

Budgets

Charges courantes (point 17.a)

		Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	Budget 2026	Budget 2027
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompages	-3.000,00	-12.929,35	-10.000,00	-3.634,77	-6.000,00	-6.180,00
61039	Sanitaires et chauffage - autres	0,00	-146,91	0,00		0,00	0,00
61041	Entretien porte de garage	-10.000,00	-16.040,54	-10.000,00	-6.599,09	-10.000,00	-10.300,00
61045	Menuiseries autres	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
6104549	Menuiseries Rés 49	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	-150.000,00	-185.494,32	-200.000,00	-176.726,60	-138.600,00	-142.758,00
61053	Matériel de nettoyage	-1.000,00	-11.903,91	-3.000,00	-861,44	-4.000,00	-4.000,00
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	4.000,00	-4.935,74	-9.000,00	-9.538,51	-10.000,00	-10.300,00
61058	Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Autres	-8.000,00	-16.707,32	-8.000,00	-16.123,22	-15.000,00	-15.000,00
61059	Traitement Nuisibles contrat	-4.060,00	-3.877,33	-4.400,00	-3.872,00	-4.000,00	-4.120,00
610591	Traitement Nuisibles	-200,00	-217,80	-800,00	-544,50	-1.000,00	-1.000,00
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	30.700,00	-35.364,12	-39.000,00	-29.483,52	-35.000,00	-36.050,00
61062	Aménagement jardins et environs immédiats	-7.000,00	0,00	-2.000,00		0,00	0,00
	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	-8.000,00	0,00	-2.000,00		0,00	0,00
61065	Travaux de rénovation parkings	-10.000,00	0,00	-10.000,00		-3.000,00	-3.000,00
	Remplacement contrôle d'accès	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	Travaux complémentaires	-5.000,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	Vidéosurveillance	0,00	0,00	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*	-1.000,00	-72,60	-1.000,00		-1.000,00	-1.000,00
61073	*Entretien toits*	-7.000,00	-5.489,21	0,00	-1.419,53	0,00	0,00
61076	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	-15.000,00	-26.008,00	-25.000,00	-29.908,31	-33.000,00	-33.000,00
6107611	Rép & Ent. Rés 11	-500,00	-735,96	-350,00	-571,43	-600,00	-600,00
6107613	Rép & Ent. Rés 13	-500,00	-234,59	-350,00	-257,05	-600,00	-600,00
6107615	Rép & Ent. Rés 15	-500,00	-584,74	-350,00	-1.223,25	-600,00	-600,00
6107617	Rép & Ent. Rés 17	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6107619	Rép & Ent. Rés 19	-500,00	0,00	-350,00	-122,96	-600,00	-600,00
6107621	Rép & Ent. Rés 21	-500,00	-1.621,80	-350,00	-123,52	-600,00	-600,00
6107623	Rép & Ent. Rés 23	-500,00	-432,48	-350,00		-600,00	-600,00
6107325	Rép & Ent. Rés 25	-500,00	-496,56	-350,00	-917,89	-600,00	-600,00
6107627	Rép & Ent. Rés 27	-500,00	-683,17	-350,00	-202,59	-600,00	-600,00
6107629	Rép & Ent. Rés 29	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6107631	Rép & Ent. Rés 31	-500,00	0,00	-350,00	-1.011,62	-600,00	-600,00
6107633	Rép & Ent. Rés 33	-500,00	0,00	-350,00	-2.075,71	-600,00	-600,00
6107635	Rép & Ent. Rés 35	-500,00	0,00	-350,00	-741,08	-600,00	-600,00
6107637	Rép & Ent. Rés 37	-500,00	0,00	-350,00		-600,00	-600,00
6107639	Rép & Ent. Rés 39	-500,00	0,00	-350,00	-325,16	-600,00	-600,00
6107641	Rép & Ent. Rés 41	-500,00	-68,90	-350,00	-6.089,17	-600,00	-600,00
6107643	Rép & Ent. Rés 43	-500,00	-235,32	-350,00		-600,00	-600,00
6107645	Rép & Ent. Rés 45	-500,00	-762,41	-350,00		-600,00	-600,00
6107647	Rép & Ent. Rés 47	-500,00	0,00	-350,00	-765,52	-600,00	-600,00
6107649	Rép & Ent. Rés 49	-500,00	-165,07	-350,00	-237,90	-600,00	-600,00
6107651	Rép & Ent. Rés 51	-500,00	0,00	-350,00	-337,79	-600,00	-600,00
6107653	Rép & Ent. Rés 53	-500,00	-387,96	-350,00	-1.154,90	-600,00	-600,00
6107655	Rép & Ent. Rés 55	-500,00	0,00	-350,00	-510,64	-600,00	-600,00
6107657	Rép & Ent. Rés 57	-500,00	-1.208,40	-350,00	-104,64	-600,00	-600,00
6107659	Rép & Ent. Rés 59	-500,00	-86,21	-350,00	-230,02	-600,00	-600,00
6107661	Rép & Ent. Rés 61	-500,00	-168,07	-350,00		-600,00	-600,00
6107663	Rép & Ent. Rés 63	-500,00	0,00	-350,00	-429,93	-600,00	-600,00
6107665	Rép & Ent. Rés 65	-500,00	0,00	-350,00	-875,88	-600,00	-600,00
6107667	Rép & Ent. Rés 67	-500,00	-382,66	-350,00		-600,00	-600,00
6107669	Rép & Ent. Rés 69	-500,00	-946,05	-350,00	-425,80	-600,00	-600,00
6107671	Rép & Ent. Rés 71	-500,00	-162,00	-350,00	-553,30	-600,00	-600,00
6107673	Rép & Ent. Rés 73	-500,00	0,00	-350,00	-1.132,69	-600,00	-600,00
6107674	Rép & Ent. Rés P&C	-6.000,00	0,00	0,00	-2.272,91	0,00	0,00
61081	Contrat d'entretien	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00

[redacted]

Budgets

Charges courantes (point 17.a)

		Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	Budget 2026	Budget 2027
61085	Réparations installations tech.	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
6111	Rénovation	-75.000,00	-38.079,44	-250.000,00		-18.000,00	-18.000,00
	Travaux façades et toitures		-8.686,16		-6.642,28		
	Démontage toitures		0,00				
	Terrasses		-108.597,39		-255.268,94		
	Aménagement jardins		0,00				
	Exutoires		0,00				
	Local-vélos et esplanades		0,00		-3.945,32		
	Détection incendie		0,00				
	Autres travaux		0,00				
	Utilisation du Fonds de Réserve		0,00				
611111 à 73	*Travaux par entrée*	-16.500,00	-9.107,20	-16.500,00	-7.268,00	-10.000,00	-10.000,00
6120	Eau	-190.000,00	-179.364,16	-184.000,00	-192.096,96	-204.000,00	-210.120,00
61200	Redevance fixe et consommation	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
61201	Eau parties communes	-30.000,00	-27.031,57	-29.000,00	-25.925,90	-28.000,00	-28.840,00
6121011	Electricité PC Rés 11	-2.500,00	-1.694,95	-2.200,00	-1.828,45	-2.100,00	-2.163,00
6121013	Electricité PC Rés 13	-2.300,00	-2.228,38	-2.100,00	-2.239,91	-2.600,00	-2.678,00
6121015	Electricité PC Rés 15	-4.500,00	-2.788,04	-3.500,00	-3.298,30	-3.800,00	-3.914,00
6121017	Electricité PC Rés 17	-2.300,00	-1.581,50	-2.000,00	-1.723,09	-2.000,00	-2.060,00
6121019	Electricité PC Rés 19	-2.200,00	-1.495,54	-1.800,00	-1.667,44	-2.000,00	-2.060,00
6121021	Electricité PC Rés 21	-2.900,00	-1.899,33	-2.300,00	-2.214,93	-2.600,00	-2.678,00
6121023	Electricité PC Rés 23	-2.000,00	-1.313,39	-1.600,00	-1.620,82	-1.900,00	-1.957,00
6121025	Electricité PC Rés 25	-2.700,00	-1.795,01	-2.200,00	-1.896,24	-2.200,00	-2.266,00
6121027	Electricité PC Rés 27	-2.100,00	-1.369,58	-1.700,00	-1.400,82	-1.600,00	-1.648,00
6121029	Electricité PC Rés 29	-3.200,00	-2.043,68	-2.600,00	-2.268,83	-2.600,00	-2.678,00
6121031	Electricité PC Rés 31	-2.100,00	-1.397,52	-1.800,00	-1.529,54	-1.800,00	-1.854,00
6121033	Electricité PC Rés 33	-2.200,00	-1.542,84	-2.000,00	-1.736,28	-2.000,00	-2.060,00
6121035	Electricité PC Rés 35	-5.800,00	-3.839,44	-4.500,00	-4.451,47	-5.100,00	-5.253,00
6121037	Electricité PC Rés 37	-2.600,00	-1.551,68	-2.100,00	-1.815,33	-2.000,00	-2.060,00
6121039	Electricité PC Rés 39	-3.200,00	-1.399,60	-3.000,00	-2.515,82	-2.900,00	-2.987,00
6121041	Electricité PC Rés 41	-2.200,00	-1.426,13	-1.900,00	-2.110,41	-2.500,00	-2.575,00
6121043	Electricité PC Rés 43	-2.700,00	-1.884,25	-2.300,00	-2.288,46	-2.600,00	-2.678,00
6121045	Electricité PC Rés 45	-3.800,00	-2.385,43	-3.100,00	-2.560,24	-3.000,00	-3.090,00
6121047	Electricité PC Rés 47	-2.500,00	-1.461,32	-1.200,00	-2.228,33	-2.500,00	-2.575,00
6121049	Electricité PC Rés 49	-2.400,00	-1.388,94	-1.100,00	-2.088,54	-2.400,00	-2.472,00
6121051	Electricité PC Rés 51	-3.300,00	-1.636,83	-1.300,00	-2.872,23	-3.300,00	-3.399,00
6121053	Electricité PC Rés 53	-2.300,00	-1.337,60	-1.100,00	-2.100,23	-2.400,00	-2.472,00
6121055	Electricité PC Rés 55	-2.600,00	-1.438,32	-1.200,00	-2.138,14	-2.500,00	-2.575,00
6121057	Electricité PC Rés 57	-4.900,00	-3.043,38	-4.100,00	-3.347,01	-3.900,00	-4.017,00
6121059	Electricité PC Rés 59	-2.900,00	-1.598,51	-1.300,00	-2.683,31	-3.000,00	-3.090,00
6121061	Electricité PC Rés 61	-2.300,00	-1.378,50	-1.100,00	-2.115,56	-2.400,00	-2.472,00
6121063	Electricité PC Rés 63	-2.500,00	-1.591,90	-2.100,00	-1.737,43	-2.000,00	-2.060,00
6121065	Electricité PC Rés 65	-2.900,00	-1.666,79	-1.300,00	-2.714,26	-3.100,00	-3.193,00
6121067	Electricité PC Rés 67	-2.300,00	-1.410,14	-1.900,00	-1.657,00	-1.900,00	-1.957,00
6121069	Electricité PC Rés 69	-2.200,00	-1.323,47	-1.100,00	-2.028,63	-2.300,00	-2.369,00
6121071	Electricité PC Rés 71	-2.200,00	-1.168,11	-1.800,00	-2.090,20	-2.400,00	-2.472,00
6121073	Electricité PC Rés 73	-2.600,00	-1.682,90	-2.200,00	-1.854,20	-2.100,00	-2.163,00
6121074	Electricité communs P&C	-66.000,00	-37.135,08	-45.000,00	-55.284,94	-60.000,00	-61.800,00
6125	Autres fournitures	-2.000,00	-3.043,12	-2.000,00	-569,08	-2.000,00	-2.000,00
6125011	Fournitures Rés 11	0,00	0,00	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	-263,17	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	0,00		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

Budgets

Charges courantes (point 17.a)

		Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	Budget 2026	Budget 2027	
6125051	Fournitures Rés 51	0,00	0,00	0,00		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	-263,18	0,00	0,00	
6125059	Fournitures Rés 59	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
6125061	Fournitures Rés 61	0,00	0,00	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	0,00		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	-660,71	0,00	-96,03	0,00	0,00	
61300	Honoraires syndics	-99.000,00	-95.818,00	-104.000,00	-98.368,86	-103.000,00	-106.090,00	
61301	Honoraires avocats	-4.000,00	-4.757,78	-8.000,00	-6.761,22	-10.000,00	-10.000,00	
61302	Honoraires architectes/ingénieurs		-42.437,67	-51.000,00	-112.258,96	0,00	0,00	1
61303	Honoraires experts	-8.000,00	-58.159,56	-8.000,00	-25.168,00	0,00	0,00	3
61305	Autres honoraires	0,00	-704,59	0,00	-200,70	0,00	0,00	
61306	Honoraires secrétariat social	-1.500,00	-859,72	-1.500,00	-1.008,46	-1.575,00	-1.600,00	
6140	Assurance incendie	-74.000,00	-76.599,86	-82.000,00	-81.290,24	-61.000,00	-62.830,00	
6142	Assurance acc. du travail	-3.600,00	177,46	-1.800,00		-1.000,00	-1.030,00	
6144	Assurance RC CC	-136,56	-173,57	-200,00	-225,58	-210,00	-216,00	
6146	Assurance PJ	-5.800,00	-5.878,22	-6.100,00	-5.108,98	-5.200,00	-5.356,00	
6147	Franchise	-15.000,00	-6.984,91	-10.000,00	-2.571,87	-15.000,00	-15.000,00	
615	Conciergerie		-16.315,12	-5.000,00	-3.757,25	-3.500,00	-3.500,00	
6150	Téléphone - Internet - gsm	-1.400,00	-956,92	-1.400,00	-204,34	-700,00	-700,00	
6151	Electricité	-800,00	-321,50	-600,00	-557,06	-700,00	-721,00	
6153	Gaz	-2.000,00	118,94	-1.000,00	-749,70	-1.100,00	-1.133,00	
6156	Loyers + Charges	22.000,00	-17.709,22	-20.000,00	-16.304,91	-15.000,00	-15.450,00	
6160	Frais d'administration syndic	-7.500,00	-3.937,39	-14.000,00	-20.034,54	-20.000,00	-20.000,00	
6161	Frais réunions	-300,00	-260,00	-1.200,00	-1.140,00	-350,00	-350,00	
6162	Traductions	0,00	-635,25	-400,00	-112,45	-400,00	-400,00	
61641	Modification des statuts	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
61663	Autres frais de gestion	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
620	Rémunérations Concierges	-20.000,00	-9.443,56	-20.000,00	-9.371,85	-21.000,00	-21.630,00	
6210	ONSS	-25.000,00	-11.245,07	-20.000,00	-13.217,45	-21.000,00	-21.630,00	
6211	PP	-6.000,00	-1.754,02	-6.600,00	-2.702,44	-6.930,00	-7.140,00	
623	Autres frais de personnel	-2.000,00	-842,20	-2.000,00	-1.044,04	-2.100,00	-2.160,00	
643	Frais privatifs	-20.000,00	-18.932,66	-20.000,00	-5.065,07	-10.000,00	-10.000,00	
644	Dotation Fds de Réserve	-200.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	
645	Dotation Fds de Roulement	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
657	Charges financières diverses	-120,00	486,50	500,00	1.999,54	525,00	525,00	
	Solde charges	-1.190.416,56	-1.520.195,11	~~-1.674.300,00~~	-1.574.180,62	-1.252.600,00	-1.232.889,00	
			Suite AGS 11/06/2025 (point 17) :	**1.520.000,00**				

