

ACP MANUFACTURE ALBERT

N° BCE : 0830.931.989

Place de la Manufacture 2-3-4 à 5030 GEMBLOUX

Syndic : Bureau COLLIN SPRL

Jambes, le 27/04/2026

A transmettre à l'acquéreur via le notaire, merci.

Madame, Monsieur ,

Nous apprenons, par courrier daté du 24/04/2026 du Notaire DEBOUCHE, que vous alliez acquérir un bien dans la résidence reprise sous rubrique.

Nous vous souhaitons la bienvenue au sein de l'association des copropriétaires de la résidence.

Le Notaire vous donnera toutes les informations utiles dans le cadre de cette vente.

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à prendre contact avec notre bureau.

Nous portons à votre connaissance que les décomptes (charges communes / eau / chauffage) ne pourront être clôturés qu'à la fin de l'exercice comptable. (30/09/2026)

Nous tenions à vous le faire savoir pour éviter tous malentendus dans le futur.

Enfin, vous trouverez en annexe une fiche signalétique que nous vous demandons de bien vouloir compléter et nous renvoyer afin que nous ayons toutes les informations vous concernant.

Nous restons à votre disposition pour vous documenter sur la méthode de travail de la gérance ainsi que sur la répartition des charges.

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur , l'assurance de nos sentiments distingués.


Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ

ACP MANUFACTURE - fiche signalétique

Les informations ci-dessous sont uniquement destinées à être enregistrées dans notre système afin de pouvoir vous contacter rapidement en cas de besoin.

Nous vous remercions de les compléter avec précision afin d'identifier correctement les lots de chaque copropriétaire (en cas de doute, veuillez consulter votre acte d'achat).

Notre déontologie nous impose de respecter la loi sur la vie privée.

(merci de compléter ce formulaire en lettres majuscules SVP)

APPARTEMENT	N°	:	.....	Quotités	:	.....
Etage	N°	:	.....			
Cave (oui/non)	N°	:	.....	Quotités	:	.....
Garage (oui/non)	N°	:	.....	Quotités	:	.....
Parking (oui/non)	N°	:	.....	Quotités	:	.....
Boîte aux lettres	N°	:	.....			
				TOTAL Quotités	:	.....

COORDONNEES PROPRIETAIRE :

NOM et PRENOM DU (des) PROPRIETAIRE(S) :
(ou représentant de l'indivision)

Adresse actuelle : Rue : N° : ... Boîte : ...

Code postal : Ville :

Tél. : Email :@.....

COORDONNEES LOCATAIRE : (obligation légale)

NOM et PRENOM :

Tél. :

Date d'entrée :

COURRIER :

JE MARQUE MON ACCORD POUR RECEVOIR MES CONVOCATIONS PAR COURRIER ORDINAIRE : **OUI / NON**

JE MARQUE MON ACCORD POUR RECEVOIR TOUTE MA CORRESPONDANCE PAR MAIL : **OUI / NON**

CORRESPONDANT :

Merci d'indiquer les coordonnées d'une personne pouvant vous représenter ou nous donner accès à votre appartement en cas d'urgence durant vos absences :

NOM et PRENOM : Tél. :

SIGNATURE :

Date :

IPI : 501.968
IPI : 505.182
IPI : 514.998

Bureau Ph. COLLIN Sprl
Av. Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

Tél : 081/22.23.58
BCE : 0458.036.968
info@bureau-collin.be

ACP LA MANUFACTURE BCE : 0830.931.989
Place de la Manufacture 1-11- Rue Albert 5-11 à 5030 GEMBOLOUX
P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 09/12/2024

LIEU : Hôtel des 3 Clés, Chée de Namur 17 à Gembloux
Ouverture de la séance à 17h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMBRE	MILLIEMES
Présents	47 / 117	2.870,44 / 7.000
Procuration	14 / 117	937,23 / 7.000
TOTAL	61 / 117	3.807,67 / 7.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr DEMAZY.

	NOMBRE	MILLIEMES
Absents	56 / 117	3.192,33 / 7.000

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/10/2023 au 30/09/2024

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes.

Mr GOESSENS fait le rapport de l'activité des membres du Conseil de copropriété.

Mr DEMAZY relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation.

Mr DEMAZY attire l'attention sur l'état de la conduite gaz Académie/Bailli, plusieurs solutions techniques sont possibles : chemisage, piquage ou remplacement. Le syndic vérifiera l'état de cette conduite avec le chauffagiste Close Maintenance et la solution la plus optimale sera validée en Conseil de copropriété.

2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan.

VOTE : Acceptez-vous, pour l'exercice clôturé, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan.

OUI	3.807,67/3.807,67	
NON	0 / 3.807,67	
ABSTENTIONS	0 / 3.807,67	

Les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.

* A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic

Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/10/2024 au 30/09/2025

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur les budgets annuels suivants :

ALBERT 90.000 € FORGERONS 31.000€ COUTELIERS 61.000€
ACADEMIE 45.000 € BAILLI 17.000 € SOUS-SOUL 18.000€

IPI : 501.968
IPI : 505.182
IPI : 514.998

Bureau Ph. COLLIN Sprl
Av. Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

Tél : 081/22.23.58
BCE : 0458.036.968
info@bureau-collin.be

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres
L'Ag marque son accord pour porter les provisions trimestrielles comme suit à partir de janvier 2025.
ALBERT FORGERONS = 22.000€ (ALB) + 7.500€ (FOR)
COUTELIERS = 15.000€
ACADEMIE BAILLI = 11.250€ (ACA)+ 4.250€ (BAI)
SOUS SOL = 9.000€ (provisions semestrielles)

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2024-2025, le Conseil de copropriété est constitué de :
Mr GOESSENS (COU) ygyg@skynet.be / Mr PRADE (ALB) marcprade@hotmail.fr
Mr COYETTE (FOR) roland.coyette@skynet.be / Mme COLINET (BAI) scolinet@hotmail.be
Mme BUCHKREMER (SOU) claubuk@skynet.be / Mr LEQUEUX (SOU) xmlequeux@gmail.com

Mr DEMAZY (guy.demazy@gmail.com) est nommé commissaire aux comptes de toutes les phases pour ce même exercice. Mme LESNE et Mme COLINET seront en soutien de Mr DEMAZY pour leur phase.
Approbation de l'AG à l'unanimité.

POINT 5 RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU BUREAU PH. COLLIN SPRL.

Voici les conditions actuelles pour Académie 374,28€/mois, pour Bailli : 152,48 €/mois pour Albert 529,49€ €/mois, pour Forgerons : 180,21€/mois, pour Couteliers 374,28 €/mois, pour sous sol : 359,36€/mois

VOTE : Acceptez-vous le renouvellement du mandat du Bureau PH. COLLIN pour une durée de 3 ans selon les montants énoncés ci-dessus et indexés ?

OUI	3.807,67/3.807,67
NON	0 / 3.807,67
ABSTENTIONS	0 / 3.807,67

Le Bureau PH. COLLIN SPRL est reconduit dans ses fonctions de syndic de la résidence pour une période de 3 ans selon les montants énoncés ci-dessus et indexés. Remerciements de Mr HALLIEZ.

POINT 6 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

6.1. Mise en conformité des ascenseurs + placement module avec carte SIM

Une analyse de risque a été faite suite aux délais légaux écoulés. Certains travaux de conformité sont préconisés.

Montant des travaux par phase :

FOR : 4.860€ - ALB : 12.191€ - COU : 8.049€ - ACA/BAI : 5.208€.

Au vu du nombre d'ascenseur, 15 au total, le syndic a pu obtenir une ristourne de 5%.

L'AG marque son accord sur ces travaux obligatoires -> à financer via le fonds de réserve.

6.2. Volet blanc placé au rez de l'entrée N°6 Place de la Manufacture

Au n°6, un volet blanc a été placé au rez sans autorisation de l'AG, appartement N° Z2A010.

Par ailleurs cela ne respecte pas l'harmonie de l'immeuble.

L'AG passe au vote sur ce point :

VOTE : Souhaitez vous l'enlèvement de ce volet placé sans autorisation de l'AG ?

OUI	2.879,99 / 3.126,99
NON	247 / 3.126,99
ABSTENTIONS	680,68 / 3.807,67

A 92%, l'AG demande l'enlèvement de ce volet.

La Manufacture Gembloux

Rapport du conseil de copropriété pour AG du 09 décembre 2024.

Le conseil de copropriété s'est réuni deux fois, avec ou sans le Syndic, et a aussi fonctionné par échange de mails afin de suivre le travail du Syndic.

1. Les membres :

- a. Délégué Sous-sol – Mme BUCHKREMER Claude
Mr LEQUEUX
- b. Délégué Forgerons – Mr COYETTE Roland
- c. Délégué Couteliers – Mr GOESSENS Yves
- d. Délégué Albert – Mr PRADE Marc
- e. Délégué Académie – Personne – pas de candidat
- f. Délégué Bailli – Mme COLINET Stéphanie

2. Les réunions :

- a. 04/07/2024 – sans Syndic – sur site – avec Mr Demazy (Commissaire aux comptes)
- b. 12/09/2024 – avec Syndic – bureau Syndic – avec Mr Demazy (Commissaire aux comptes)
- c. 12/11/2024 – avec Syndic – bureau Syndic – avec Mr Demazy (Commissaire aux comptes)

3. Divers points abordés :

- a. Les différentes réunions ont servi d'une part à suivre le travail du Syndic et d'autre part à réaliser le mandat donné au conseil par l'AG. Peu de réunions mais complétées par échanges de mails lorsque nécessaire.

b. Suivi des points d'action du Syndic prévus dans le rapport AG 11/12/2023.

i. Pt 5.2 : Infiltration parking N° 25 et avaloir bouché : ok, action prise envers pour avaloir bouchés.

ii. Pt 5.6 : Problème extraction entrée N° 7 :

iii. Pt 5.7 : ROI, Interdiction BBQ gaz/charbon bois : adaptation charte de vie en copropriété : OK, la charte a été adaptée et annexée au PV de l'AG du 11/12/2023.

iv. Pt 5.8 : directives diverses en cas de déménagement : adaptation charte de vie en copropriété : OK, la charte a été adaptée et annexée au PV de l'AG du 11/12/2023.

Ces points seront expliqués par Syndic en AG, le cas échéant.

c. Points d'action du Conseil copropriété prévus dans le rapport AG 2023 (11/12/2023)

i. Pt 5.1. : Porte de garage – étude de solutions possibles et devis à présenter lors d'une prochaine AG.

1. RV sur place avec un délégué de Hormann le 09/01/2024.

Le délégué ne connaissait pas la situation. Difficile d'avoir des infos concrètes. Possibilité de mettre des ressorts plus gros (nombre de cycles de vie plus grand). Demande d'un devis pour remplacement de la porte avec une partie porte piétonne séparée.

2. Après deux mois et quelques rappels, juste un devis pour plus gros ressorts.

3. RV sur place avec firme KONE le 27/03/2024. Demande d'un devis pour remplacement de la porte avec une partie porte piétonne séparée.

4. Réception du devis KONE le 07/05/2024 : 12.250 EUR. Réception de précision le 24/06/2024.

6.3. Information :

Porte de garage : des ressorts plus importants sont en réserve (voir rapport Conseil copropriété)

Infiltrations Le syndic fait l'état du suivi des diverses infiltrations.

Le société Grande Prairie a été déclarée en faillite, un curateur gère actuellement le dossier.

A suivre : éventuels dégâts suite aux problèmes d'écoulement d'eau via ORES. + (déclaration de sinistre)

Systèmes d'extraction d'air : Moteur changé au 7 + entretien global réalisé.

6.4. Rappel ROI :

Déménagement : obligatoirement par lift, pas de véhicule de plus de 3,5 tonnes sur la place.

Poubelles : container à sortir les jours prévus et à remettre rapidement en place après ramassage.

Les locaux poubelles ne sont pas destinés au stockage d'encombrants.

Harmonisation : Respect de l'esthétique -> demande à faire en AG pour tout changement esthétique.

Charte de vie : à transmettre par CHAQUE proprio à son locataire

Parking : ne pas se garer sur la place. Zone pour service de secours

Entretien bacs à fleurs à faire de manière individuelle par les occupants concernés. L'AG décide que si les bacs ne sont pas entretenus, le syndic commandera cet entretien aux frais des appartements concernés.

Bacs à fleurs cassé-> à vérifier.

A prévoir : réglage minuterie sous-sol dans un sas vers les garages et les caves à la Manufacture n°9 + néon clignote forgerons 7 dans les garages / nettoyage des Sous-sols 2 fois par an /

INFO : un panneau de signalisation d'interdiction aux plus de 3,5T sera placé à chacun des deux accès vers la Place / Couteliers n°2 : seulement 4 poubelles pour 7 occupants - : Il est demandé à chaque propriétaire de bien donner l'information à son locataire concernant l'obligation d'avoir un container privé de la Ville de Gembloux.

POINT 7 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT A APPELER SUR L'EXERCICE

L'AG décide de doter le fonds de réserve sur l'exercice 2024-2025 des montants suivants :

ACADEMIE : 3.300€ BAILLI : 1400€ ALBERT : 6.600€ FORGERONS : 2.000€ COUTELIER 15.500€ SOUS-SOL 1.400€

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 18H40.