Remboursement emprunt rénovation ascenseurs (voir tableau en annexe)	-113.821,14	-227.642,28
Coût crédit BNP (commission de réservation + intérêts 1an) (répartition lots participant à l'emprunt)	-5.150,00	-5.150,00

Propostion coûts extraordinaires à prendre du fonds de réserve : (estimations)(point 17.b)

1. Mission Deplasse : étude de rénovation des gaines de fumée & remplacement des chaudières individuelles	-18.000,00	0,00
Mission architecte : permis urbanisme réhausse gards-corps derniers étages	à définir	à définir
Mission Stratec : permis environnement sous-sols	-10.000,00	-10.000,00
2. Travaux étanchéités toitures-terrasses	-62.000,00	0,00
3. Expert : Ruelandt Lift expertise	-31.600,00	-22.000,00
4. Assurance Atradius	-44.216,85	0,00
total	-165.816,85	-32.000,00

[redacted]

Budget remboursement emprunt 7 ans (BNP)

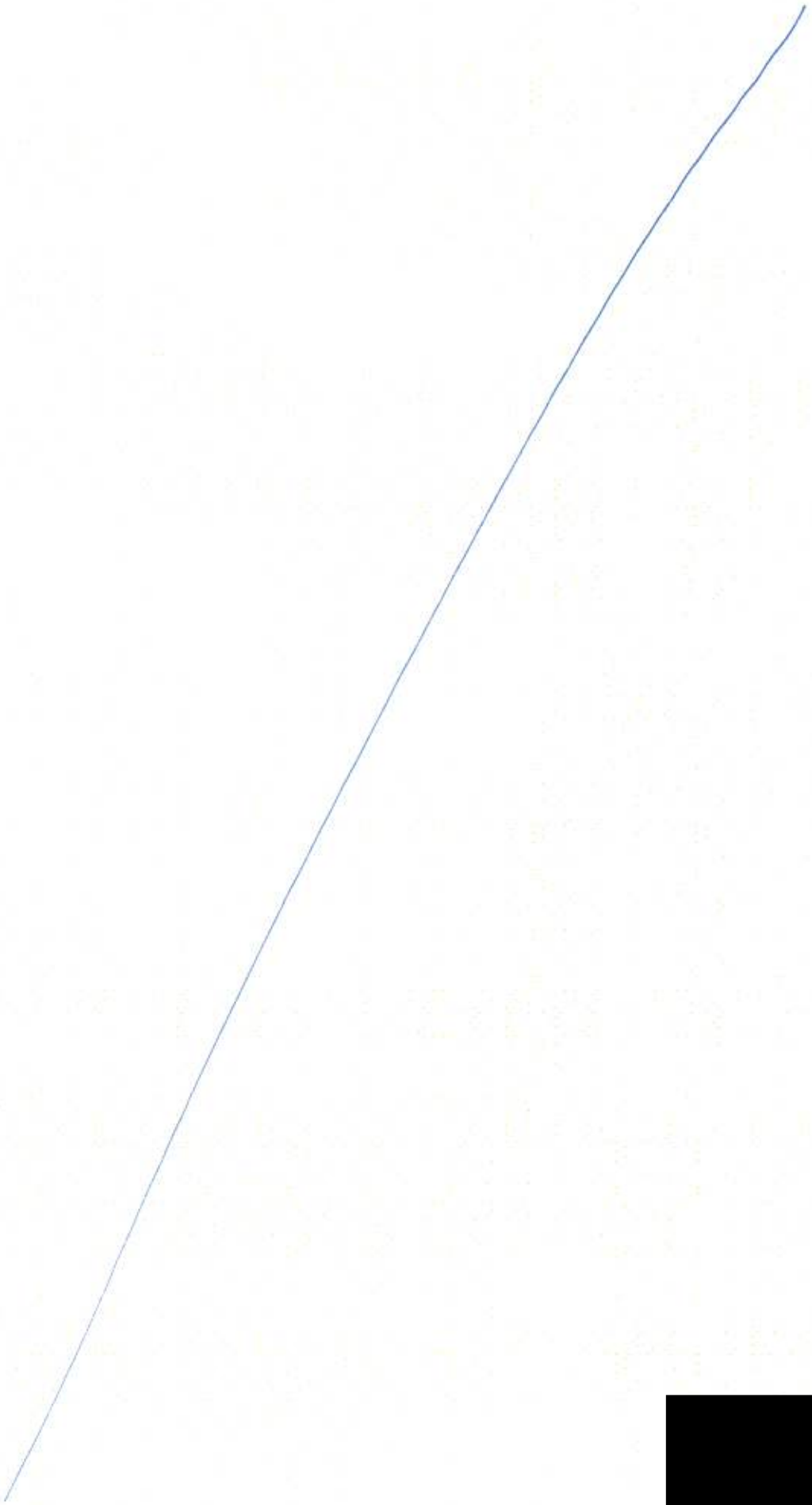
Montant emprunté = 1.412.073,00 €

Montant intérêts (3,44 %) = 181.422,96 €

	31/01	28/02	31/03	30/04	31/05	30/06	31/07	31/08	30/09	31/10	30/11	31/12	Tot. Annuel
2026							18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	113.821,14 €
2027	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	227.642,28 €
2028	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	227.642,28 €
2029	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	227.642,28 €
2030	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	227.642,28 €
2031	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	227.642,28 €
2032	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	227.642,28 €
2033	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €	18.970,19 €							113.821,14 €
												Total emprunt	**1.593.495,96 €**