Fait à Gembloux, le 09/12/2024

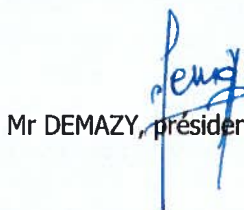
Envoyé à tous les propriétaires le 13/12/2024



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Quentin HALLIEZ, 505.182



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998



Mr DEMAZY, président de séance.

Annexe 1 : Rapport du Conseil de copropriété.

5. L'investissement pour remplacement est relativement important. Vu que nous n'avons toujours pas réussi à obtenir certains renseignements techniques (notamment le nombre de cycles) de la firme Hormann, il est encore difficile de vérifier l'adéquation d'une nouvelle porte avec l'usage dans le cas présent.
6. Il est donc décidé dans un premier temps de placer des ressorts plus gros lors du prochain entretien, comme conseillé par Hormann et de voir si cela est suffisant.
7. Et de continuer à essayer d'avoir une idée plus précise de l'utilisation exacte de la porte.

d. Autres points suivis :

- i. Bornes de recharges pour voitures électriques : Pas de demande. Pas d'évolution des directives légales à notre connaissance.
- ii. Amélioration des détecteurs d'allumage des lumières du garage en venant de certaines entrées coté Albert.
- iii. Ascenseurs : analyse de risque (15 ans) et mise en conformité
- iv. Faillite Grande Prairie : conséquences pour la copropriété.
- v. Etanchéité dalle (avec ORES et Commune)
- vi. Déménagements via ascenseurs : rappel sera envoyé aux propriétaires.
- vii. Relevés Techem : points suivi par Mr Demazy (vérificateur aux comptes). Sera expliqué par Syndic et Mr Demazy.

Pour le Conseil de Copropriété
YG

09/11/2024

ACP LA MANUFACTURE BCE : 0830.931.989
Place de la Manufacture 1-11- Rue Albert 5-11 à 5030 GEMBOUX
P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10/12/2025
 LIEU : Hôtel des 3 Clés, Chée de Namur 17 à Gembloux
 Ouverture de la séance à 17h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMBRE	MILLIEMES
Présents	38 / 117	2.250,01/ 7.000
Procuration	25 / 117	1.568,82/ 7.000
TOTAL	63 / 117	3.818,83/ 7.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
 La séance est présidée par Mr DEMAZY.

	NOMBRE	MILLIEMES
Absents	54 / 117	3.181,17/ 7.000

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/10/2024 au 30/09/2025

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes.

Mr GOESSENS fait le rapport de l'activité des membres du Conseil de copropriété.

Mr DEMAZY relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation.

2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan.

VOTE : Acceptez-vous, pour l'exercice clôturé, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan.

OUI	3.818,83/3.818,83	
NON	0 / 3.818,83	
ABSTENTIONS	0 / 3.818,83	

Les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.

* A : Au Commissaire aux comptes* B : Conseil de Copropriété * C : Au Syndic

Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/10/2025 au 30/09/2026

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours :

L'Ag marque son accord sur les budgets annuels suivants :

ALBERT 102.000 € FORGERONS 35.000€ COUTELIERS 61.000€
ACADEMIE 48.000 € BAILLI 17.000 € SOUS-SOL 18.000€

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour porter les provisions trimestrielles comme suit à partir de janvier 2026.

ALBERT FORGERONS = 25.500€ (ALB) + 8.750€ (FOR)

COUTELIERS = 15.250€

ACADEMIE BAILLI = 11.750€ (ACA)+ 4.250€ (BAI)

SOUS SOL = 9.000€ (provisions semestrielles)

2

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mr DEMAZY prend la parole concernant ce point et explique les raisons de sa démission.

Pour l'exercice 2025-2026, le Conseil de copropriété est constitué de :

Mr GOESSENS (COU) ygyg@skynet.be / Mr PRADE (ALB) marcprade@hotmail.fr
Mr COYETTE (FOR) roland.coyette@skynet.be / Mme COLINET (BAI) scolinet@hotmail.be
Mme BUCHKREMER (SOU) claubuk@skynet.be / Mr LEQUEUX (SOU) xmlequeux@gmail.com
Mme GATHOYE (COU) sophieanneg@hotmail.com

Mme COLINET est nommée commissaire aux comptes pour la partie Académie Bailli

Mme GATHOYE est nommée commissaire aux comptes pour la partie Couteliers et Sous-Sol.

Mme LESNE veut bien s'occuper du contrôle mensuel pour Albert + Forgerons.

Approbation de l'AG à l'unanimité.

POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

5.1. Accès au sous-sol en cas de panne de courant. (concerne ALB FOR COU)

En cas de panne de courant, l'accès au sous-sol via les ascenseurs n'est plus possible. Il y a deux cages d'escaliers pour accéder au sous-sol : Place de la Manufacture 4 et 7.

Il est proposé de changer les cylindres de ces portes afin que tous les occupants de ALB, FOR et COU puissent avoir les accès en cas de problème. Il est proposé de mettre le même cylindre que l'accès aux garages pour minimiser les coûts. L'AG marque son accord.

Pour les personnes qui veulent des clés supplémentaires, il faut contacter le syndic.

5.2. Demande autorisation de travaux pour le local au sous-sol sous la partie Albert.

La Ville de Gembloux a repris la surface commerciale à droite de l'entrée des garages.

Cette dernière demande l'autorisation de percer une baie vers le couloir des caves coté Albert. (porte de secours) et de changer les châssis actuels pour mettre des châssis ouvrants et à un endroit une grille de ventilation. L'AG en profite pour discuter de l'infiltration en sous-sol dû à un poteau ORES et de la rétrocession de la place à la Ville de Gembloux. (conditions non réunies)

Après discussion, l'AG marque son accord sur les travaux demandés par la Ville de Gembloux.

La Manufacture Gembloux

Rapport du conseil de copropriété pour AG du 10 décembre 2025.

Le conseil de copropriété s'est réuni une fois, avec ou sans le Syndic, et a aussi fonctionné par échange de mails afin de suivre le travail du Syndic.

1. Les membres :

- a. Délégué Sous-sol – Mme BUCHKREMER Claude
Mr LEQUEUX Xavier
- b. Délégué Forgerons – Mr COYETTE Roland
- c. Délégué Couteliers – Mr GOESSENS Yves
- d. Délégué Albert – Mr PRADE Marc
- e. Délégué Académie – Personne – pas de candidat
- f. Délégué Bailli – Mme COLINET Stéphanie

2. Les réunions :

- a. 13/11/2025 – avec Syndic – bureau Syndic – avec Mr Demazy (Commissaire aux comptes)

3. Divers points abordés :

- a. Pour rappel, les différentes réunions du conseil servent d'une part à suivre le travail du Syndic et d'autre part à réaliser les mandats éventuellement donnés au conseil par l'AG. Les réunions sont complétées par des échanges de mails lorsque nécessaire.
- b. Suivi des points d'action du Syndic prévus dans le rapport AG 09/12/2024.
 - i. Pt 6.1. : mise en conformité ascenseurs+placement module carte SIM : ok, réalisé. Ces points seront expliqués par Syndic en AG, le cas échéant.
- c. Points d'action du Conseil copropriété prévus dans le rapport AG 2024 (09/12/2024)
 - i. Néant.
- d. Autres points importants suivis :
 - i. Bornes de recharges pour voitures électriques : Pas de demande. Pas d'évolution des directives légales à notre connaissance.
 - ii. 
 - iii. Joints des couvres-mur
 - iv. Etanchéité dalle pied poteau Elec (avec ORES et Commune et curateur)
 - v. Relevés Techem : point suivi par Mr Demazy (vérificateur aux comptes). Sera expliqué par Syndic et Mr Demazy.

- 4. Le Conseil de Copropriété tient à remercier tout particulièrement Mr Demazy qui, bien ne faisant pas partie officiellement du Conseil, participe de manière très active et positive au travail du Conseil et à la coordination avec le Syndic. Ses nombreuses actions, souvent dans l'ombre, facilitent énormément la vie de la copropriété et, fait non négligeable pour chacun des copropriétaires, évitent ou réduisent souvent les frais pour la copropriété.

Pour le Conseil de Copropriété
YG

09/12/2025

5.3. Volet blanc placé au rez de l'entrée N°6 Place de la Manufacture non enlevé malgré la décision AG.

Suite à la décision de l'année dernière, le volet concerné n'a pas été enlevé mais peint de la même couleur que les châssis. L'AG tolère cette situation au vu de la peinture mais cela n'autorise pas le placement de futur volet.

5.4. Information sur les châssis en bois.

Mr DEMAZY à l'aide d'un powerpoint explique les difficultés techniques rencontrés avec les châssis bois privés. (pourrissement dans le bas du châssis entraînant des frais de réparation importants) ->vigilance sur les trous d'évacuation à bien déboucher.

Il est rappelé que les châssis peuvent être changés avec un autre matériau pour autant que les volumes et la teinte soit conservés.

5.5. Rappel ROI :

entretien des bacs à fleurs : au rez, bien signalé cela aux occupants du rez via les propriétaires bailleurs.

stockage sur les paliers : Certains paliers avec appartement unique sont encombrés : Il est rappelé que les parties communes ne peuvent être encombrés car sont des issues de secours.

Canalisations : Les WC ne sont pas des poubelles (pas de lingettes, pas de graisse)

Déménagements : à signaler impérativement au syndic via le propriétaire et l'occupant. L'accès à la place est interdit au camion de 3,5 tonnes. Le camion doit aller via la rue Chapelle Dieu.

Rappel : LIFT obligatoire et ne pas laisser trainer des encombrants suite aux déménagements.

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT A APPELER SUR L'EXERCICE

L'AG décide de doter le fonds de réserve sur l'exercice 2025-2026 des montants suivants :

ACADEMIE : 3.300€ BAILLI : 1400€ ALBERT : 6.600€ FORGERONS : 2.000€ COUTELIER 6.000€
SOUS-SOL 1.400€

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 19H00.

Fait à Gembloux, le 10/12/2025

Envoyé à tous les propriétaires le 16/12/2025



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Quentin HALLIEZ, 505.182



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998

Annexe 1 : Rapport d'activité du Conseil de copropriété.



SRL BUREAU PH. COLLIN
AVENUE PRINCE DE LIÈGE, 91/11
5100 JAMBES
info@bureau-collin.be
Num. IPI : 501.968

DÉCOMPTÉ COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 27/04/2026
PÉRIODE : du 01/10/2023 au 30/09/2024

0084 - 09 - ALBERT-FORGERONS (MANUFACTURE)
(0830.931.989)
RUE ALBERT
5030 GEMBLoux

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
MAN-ALB-Z3P001		366 / 366 jours
MAN-ALB-Z3P006		366 / 366 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
612204 - Décompte consommations chauffage *20504*et eau *4150* (fiche caloribel annexée)		0,06	-0,04	-0.04
0001 - ALB-FOR-Quotités (2000)	44.00 / 2000.00	0,06	-0,04	-0.04
610000 - Alb-entretien matériel protection incendie		3 449,60	151,78	151.78
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	3 449,60	151,78	151.78
610110 - Alb-ascenseur 4492à97: téléphonie-maintenance, dépannage, contrôle		14 910,08	655,99	655.99
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	14 910,08	655,99	655.99
610220 - Alb-entretien et dépannages matériel électrique		1 826,77	80,38	80.38
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	1 826,77	80,38	80.38
610271 - Alb-Extracteur * Entretien et dépannage		683,70	30,09	30.09
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	683,70	30,09	30.09
610370 - Alb-égouttage et décharges * travaux d'entretien		143,10	6,30	6.30
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	143,10	6,30	6.30
610420 - Alb-Menuiserie - quincaillerie réparation, clés, entretien		561,96	24,73	24.73
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	561,96	24,73	24.73
610500 - Alb-nettoyage communs		7 394,78	325,36	325.36
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	7 394,78	325,36	325.36
610530 - ALB-Nettoyage * entretien paillasons		598,90	26,35	26.35
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	598,90	26,35	26.35
610550 - Alb-evacuation déchets		216,98	9,55	9.55
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	216,98	9,55	9.55
612010 - Alb-consommation eau *4148-4186* communs		356,87	15,69	15.69
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	356,87	15,69	15.69
612100 - Alb - consommation électricité *20078*communs		13 142,98	578,28	578.28
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	13 142,98	578,28	578.28
613000 - Alb-gestion * honoraires syndic		6 333,78	278,70	139.35
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	6 333,78	278,70	139.35