Remboursements mensuels	***Quotités***	***Mensualité***
appartement Q.	70	15,69 €
appartement Q.	105	23,54 €
appartement Q.	202	45,28 €
appartement Q.	242	54,25 €
appartement Q.	337	75,54 €
appartement Q.	340	76,21 €
Cave Q.	7	1,57 €
garage Q.	17	3,81 €
total des quotités ACP =	84.628	

[redacted]



BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 31/12/2025

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 : 11/05/2026

IMMEUBLE : 0003 - PARK VILLAGE (0850867370)
RUE DE LA SEMENCE, 11/73
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Actif		Passif	
311 - Stocks clés	752,14	100000 - Fonds de roulement	170 000,00
311013 - Stock clés entrée 13	157,88	160000 - Fonds de réserve	520 140,44
311017 - Stock clés entrée 17	315,80	311000 - Clef schindler (2)	72,00
311019 - Stock clés entrée 19	376,07	410 - Copropriétaires	32 395,54
311021 - Stock clés entrée 21	376,03	[redacted]	*176,60*
311023 - Stock clés entrée 23	184,56		*31,92*
311025 - Stock clés entrée 25	376,07		*37,98*
311027 - Stock clés entrée 27	366,03		*643,06*
311029 - Stock clés entrée 29	240,63		*248,26*
311031 - Stock clés entrée 31	376,07		*3 007,93*
311033 - Stock clés entrée 33	376,07		*391,54*
311035 - Stock clés entrée 35	376,06		*1 055,76*
311037 - Stock clés entrée 37	313,39		*239,40*
311039 - Stock clés entrée 39	387,20		*733,53*
311043 - Stock clés entrée 43	52,60		*203,46*
311045 - Stock clés entrée 45	470,69		*116,90*
311051 - Stock clés entrée 51	502,74		*475,00*
311053 - Stock clés entrée 53	376,07		*813,65*
311055 - Stock clés entrée 55	247,72		*918,52*
311057 - Stock clés entrée 57	376,07		*1 150,60*
311059 - Stock clés entrée 59	218,10		*286,26*
311061 - Stock clés entrée 61	313,41		*130,95*
311063 - Stock clés entrée 63	428,66		*190,00*
311065 - Stock clés entrée 65	428,67		*336,94*
311067 - Stock clés entrée 67	376,07		*644,74*
311069 - Stock clés entrée 69	355,74		*1 584,25*
311071 - Stock clés entrée 71	110,30		*334,42*
311073 - Stock clés entrée 73	313,38		*20,67*
314000 - Stock pompe de relevage (1)	2 188,89		*869,98*
315000 - Stock extracteur entrée 29	1 103,46		*9,12*
410 - Copropriétaires	114 194,08		*343,11*
[redacted]	*142,16*		*352,61*
	7,50		*546,32*
	1 086,21		*160,71*
	108,90		*355,30*
	805,78		*188,93*
	6 026,83		*55,15*
	1 250,68		*614,42*
	0,02		*495,22*
	1 279,78		*286,26*

Actif		Passif	
4100138 - [redacted]	89,60	410028 [redacted]	437,97
4100142 -	420,31	410028	666,35
4100150 -	1 198,86	410028	349,60
4100151 -	2 931,40	410029	6,08
4100153 -	188,24	410030	181,44
4100158 -	645,05	410031	990,76
4100171 -	153,44	410031	2 848,95
4100172 -	0,50	410032	365,82
4100173 -	1 918,57	410032	29,13
4100174 -	101,21	410032	305,39
4100175 -	310,84	410032	18,48
4100179 -	354,76	410033	2,96
4100184 -	930,40	410033	0,18
4100187 -	6 837,32	410034	404,60
4100190 -	217,08	410034	489,68
4100196 -	2 632,96	410034	286,26
4100204 -	105,23	410035	9,15
4100212 -	13 388,88	410035	233,64
4100216 -	579,60	410036	130,93
4100219 -	105,12	410036	173,08
4100222 -	86,16	410036	544,68
4100224 -	19,92	410036	100,00
4100230 -	1 416,44	410037	135,91
4100236 -	691,60	410038	710,02
4100246 -	133,78	410038	470,76
4100248 -	30,40	410039	226,78
4100250 -	783,47	410039	645,87
4100251 -	3 516,71	410039	311,77
4100252 -	39,84	410039	264,72
4100265 -	523,97	410040	3,20
4100266 -	3 221,13	410041	549,80
4100268 -	2,98	410042	733,95
4100271 -	2,30	410042	286,26
4100275 - [redacted]	444,94	410042	960,27
4100279 -	492,47	410043	155,65
4100283 -	8,16	410043	37,22
4100284 -	1 104,60	410043	278,76
4100287 -	581,52	417 - Créances douteuses	879,00
4100291 -	0,40	440 - Fournisseurs	322 043,00
4100292 -	962,87	4400010 - SRL CLEAN & CO	12 628,90
4100295 -	197,10	4400011 - COMITE	5,12
4100298 -	309,24	4400018 - Entreprise D.N.I. sprl	0,05
4100299 -	1 082,95	4400031 - SA OMNIUM REAL ESTATE SERVICES	2 475,49
4100302 -	140,44	4400033 - ASBL PARTENA	3 747,94
4100306 -	206,64	4400040 - Vivaqua scrl	107 373,02
4100307 -	922,88	4400045 - SRL ATELIER FERIN	245,92
4100309 -	1 223,95	4400049 - SRL Climacool	458,45
4100310 -	365,76	4400052 - SA ENECO BELGIUM	[redacted]
4100311 -	284,34	4400065 - SCHINDLER	

Actif		Passif	
4100314 [redacted]	362,35	4400067 - SOS Parasites sprl	3 872,00
4100315	472,00	4400099 - SRL PROGARDEN	7 328,53
4100317	1 567,78	4400119 - SRL AQUATEL	7 655,95
4100319	229,56	4400121 - ASBL Les Amis de la Basilique Nationale du ...	380,00
4100321	262,10	4400152 - CONCORDIA S.A.	942,73
4100322	115,32	4400171 - SA Edenred Belgium	0,01
4100327	1 761,60	4400204 - Lyreco	148,58
4100328	143,46	4400215 - NEW GOFFIN sa	1 002,35
4100331	1 082,64	4400228 - ROELANDTS André	90,00
4100334	517,36	4400282 - SA TotalEnergies	11 462,22
4100335	1 380,22	4400293 - SRL Rivo Global LTD	3 945,32
4100337	620,12	444 - Factures à recevoir	5 560,14
4100338	816,75	492 - Charges à imputer	17 491,21
4100344	5,64	493400 - Indemnités de déménagements	1 365,00
4100346	4 417,83	4992 - Arrondis créditeurs	17,66
4100348	450,00		
4100351	615,63		
4100353	361,88		
4100356	58,88		
4100364	1 662,65		
4100366	673,85		
4100367	9,40		
4100370	66,51		
4100371	287,77		
4100373	75,86		
4100375	87,15		
4100377	726,58		
4100381	292,24		
4100382	4 353,74		
4100383	700,00		
4100384	3 900,68		
4100386	1 156,89		
4100388	36,53		
4100393	618,63		
4100398	726,21		
4100400	773,82		
4100401	55,25		
4100402	9 593,59		
4100405	179,20		
4100412	388,55		
4100415	150,00		
4100418	195,88		
4100419	579,66		
4100423	438,58		
4100425	99,00		
4100427	6 581,81		
4100430	1 427,98		
4100439	77,46		
4100445	423,30		