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
614002 - Alb-assurance * incendie bâtiment (avec abandon de retour c/loc)		4 607,41	202,73	101.37
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	4 607,41	202,73	101.37
614400 - Alb-assurance * r.c. organe de copropriété		410,74	18,08	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	410,74	18,08	0.00
614600 - Alb-assurance * protection juridique		652,30	28,70	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	652,30	28,70	0.00
614701 - Alb-sinistres * paiement des travaux		1 648,78	72,54	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	1 648,78	72,54	0.00
614703 - Alb-sinistre * remboursement des travaux		-1 648,78	-72,55	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	-1 648,78	-72,55	0.00
616040 - Alb-frais administratifs		540,12	23,77	11.90
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	540,12	23,77	11.90
660200 - Travaux * ascenseur		1 683,52	74,07	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	1 683,52	74,07	0.00
660850 - Travaux * Maçonnerie		153,70	6,77	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	153,70	6,77	0.00
661450 - ALB - Travaux * Toiture		393,25	17,30	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	393,25	17,30	0.00
643000 - Frais privatifs (a.g. 2004 : 50 ?/mouv)		0,00	0,01	0.00
0006 - Privatif	44.00 / 2000.00	0,00	0,01	0.00
610341 - Alb+for - adoucisseur : maintenance et produits		451,96	14,77	14.77
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	451,96	14,77	14.77
613151 - Alb+for - chauffage * entretien		5 189,48	169,56	169.56
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	5 189,48	169,56	169.56
613153 - Alb+for - chauffage : dépannage et réparations		86,16	2,81	2.81
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	86,16	2,81	2.81
616100 - Frais d'assemblée générale		238,00	7,78	0.00
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	238,00	7,78	0.00
650000 - Gestion * frais bancaires		280,00	9,15	0.00
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	280,00	9,15	0.00
660150 - Travaux * adoucisseur		298,92	9,77	0.00
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	298,92	9,77	0.00
Totaux généraux		64 605,12	2 768,42	2 344,22

Consommations

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
0007 - Décompte consommations chauffage *20504*et eau *4150* (fiche Caloribel annexée)			
612204 - Décompte consommations chauffage *20504*et eau *4150* (fiche caloribel annexée)	38 278,71	328,08	328,08
Totaux généraux	38 278,71	328,08	328,08

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	102 883,83	3 096,50	2 672,30

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Totaux généraux	102 883,83	3 096,50	2 672,30

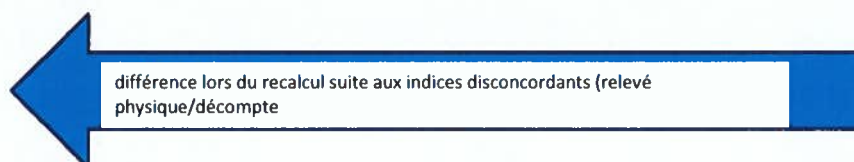
Votre situation de compte au 30/09/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/10/2023			3 565,85	0,00
12/12/2023	VEN	ALB-Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 11/12/23) 1 de 3 (12/2023)	96,80	0,00
12/12/2023	VEN	ALB-Provision octobre à décembre 23 (nouveau montant svt A.G. 11/12/23) (12/2023)	924,00	0,00
25/01/2024	VEN	ALB-Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 11/12/23) 2 de 3 (01/2024)	96,80	0,00
25/01/2024	VEN	ALB-Provision de janvier à mars 2024 (01/2024)	924,00	0,00
14/03/2024	OD	OD010-ex23/24-Frais de 2èR défaut de paiement le 14/03/24	25,00	0,00
16/04/2024	VEN	ALB-Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 11/12/23) 3 de 3 (04/2024)	96,80	0,00
16/04/2024	VEN	alb-Provision de avril à juin 2024 (04/2024)	924,00	0,00
02/05/2024	FIN	Encaissement solde	0,00	5 607,45
23/07/2024	VEN	ALB-Provision de Juillet à Septembre 2024 (07/2024)	924,00	0,00
30/09/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	3 696,00
30/09/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	2 768,42	0,00
30/09/2024	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	328,08	0,00
Totaux			10 673,75	9 303,45
Solde débiteur au 30/09/2024			1 370,30	

Veuillez virer votre solde débiteur de **1 370,30 €** avant le 17/05/2026 sur le compte de la copropriété **BELFIUS - BE31068892315555** avec pour mention votre référence client +++100/3483/39360+++

La Manufacture - Albert-Forgerons**Bilan au 30/09/2025**

ACTIF		PASSIF	
Compte courant	64.338,48	Fonds de roulement	Albert 18.500,00
Compte épargne	84.937,64		Forgerons 6.000,00
		Fonds de réserve au 30/09/2	Albert 63.820,95
		Dotations	6.600,00
		Indemnités emm/dém.	1.000,00
		Travaux ascenseurs	-11.582,20
		Travaux centrale incendie	-5.049,44
		Intérêts bancaires	548,91
		Fonds de réserve au 30/09/2025	55.338,22
		Fonds de Réserve au 30/09/24	Forgerons 20.257,85
		Dotations	2.000,00
		Indemnités emm/dém.	500,00
		Travaux 100 % mise en conformité ascenseur	-4.565,62
		Intérêts bancaires	190,66
		Fonds de réserve au 30/09/25	18.382,89
		Fonds "Ores"	Albert 45.393,00
		Fonds "Ores"	Forgerons 15.383,00
A recevoir :		A rembourser :	
Décompte des charges à récupérer	42.484,38	Décompte de charges à rembourser	9.032,25
Avance aux fournisseurs	0,60	Fournisseurs	0,00
		Boni sinistre juin 2016+30/07/21	295,20
Report charges	3.025,23	Report eau chaude	13.545,46
		report gaz	7.645,46
		Report électricité	176,75
		facture caloribel à recevoir	5.093,21
arrondis	0,00	arrondis	0,89
	194.786,33		194.786,33



différence lors du recalcul suite aux indices discordants (relevé physique/décompte)



SRL BUREAU PH. COLLIN
AVENUE PRINCE DE LIÈGE, 91/11
5100 JAMBES
info@bureau-collin.be
Num. IPI : 501.968

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 27/04/2026

PÉRIODE : du 01/10/2024 au 30/09/2025

0085 - 09 - SS SOL MANUFACTURE (0830.931.989)
PLACE DE LA MANUFACTURE
5030 GEMBLOUX

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
P16		365 / 365 jours
P30		365 / 365 jours
P34		365 / 365 jours
P49		365 / 365 jours
P52		365 / 365 jours
P60		365 / 365 jours
P61		365 / 365 jours
Z3 CAVE 21		365 / 365 jours
Z3 CAVE 35		365 / 365 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
610000 - Matériel incendie * maintenance périodique		968,55	27,98	27.98
61028 - Vidéosurveillance		168,12	4,85	4.85
611500 - Travaux * fonds de réserve		0,00	0,00	0.00
613000 - Gestion * honoraires syndic		4 417,26	127,65	63.96
614001 - Assurance * incendie (avec abandon recours occupants)		1 272,54	36,78	18.43
614400 - Assurance * r.c. organes de copropriété		113,44	3,28	0.00
614600 - Assurance * protection juridique		180,16	5,21	0.00
616040 - Gestion * frais administratifs		183,55	5,31	2.73
616100 - Gestion * frais d'assemblée générale		44,00	1,28	0.00
650000 - Gestion * frais bancaires		219,00	6,33	0.00
661050 - Travaux * Plomberie		203,46	5,89	0.00
643000 - Frais privatifs		0,00	0,00	0.00
610220 - Electricité des communs (ag 14-hors commerces) * dépannage et entretiens		1 585,77	74,74	74.74
610410 - Porte garage (ag 14-hors commerces) * maintenance périodique		128,26	6,05	6.05
610411 - Porte garage (ag 14-hors commerces) * dépannage et réparation		2 929,75	138,13	138.13
610500 - Nettoyage des communs (ag 14-hors commerces)		2 844,59	134,06	134.06
612100 - Electricité *1624* des communs (ag 14-hors commerces) * consommation		2 595,18	122,22	122.22
Totaux généraux		17 853,63	699,76	593,15

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		17 853,63	699,76	593,15
Totaux généraux		17 853,63	699,76	593,15

Votre situation de compte au 30/09/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/10/2024			442,99	0,00
29/10/2024	VEN	Provision de Octobre 2024 à Mars 2025 (10/2024)	248,54	0,00
15/04/2025	VEN	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 09/12/24) 1 de 1 (04/2025)	40,46	0,00
15/04/2025	VEN	Provision de Avril à Septembre 2025 (04/2025)	260,10	0,00
30/09/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	699,76	0,00
30/09/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	508,64
Totaux			1 691,85	508,64
Solde débiteur au 30/09/2025			1 183,21	

Veuillez virer votre solde débiteur de **1 183,21 €** avant le 17/05/2026 sur le compte de la copropriété **BELFIUS - BE55068892314444** avec pour mention votre référence client +++123/8707/21748+++



SRL BUREAU PH. COLLIN
AVENUE PRINCE DE LIÈGE, 91/11
5100 JAMBES
info@bureau-collin.be
Num. IPI : 501.968

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 27/04/2026

PÉRIODE : du 01/10/2023 au 30/09/2024

0085 - 09 - SS SOL MANUFACTURE (0830.931.989)
PLACE DE LA MANUFACTURE
5030 GEMBLOUX

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
P16		366 / 366 jours
P30		366 / 366 jours
P34		366 / 366 jours
P49		366 / 366 jours
P52		366 / 366 jours
P60		366 / 366 jours
P61		366 / 366 jours
Z3 CAVE 21		366 / 366 jours
Z3 CAVE 35		366 / 366 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
610000 - Matériel incendie * maintenance périodique		1 226,21	35,42	35.42
610001 - Matériel incendie * dépannage et réparations		482,55	13,96	13.96
61028 - Vidéosurveillance		161,15	4,67	4.67
611500 - Travaux * fonds de réserve		0,00	0,00	0.00
613000 - Gestion * honoraires syndic		4 298,67	124,26	62.46
614001 - Assurance * incendie (avec abandon recours occupants)		1 114,64	32,25	16.17
614400 - Assurance * r.c. organes de copropriété		99,37	2,86	0.00
614600 - Assurance * protection juridique		157,81	4,55	0.00
616010 - Gestion * timbres postaux		38,16	1,10	1.10
616040 - Gestion * frais administratifs		526,90	15,24	7.73
616100 - Gestion * frais d'assemblée générale		43,00	1,25	0.00
616120 - Gestion * frais de représentation		250,00	7,21	3.62
650000 - Gestion * frais bancaires		280,00	8,09	0.00
643000 - Frais privatifs		0,00	0,00	0.00
610220 - Electricité des communs (ag 14-hors commerces) * dépannage et entretiens		913,01	43,04	43.04
610370 - Egouttage et décharges * travaux entretien		143,10	6,76	6.76
610410 - Porte garage (ag 14-hors commerces) * maintenance périodique		128,26	6,05	6.05
610411 - Porte garage (ag 14-hors commerces) * dépannage et réparation		2 679,29	126,34	126.34
610430 - Quincaillerie * réparation ferme porte		569,75	26,86	26.86

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
612100 - Electricité *1624* des communs (ag 14-hors commerces) * consommation		4 404,87	207,57	207,57
660950 - Travaux * Menuiserie		509,86	24,05	0,00
Totaux généraux		18 026,60	691,53	561,75

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	18 026,60	691,53	561,75
Totaux généraux	18 026,60	691,53	561,75

Votre situation de compte au 30/09/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/10/2023			365,97	0,00
12/12/2023	VEN	Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 11/12/23) 1 de 1 (12/2023)	40,46	0,00
12/12/2023	VEN	Provision de octobre 23 à mars 24 (12/2023)	248,54	0,00
16/04/2024	VEN	Provision de avril à septembre 2024 (04/2024)	248,54	0,00
25/04/2024	FIN	encaissement solde	0,00	654,97
30/09/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	691,53	0,00
30/09/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	497,08
Totaux			1 595,04	1 152,05
Solde débiteur au 30/09/2024			442,99	

Veuillez virer votre solde débiteur de **442,99 €** avant le 17/05/2026 sur le compte de la copropriété **BELFIUS - BE55068892314444** avec pour mention votre référence client +++123/8707/21748+++

La manufacture - Sous-sols

Bilan au 30/09/2025

ACTIF		PASSIF	
Compte courant	5.835,69	Fonds de roulement	3.000,00
compte épargne	14.678,56	Fonds de réserve au 30/09/24	8.461,42
		Dotations	1.400,00
		Variation stock télécommandes/clés	0,00
		Stock télécommande	540,90
		Travaux pierre bleue entrée parking	-1.365,28
		capitalisation intérêts	132,74
		Fonds de réserve au 30/09/25	9.169,78
A recevoir :		A rembourser :	
Décompte des charges à récupérer	7.613,88	Décompte de charges à rembourser	10.715,64
		Fournisseurs	0,01
Avance aux fournisseurs	0,00	Indemnité travaux	5.000,00
Report électricité	688,03	BONI sinistre du 14/05/18	922,94
		Arrondis	7,79
	28.816,16		28.816,16



SRL BUREAU PH. COLLIN
AVENUE PRINCE DE LIÈGE, 91/11
5100 JAMBES
info@bureau-collin.be
Num. IPI : 501.968

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 27/04/2026
PÉRIODE : du 01/10/2024 au 30/09/2025