[redacted]

Actif		Passif	
416300 - Créance conciergerie 23/1a	1 840,27		
440 - Fournisseurs	4 112,85		
4400007 - BRUXELLES-PROPRETE	*131,65*		
4400039 - Vigo sa	*503,50*		
4400112 - SRL Aecetia bxl	*682,53*		
[redacted]	*750,00*		
	2 045,17		
480000 - Caisse conciergerie	215,06		
490 - Charges à reporter	33 496,16		
494 - Compte de régularisation	218 972,43		
499001 - Frais nettoyage travaux voisins 73	3 711,75		
4991 - Arrondis débiteurs	363,98		
49960 - Sinistres en cours	4 355,00		
499644 - Sin. DE 2024-17010 35/3A - sous-sol	947,65		
550000 [redacted]	563 256,59		
551000 [redacted]	111 661,60		
Total actif	**1 069 963,99**	**Total passif**	**1 069 963,99**

[redacted]

BALANCE GÉNÉRALE
DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

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 : 11/05/2026

IMMEUBLE : 0003 - PARK VILLAGE (0850867370)
RUE DE LA SEMENCE, 11/73
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
1 - Dettes à plus d'un an	**360 733,37**	**1 050 873,81**	**0,00**	**690 140,44**
100000 - Fonds de roulement	3 311,60	173 311,60	0,00	170 000,00
160 - Fonds de réserve général	100 000,00	100 000,00	0,00	0,00
160000 - Fonds de réserve	257 421,77	777 562,21	0,00	520 140,44
3 - Stocks	**14 526,95**	**1 762,38**	**12 836,57**	**72,00**
311 - Stocks clés	752,14	0,00	752,14	0,00
311000 - Clef schindler (2)	0,00	72,00	0,00	72,00
311013 - Stock clés entrée 13	210,52	52,64	157,88	0,00
311017 - Stock clés entrée 17	368,44	52,64	315,80	0,00
311019 - Stock clés entrée 19	376,07	0,00	376,07	0,00
311021 - Stock clés entrée 21	428,67	52,64	376,03	0,00
311023 - Stock clés entrée 23	355,74	171,18	184,56	0,00
311025 - Stock clés entrée 25	552,12	176,05	376,07	0,00
311027 - Stock clés entrée 27	481,33	115,30	366,03	0,00
311029 - Stock clés entrée 29	428,67	188,04	240,63	0,00
311031 - Stock clés entrée 31	376,07	0,00	376,07	0,00
311033 - Stock clés entrée 33	376,07	0,00	376,07	0,00
311035 - Stock clés entrée 35	638,81	262,75	376,06	0,00
311037 - Stock clés entrée 37	376,07	62,68	313,39	0,00
311039 - Stock clés entrée 39	387,20	0,00	387,20	0,00
311043 - Stock clés entrée 43	105,24	52,64	52,60	0,00
311045 - Stock clés entrée 45	470,69	0,00	470,69	0,00
311051 - Stock clés entrée 51	502,74	0,00	502,74	0,00
311053 - Stock clés entrée 53	376,07	0,00	376,07	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
311055 - Stock clés entrée 55	310,39	62,67	247,72	0,00
311057 - Stock clés entrée 57	376,07	0,00	376,07	0,00
311059 - Stock clés entrée 59	428,66	210,56	218,10	0,00
311061 - Stock clés entrée 61	481,32	167,91	313,41	0,00
311063 - Stock clés entrée 63	428,66	0,00	428,66	0,00
311065 - Stock clés entrée 65	428,67	0,00	428,67	0,00
311067 - Stock clés entrée 67	376,07	0,00	376,07	0,00
311069 - Stock clés entrée 69	355,74	0,00	355,74	0,00
311071 - Stock clés entrée 71	110,30	0,00	110,30	0,00
311073 - Stock clés entrée 73	376,06	62,68	313,38	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	**3 358 527,74**	**3 575 042,49**	**126 728,41**	**343 243,16**
410 - Copropriétaires	1 796 776,89	1 714 978,35	81 798,54	0,00
416300 - Créance conciergerie 23/1a	1 960,27	120,00	1 840,27	0,00
417 - Créances douteuses	0,00	879,00	0,00	879,00
440 - Fournisseurs	1 471 339,85	1 789 270,00	0,00	317 930,15
444 - Factures à recevoir	0,00	5 560,14	0,00	5 560,14
480000 - Caisse conciergerie	215,06	0,00	215,06	0,00
490 - Charges à reporter	68 062,72	34 566,56	33 496,16	0,00
490001 - Charges à reporter 61001	0,00	0,00	0,00	0,00
492 - Charges à imputer	3 564,37	21 055,58	0,00	17 491,21
493400 - Indemnités de déménagements	0,00	1 365,00	0,00	1 365,00
499 - Divers	1 367,00	1 367,00	0,00	0,00
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	5 150,00	795,00	4 355,00	0,00
499642 - Sinistre 2019-01206 - 21/0a	0,00	0,00	0,00	0,00
499644 - Sin. DE 2024-17010 35/3A - sous-sol	6 015,85	5 068,20	947,65	0,00
5 - Placements de trésorerie et valeurs disponibles	**2 842 811,65**	**2 167 893,46**	**674 918,19**	**0,00**
5500001 - Be80 0354 2656 1177 - réserve	663 256,59	100 000,00	563 256,59	0,00
5510001 - Be28 2100 4445 1920 - roulement	1 829 555,06	1 717 893,46	111 661,60	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
58 - Virements internes	350 000,00	350 000,00	0,00	0,00
6 - Charges	**1 781 831,69**	**207 651,02**	**1 576 180,21**	**1 999,54**
61000 - Contrats d'entretien	24 431,71	0,00	24 431,71	0,00
61002 - Collecteurs d'incendie	0,00	0,00	0,00	0,00
61004 - Alerte incendie et détection incendie	0,00	0,00	0,00	0,00
61006 - Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	368,05	0,00	368,05	0,00
61010 - Contrôle ascenseurs	8 614,62	0,00	8 614,62	0,00
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	92 754,12	0,00	92 754,12	0,00
6101111 - Charges ascenseur rés 11	314,95	0,00	314,95	0,00
6101121 - Charges ascenseur rés 21	304,99	0,00	304,99	0,00
6101123 - Charges ascenseur rés 23	0,00	0,00	0,00	0,00
6101127 - Charges ascenseur rés 27	85,29	0,00	85,29	0,00
6101135 - Charges ascenseur rés 35	1 194,62	0,00	1 194,62	0,00
6101137 - Charges ascenseur rés 37	190,80	0,00	190,80	0,00
6101139 - Charges ascenseur rés 39	190,80	0,00	190,80	0,00
6101143 - Charges ascenseur rés 43	190,80	0,00	190,80	0,00
6101149 - Charges ascenseur rés 49	190,80	0,00	190,80	0,00
6101153 - Charges ascenseur rés 53	190,80	0,00	190,80	0,00
6101157 - Charges ascenseur rés 57	190,80	0,00	190,80	0,00
6101169 - Charges ascenseur rés 69	0,00	0,00	0,00	0,00
6101171 - Charges ascenseur rés 71	569,13	0,00	569,13	0,00
6101173 - Charges ascenseur rés 73	172,75	0,00	172,75	0,00
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	2 026,90	0,00	2 026,90	0,00
61014 - Travaux d'adaptation ascenseurs	436,17	0,00	436,17	0,00
61027 - Extracteurs d'air et de fumée	16 748,00	0,00	16 748,00	0,00
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	3 634,77	0,00	3 634,77	0,00
61041 - Entretien porte de garage	6 599,09	0,00	6 599,09	0,00
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	176 726,60	0,00	176 726,60	0,00
61053 - Matériel nettoyage	861,44	0,00	861,44	0,00
61054 - Ordures ménagères/pmc/papier et verre selon contrat	9 670,16	131,65	9 538,51	0,00
61058 - Nettoyage et traitement des ordures ménagères - autres	16 123,22	0,00	16 123,22	0,00
61059 - Traitement nuisibles contrat	3 872,00	0,00	3 872,00	0,00
610591 - Traitement nuisibles	544,50	0,00	544,50	0,00