0084 - 09 - ALBERT-FORGERONS (MANUFACTURE)
(0830.931.989)
RUE ALBERT
5030 GEMBLOUX

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
MAN-ALB-Z3P001		365 / 365 jours
MAN-ALB-Z3P006		365 / 365 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
612204 - Décompte consommations chauffage *20504*et eau *4150* (fiche caloribel annexée)		0,00	-0,04	-0.04
0001 - ALB-FOR-Quotités (2000)	44.00 / 2000.00	0,00	-0,04	-0.04
610000 - Alb-entretien matériel protection incendie		4 293,73	188,93	188.93
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	4 293,73	188,93	188.93
610110 - Alb-ascenseur 4492à97: téléphonie-maintenance, dépannage, contrôle		13 579,15	597,42	597.42
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	13 579,15	597,42	597.42
610220 - Alb-entretien et dépannages matériel électrique		1 414,30	62,23	62.23
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	1 414,30	62,23	62.23
610370 - Alb-égouttage et décharges * travaux d'entretien		164,30	7,23	7.23
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	164,30	7,23	7.23
610420 - Alb-Menuiserie - quincaillerie réparation, clés, entretien		630,48	27,75	27.75
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	630,48	27,75	27.75
610500 - Alb-nettoyage communs		7 877,70	346,58	346.58
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	7 877,70	346,58	346.58
610600 - Alb-abords * travaux d'entretien		1 250,97	55,04	55.04
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	1 250,97	55,04	55.04
612010 - Alb-consommation eau *4148-4186* communs		400,93	17,62	17.62
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	400,93	17,62	17.62
612100 - Alb - consommation électricité *20078*communs		10 117,44	445,11	445.11
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	10 117,44	445,11	445.11
613000 - Alb-gestion * honoraires syndic		6 508,41	286,38	143.19
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	6 508,41	286,38	143.19
614002 - Alb-assurance * incendie bâtiment (avec abandon de retour c/loc)		5 260,09	231,44	115.72
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	5 260,09	231,44	115.72
614400 - Alb-assurance * r.c. organe de copropriété		468,92	20,64	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	468,92	20,64	0.00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
614600 - Alb-assurance * protection juridique		744,71	32,77	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	744,71	32,77	0.00
614701 - Alb-sinistres * paiement des travaux		393,25	17,30	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	393,25	17,30	0.00
616040 - Alb-frais administratifs		672,17	29,56	14.80
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	672,17	29,56	14.80
616312 - Gestion * ALB* Frais de procédure		0,00	0,00	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	0,00	0,00	0.00
660200 - Travaux * ascenseur		1 856,00	81,67	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	1 856,00	81,67	0.00
660700 - ALB-Travaux * Extracteurs		5 733,71	252,28	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	5 733,71	252,28	0.00
660850 - Travaux * Maçonnerie		2 963,82	130,41	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	2 963,82	130,41	0.00
660900 - Travaux * Matériel incendie		2 246,20	98,84	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	2 246,20	98,84	0.00
661051 - Travaux * ALB - Plomberie		841,02	37,00	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	841,02	37,00	0.00
661450 - ALB - Travaux * Toiture		164,30	7,23	0.00
0002 - alb-quotités 1000è	44.00 / 1000.00	164,30	7,23	0.00
611500 - Alb - travaux * fonds de réserve		0,00	0,00	0.00
0004 - Quotités (2000)	44.00 / 2000.00	0,00	0,00	0.00
611501 - For - travaux * fonds de réserve		0,00	0,00	0.00
0004 - Quotités (2000)	44.00 / 2000.00	0,00	0,00	0.00
643000 - Frais privatifs (a.g. 2004 : 50 ?/mouv)		0,00	0,01	0.00
0006 - Privatif	44.00 / 2000.00	0,00	0,01	0.00
613151 - Alb+for - chauffage * entretien		5 323,57	173,95	173.95
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	5 323,57	173,95	173.95
613153 - Alb+for - chauffage : dépannage et réparations		358,81	11,73	11.73
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	358,81	11,73	11.73
616100 - Frais d'assemblée générale		246,00	8,04	0.00
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	246,00	8,04	0.00
650000 - Gestion * frais bancaires		219,00	7,16	0.00
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	219,00	7,16	0.00
660350 - Travaux * chauffage		2 211,73	72,26	0.00
0007 - ALB-FOR-Quotités spéciales (2476+860=3336)	109.00 / 3336.00	2 211,73	72,26	0.00
Totaux généraux		75 940,71	3 246,54	2 207,26

Consommations

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
0007 - Décompte consommations chauffage *20504*et eau *4150* (fiche Caloribel annexée)			
612204 - Décompte consommations chauffage *20504*et eau *4150* (fiche caloribel annexée)	48 510,61	255,39	255,39
Totaux généraux	48 510,61	255,39	255,39

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	124 451,32	3 501,93	2 462,65
Totaux généraux	124 451,32	3 501,93	2 462,65

Votre situation de compte au 30/09/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/10/2024			1 370,30	0,00
29/10/2024	VEN	ALB - Provision de Octobre à Décembre 2024 (10/2024)	924,00	0,00
16/01/2025	VEN	ALB-Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 09/12/24) 1 de 3 (01/2025)	96,80	0,00
16/01/2025	VEN	ALB - Provision de janvier à mars 2025 (01/2025)	968,00	0,00
18/02/2025	OD	OD009-ex24/25-Frais de MeD défaut de paiement le 18/02/25	50,00	0,00
08/04/2025	OD	OD017-ex24/25-ff113-frais renseignements lots P001+autres (agence AIMMO)	85,00	0,00
15/04/2025	VEN	ALB-Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 09/12/24) 2 de 3 (04/2025)	96,80	0,00
15/04/2025	VEN	ALB - Provision de Avril à Juin 2025 (04/2025)	968,00	0,00
08/07/2025	VEN	ALB-Dotation au fonds de réserve (décision A.G. 09/12/24) 3 de 3 (07/2025)	96,80	0,00
08/07/2025	VEN	ALB - Provision de Juillet à Septembre 2025 (07/2025)	968,00	0,00
30/09/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	3 246,54	0,00
30/09/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	3 828,00
30/09/2025	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	255,39	0,00
Totaux			9 125,63	3 828,00
Solde débiteur au 30/09/2025			5 297,63	

Veuillez virer votre solde débiteur de **5 297,63 €** avant le 17/05/2026 sur le compte de la copropriété **BELFIUS - BE31068892315555** avec pour mention votre référence client +++100/3483/39360+++

ACP LA MANUFACTURE N° BCE : 0830.931.989
Place de la Manufacture 1-10 à 5030 GEMBLOUX
P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11/12/2023

LIEU : Hôtel des 3 Clés, Chée de Namur 17 à 5030 GEMBLOUX
Ouverture de la séance à 17h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété du 14/11/2023

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMBRE	MILLIEMES
Présents	45 / 117	2.727,13/ 7.000
Procuration	17 / 117	1.233,46 / 7.000
TOTAL	62 / 117	3.960,59 / 7.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr DEMAZY.