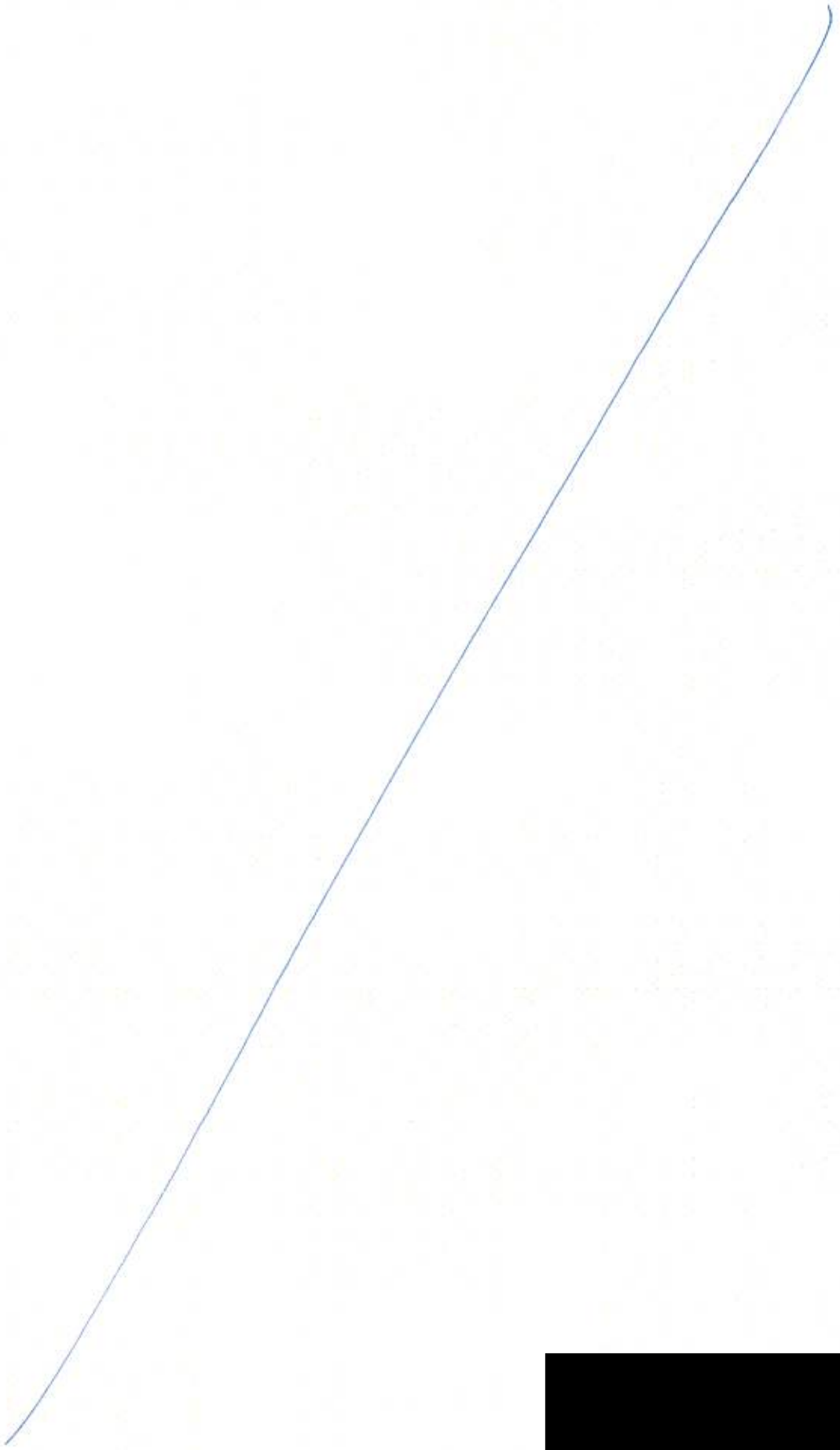
Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	29 483,52	0,00	29 483,52	0,00
61073 - Entretien toits	1 419,53	0,00	1 419,53	0,00
61076 - Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	29 679,09	0,00	29 679,09	0,00
6107611 - Rép & ent. rés 11	571,43	0,00	571,43	0,00
6107613 - Rép & ent. rés 13	257,05	0,00	257,05	0,00
6107615 - Rép & ent. rés 15	1 452,47	0,00	1 452,47	0,00
6107619 - Rép & ent. rés 19	122,96	0,00	122,96	0,00
6107621 - Rép & ent. rés 21	123,52	0,00	123,52	0,00
6107625 - Rép & ent. rés 25	917,89	0,00	917,89	0,00
6107627 - Rép & ent. rés 27	202,59	0,00	202,59	0,00
6107631 - Rép & ent. rés 31	1 011,62	0,00	1 011,62	0,00
6107633 - Rép & ent. rés 33	2 075,71	0,00	2 075,71	0,00
6107635 - Rép & ent. rés 35	741,08	0,00	741,08	0,00
6107639 - Rép & ent. rés 39	325,16	0,00	325,16	0,00
6107641 - Rép & ent. rés 41	6 089,17	0,00	6 089,17	0,00
6107647 - Rép & ent. rés 47	765,52	0,00	765,52	0,00
6107649 - Rép & ent. rés 49	237,90	0,00	237,90	0,00
6107651 - Rép & ent. rés 51	337,79	0,00	337,79	0,00
6107653 - Rép & ent. rés 53	1 154,90	0,00	1 154,90	0,00
6107655 - Rép & ent. rés 55	510,64	0,00	510,64	0,00
6107657 - Rép & ent. rés 57	104,65	0,00	104,65	0,00
6107659 - Rép & ent. rés 59	230,02	0,00	230,02	0,00
6107663 - Rép & ent. rés 63	429,93	0,00	429,93	0,00
6107665 - Rép & ent. rés 65	875,88	0,00	875,88	0,00
6107669 - Rép & ent. rés 69	425,80	0,00	425,80	0,00
6107671 - Rép & ent. rés 71	553,30	0,00	553,30	0,00
6107673 - Rép & ent. rés 73	1 132,69	0,00	1 132,69	0,00
6107674 - Rép & ent. rés p&c	2 272,91	0,00	2 272,91	0,00
6111 - Rénovation	423 278,31	157 421,77	265 856,54	0,00
611125 - Travaux entrée 25	0,00	0,00	0,00	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
611167 - Travaux entrée 67	0,00	0,00	0,00	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
611174 - Travaux p&c	7 208,00	0,00	7 208,00	0,00
6120 - Eau	0,00	0,00	0,00	0,00
61200 - Redevance fixe et consommation	217 961,42	25 864,46	192 096,96	0,00
61201 - Eau parties communes	25 925,90	0,00	25 925,90	0,00
6121011 - Electricité pc rés 11	1 992,56	164,10	1 828,46	0,00
6121013 - Electricité pc rés 13	2 239,91	0,00	2 239,91	0,00
6121015 - Electricité pc rés 15	3 456,82	158,51	3 298,31	0,00
6121017 - Electricité pc rés 17	1 871,45	148,36	1 723,09	0,00
6121019 - Electricité pc rés 19	1 781,28	113,84	1 667,44	0,00
6121021 - Electricité pc rés 21	2 307,29	92,36	2 214,93	0,00
6121023 - Electricité pc rés 23	1 620,82	0,00	1 620,82	0,00
6121025 - Electricité pc rés 25	2 113,00	216,76	1 896,24	0,00
6121027 - Electricité pc rés 27	1 600,30	199,48	1 400,82	0,00
6121029 - Electricité pc rés 29	2 470,36	201,53	2 268,83	0,00
6121031 - Electricité pc rés 31	1 663,16	133,61	1 529,55	0,00
6121033 - Electricité pc rés 33	1 829,45	93,17	1 736,28	0,00
6121035 - Electricité pc rés 35	4 813,44	361,98	4 451,46	0,00
6121037 - Electricité pc rés 37	1 928,86	113,53	1 815,33	0,00
6121039 - Electricité pc rés 39	2 595,11	79,29	2 515,82	0,00
6121041 - Electricité pc rés 41	2 110,41	0,00	2 110,41	0,00
6121043 - Electricité pc rés 43	2 424,98	136,52	2 288,46	0,00
6121045 - Electricité pc rés 45	2 856,31	296,07	2 560,24	0,00
6121047 - Electricité pc rés 47	2 228,33	0,00	2 228,33	0,00
6121049 - Electricité pc rés 49	2 088,54	0,00	2 088,54	0,00
6121051 - Electricité pc rés 51	2 872,23	0,00	2 872,23	0,00
6121053 - Electricité pc rés 53	2 100,23	0,00	2 100,23	0,00
6121055 - Electricité pc rés 55	2 138,14	0,00	2 138,14	0,00
6121057 - Electricité pc rés 57	3 783,65	436,64	3 347,01	0,00
6121059 - Electricité pc rés 59	2 683,32	0,00	2 683,32	0,00
6121061 - Electricité pc rés 61	2 115,56	0,00	2 115,56	0,00
6121063 - Electricité pc rés 63	1 899,89	162,46	1 737,43	0,00
6121065 - Electricité pc rés 65	2 714,26	0,01	2 714,25	0,00
6121067 - Electricité pc rés 67	1 771,61	114,61	1 657,00	0,00

Compte	Debit	Credit	Solde debiteur	Solde crediteur
6121069 - Electricité pc rés 69	2 028,63	0,00	2 028,63	0,00
6121071 - Electricité pc rés 71	2 090,21	0,00	2 090,21	0,00
6121073 - Electricité pc rés 73	2 026,80	172,60	1 854,20	0,00
6121074 - Electricité communs p&c	57 128,82	1 843,87	55 284,95	0,00
6125 - Autres fournitures	594,08	25,00	569,08	0,00
6125015 - Fournitures rés 15	263,17	0,00	263,17	0,00
6125057 - Fournitures rés 57	263,18	0,00	263,18	0,00
6125074 - Fournitures p & c	96,03	0,00	96,03	0,00
61300 - Honoraires syndics	98 368,86	0,00	98 368,86	0,00
61301 - Honoraires avocats	9 646,46	2 885,24	6 761,22	0,00
61302 - Honoraires architectes/ingénieurs	112 258,96	0,00	112 258,96	0,00
61303 - Honoraires experts	25 168,00	0,00	25 168,00	0,00
61305 - Autres honoraires	200,70	0,00	200,70	0,00
61306 - Honoraires secrétariat social	1 008,46	0,00	1 008,46	0,00
6140 - Assurance incendie	81 290,24	0,00	81 290,24	0,00
6142 - Assurance accidents du travail	0,00	0,00	0,00	0,00
6144 - Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	225,58	0,00	225,58	0,00
6146 - Assistance judiciaire	5 108,98	0,00	5 108,98	0,00
6147 - Franchise	6 362,46	3 790,59	2 571,87	0,00
615 - Conciergerie	3 757,25	0,00	3 757,25	0,00
6150 - Téléphone - internet - gsm	204,34	0,00	204,34	0,00
6151 - Electricité	557,06	0,00	557,06	0,00
6153 - Gaz	749,70	0,00	749,70	0,00
6156 - Loyers + charges	18 773,31	2 468,40	16 304,91	0,00
6160 - Frais d'administration syndic	20 034,54	0,00	20 034,54	0,00
6161 - Frais réunions	1 140,00	0,00	1 140,00	0,00
6162 - Traductions	112,45	0,00	112,45	0,00
620 - Rémunérations concierges	9 371,85	0,00	9 371,85	0,00
6210 - Onss	13 217,45	0,00	13 217,45	0,00
6211 - Pp	2 702,44	0,00	2 702,44	0,00
623 - Autres frais de personnel	1 071,26	27,22	1 044,04	0,00
643 - Frais privatifs	12 712,92	7 647,85	5 065,07	0,00
644 - Dotation fonds de réserve	100 000,00	0,00	100 000,00	0,00

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
657 - Charges financières diverses	150,00	2 149,54	0,00	1 999,54
7 - Produits	**566,20**	**1 355 774,44**	**0,00**	**1 355 208,24**
701 - Provisions	566,20	1 355 774,44	0,00	1 355 208,24
Totaux :	**8 358 997,60**	**8 358 997,60**	**2 390 663,38**	**2 390 663,38**

[redacted]



Association des Copropriétaires

Park Village

BCE 0850.867.370 KBO

Info Fiche

Chaudière.s individuelle.s raccordée.s au Conduit collectif
d'évacuation des gaz de combustion
< règlementation PEB en RBC >

à compléter, dater, signer par le copropriétaire
et transmettre rapidement au syndic svp ❶verso

Copropriété : ..... ACP*VME **Résidence PARK VILLAGE**
[BCE/KBO* nr 0850.867.370]
Adresse de l'immeuble : ..... Rue de la Semence, n°11 à 73
à 1080 Molenbeek-St-Jean
Personne de contact ACP : ..... Michel BAUDUIN
e-mail syndic@omnium.be
téléphone 02- 743.24.20.
liste constituée le .....

dernière mise à jour du .....

Emplacement du conduit : .....
(éventuellement avec photo.s ❶verso à transmettre svp)

Remarque.s générale.s : .....

Localisation

Appartement : résidence n° ..... // au ..... Étage // Colonne [A ou B ou C] : .....

Appareil

Chaudière ☐ (ou chauffe-eau ☐)
Marque ..... Modèle ..... Année de fabrication .....
Pissance nominale [kW] .....
Appareil à condensation oui ☐ // non ☐
Combustible : ☒ Gaz naturel
Catégorie de brûleur : ☐ atmosphérique // ☐ prémix // ☐ air pulsé
Type de raccordement de l'appareil B1x ou B2x : ouvert Cxx : étanche <cf. annexe 2>

Remarques <cf. annexe 3>

.....

.....

.....

Siège Social et concierge : Rue de la Semence 11/73 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean
Maatschappelijke zetel en huisbewaarder : Zaadstraat 11/73 te1080 Sint-Jans-Molenbeek

PALLADIUM /

Adresse du syndic - Adres van de syndicus
OMNIUM Real Estate Services s.a.-n.v. Bd Adolphe Maxlaan, 13-17 bte7 à-te 1000 Bruxelles-Brussel
RPM Bruxelles-RPR Brussel : 596 493 – BCE-KBO : 0456.031.147
IPI-BIV : 500.054 – RC professionnelle et cautionnement-BA en borgstelling via AXA Belgium s.a.-n.v. - police-

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Park Village

BCE 0850.867.370 KBO

⓿ Gestionnaire / Beheerder :
c/o syndic OMNIUM Real Estate Services s.a.- n.v.
Boulevard Adolphe Maxlaan, 13-17 bte 7
1000 Bruxelles-Brussel
Tél. 02- 743.24.20
Email : syndic@omnium.be

❶photo.s

Titre

Formulaire signalétique et d'autorisation de copropriétaire(s).

Pour la lisibilité, merci d'écrire en caractères d'imprimerie. Au besoin, écrire au verso ou joindre une annexe.
Lire les instructions et conseils pour compléter adéquatement le formulaire.

ACP : .....

LOT(S) n°: Appart : ..... Garage : ..... Cave : .....

Référence appart, garage, cave.

Cadre 1

Si propriété d'un lot en indivision : désignation d'un mandataire. (article 3.87 §1 al.3 Code civil)

Nous, propriétaires suivants (NOMS, Prénoms, adresse) :

1/ .....

2/ .....

3/ .....

4/ .....

désignons parmi nous (un de nous ci-dessus) comme mandataire unique chargé de nous représenter auprès de l'ACP et ce jusqu'à révocation : .....

Date, signature de chaque propriétaire mandant

Cadre 2

Renseignements des coordonnées complètes du propriétaire (unique ou désigné).

NOM : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : ..... Pays ..... initiale

N° tél. : ..... N° gsm : .....

E-mail : .....

Date, signature du propriétaire unique ou mandataire

Cadre 3

Convocations d'assemblée générale. (article 3.87 §3 al.3 Code civil)

Pour éviter les désagréments et les frais d'envoi recommandé, je sollicite le syndic de me transmettre toute convocation par le mode de communication suivant et ce jusqu'à révocation :

☐ voie postale simple à .....

☐ voie électronique à e-mail : .....

Date, signature du propriétaire mandataire

Instructions et conseils pour compléter adéquatement le formulaire.

Titre – Identification du(des) bien(s).

ACP = Association des CoPropriétaires.
Veuillez mentionner tous les lots dont vous êtes propriétaires, conformément à votre titre de propriété.
Chaque lot est mentionné à l'acte de base et compte ses propres quotités.
Souvent les lots habitables sont numérotés selon l'étage et la colonne (gauche/droite ou avant/arrière, ou A/B/C, …).
Souvent, les caves (sans quotité) ne sont pas considérées comme lots individuels mais sont rattachées chacune à un appartement.
Ne vous fiez pas aux numéros apposés sur les portes de cave ou de garage. Ils devraient correspondre idéalement à la numérotation de l'acte de base / titre de propriété, mais sans certitude.

Il est indispensable pour le syndic de pouvoir attribuer chaque lot décrit à l'acte de base à un propriétaire.

Cadre 1 - Si propriété d'un lot en indivision : désignation d'un mandataire.

Tous les titulaires de droits réels dans le lot visé doivent être identifiés : personne physique, personne morale, propriétaires indivis, usufruitier(s), nu(e)-propriétaire(s), emphytéote, …
Tous les titulaires doivent choisir parmi eux un seul mandataire. A défaut, de cette désignation, le lot ne pourra participer aux délibérations et au vote en Assemblée Générale. (Art. 3.87 §1 Code civil).
Chaque titulaire de droits réels doit signer.
Le(s) propriétaire(s) bénéficiant d'une procuration authentique mentionnera(ront) le Notaire ayant reçu l'acte et la date de cet acte.

Cadre 2 - Coordonnées complètes du propriétaire désigné.

Le propriétaire, mandaté ci-dessus pour représenter valablement le lot, indique ses coordonnées très complètes afin de permettre un contact aisé avec le syndic.
Une adresse e-mail est vivement conseillée pour faciliter et accélérer la transmission d'alertes, d'informations ou de documents utiles. Les personnes non informatisées peuvent communiquer une adresse mail d'un proche qui les avertira.

Le propriétaire avertira le syndic lors d'un changement de coordonnées.

Cadre 3 - Convocations d'assemblée générale.

Pour éviter les désagréments et les frais d'envoi recommandé, il est judicieux de permettre l'envoi des documents par voie électronique à l'adresse e-mail identique mentionnée au Cadre 2. (Art. 3.87 §3 al.3 Code civil).

Les coordonnées téléphoniques et e-mail ne sont pas communiquées à des tiers hors relation spécifique.
Les coordonnées postales uniquement peuvent être communiquées aux autres copropriétaires.