	NOMBRE	MILLIEMES
Absents	55/ 117	3.039,41 / 7.000

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/10/2022 au 30/09/2023

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes

Mr GOESSENS relate les activités du Conseil de copropriété.

Il est rappelé qu'en cas de déménagement, seuls les lifts peuvent aller sur la place, pas les camions.

Le syndic fait état de la problématique gaz au bâtiment Couteliers.

Mr DEMAZY relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation.

Il explique le problème de compteur général de gaz à Albert Forgerons et le poste report gaz dans le bilan.

2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan.

VOTE : Acceptez-vous, pour l'exercice clôturé, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan.		
OUI	3.960,59/3.960,59	
NON	0 / 3.960,59	
ABSTENTIONS	0 / 3.960,59	

Les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.

* A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic

Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/10/2023 au 30/09/2024

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur les budgets annuels suivants :

ALBERT 84.806 € FORGERONS 28.123€ COUTELIERS 58.750€

ACADEMIE 39.825 € BAILLI 14.336 € SOUS-SOUL 17.593€

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour porter les provisions trimestrielles comme suit :

ALBERT FORGERONS = 21.000€ (ALB) + 7.000€ (FOR)

COUTELIERS = 15.000€

ACADEMIE BAILLY = 10.000€ (ACA)+ 3.750€ (BAI)

SOUS SOL = 8.600€ (provisions semestrielles)

Arrivée de Mme GOMES, les quotités pour les votes sont de $3.960,59 + 35,59 = 3.996,18$

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2023-2024, le Conseil de copropriété est constitué de :

Mr GOESSENS (COU) ygyg@skynet.be / Mr PRADE (ALB) marcprade@hotmail.fr

Mr COYETTE (FOR) roland.coyette@skynet.be / Mme COLINET (BAI) scolinet@hotmail.be

Mme BUCHKREMER (SOU) claubuk@skynet.be / Mr LEQUEUX (SOU) xmlequeux@gmail.com

Mr DEMAZY (guy.demazy@gmail.com) et Mme LESNE (en soutien) sont nommés commissaires aux comptes de toutes les phases pour ce même exercice.

Approbation de l'AG à l'unanimité.

POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

5.1. Porte de garage.

Les frais liés à cette porte sont assez onéreux, les pannes sont fréquentes.

Des solutions seront étudiées avec possibilité de double porte / nouvelle porte / passage piétons / grillage à maintenir. Des devis seront collectés et étudiés via le Conseil de copropriété et présentés lors d'une prochaine AG.

5.2. Contrat avec la société Techem (relevé des compteurs).

Début 2017, les compteurs (chaleur + eau chaude) ont été remplacés.

Des problèmes de comptage sur certains compteurs ont été constatés, tous les émetteurs ont été remplacés sous garantie.

Il est décidé de vérifier encore 6 mois les comptabilisations.

Si des erreurs sont toujours présentes, le contrat serait résilié ou demande de relever physique au 31/08/2023 dans les appartements. Pour Albert Forgerons Couteliers, il est demandé de relever son compteur à la date la plus proche du 31/08 et de la communiquer.

5.3. Infiltration parking N°25.

Des infiltrations sont constatées au niveau de cet emplacement (situé en dessous d'un poteau d'éclairage de la place) + problématique des avaloirs bouchés (à déboucher via Grande Prairie)

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

5.4. Placement de la fibre optique.

Proximus propose de placer gratuitement la fibre optique dans les bâtiments. (boîtier avec câbles)
L'AG marque son accord sur ces travaux.

5.5. Placement d'un abri de jardin (Place de la Manufacture 7/1).

demande de pouvoir placer un petit abri de jardin en PVC sur son jardin.
Après discussion, l'AG marque son accord pour autant qu'il ne soit pas visible de la place (à mettre du côté gauche et pas trop visible pour le propriétaire du 7/11.)

5.6. Problème extraction entrée N°7.

Un problème d'extraction est constaté depuis plusieurs mois au n°7.
La société ISOLUTION traîne à intervenir malgré les rappels.
Une dernière mise en demeure sera faite à la société, sans réaction, une autre société sera contactée.

5.7. ROI : Interdiction => barbecue gaz/charbon de bois

Il est proposé de mettre à jour le règlement d'ordre intérieur :
Interdiction des BBQ au charbon de bois /électrique /gaz sur les terrasses/toitures végétales.
L'AG marque son accord sur cette interdiction (tout matériel de cuisson)
La charte de vie en copropriété sera adaptée.

5.8. Divers :

L'AG se met d'accord sur les adaptations / éclaircissements suivants sur le règlement d'ordre intérieur :

Encombrants : Il est demandé aux propriétaires bailleurs de bien vérifier lors de mutation des locataires que ces derniers n'aient pas déposé leurs encombrants sur le trottoir

Les sacs PMC sont en vente en grande surfaces (idem sacs bio)

Collecte encombrant se fait sur demande via la Ressourcerie

Horaire dépôt poubelles à respecter

Locaux poubelles : maintenus fermés à clés.

Déménagements : via lift

Chaudières : en cours de résolution pour partie Couteliers

Taches façades entrée n°7 -> trainées blanchâtres à voir avec société de nettoyage.

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT A APPELER SUR L'EXERCICE

L'AG décide des dotations suivantes sur l'exercice 2023-2024 :

ALB 6.600€ / FOR 2.000€ / COU 4.400€ / ACA 3.000€ / BAI 1.400€ / SOU 1.400€.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 18H50.

Fait à Gembloux, le 11/12/2023

Envoyé à tous les propriétaires le 14/12/2023



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Quentin HALLIEZ, 505.182



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998

Annexe : Nouvelle Charte adaptée.

ACP MANUFACTURE ALBERT

N° BCE : 0830.931.989

Place de la Manufacture 2-3-4 à 5030 GEMBLOUX

Syndic : Bureau COLLIN SPRL

Jambes, le 27/04/2026

Notaire DEBOUCHE
<fabienne.radelet.133744@belnot.be>**concerne:**

Vente lot N° :
Manufacture ALBERT - Appt Z3P001 : 23/1.000
Manufacture Sous-Sol -> Cave Z3A Cave 21 : 1 /1.000
Manufacture Sous-Sol -> Parkings : 16-30-47-49-52-60-61 : 7 x 3,7-> 25,90 /1.000
Votre référence : 00-00-5308/001
VENDEUR :
ACQUEREUR : ...

Maître,

Nous accusons réception de votre lettre du 24/04/2026 concernant l'affaire reprise sous concerne dans la résidence reprise ci-dessus.

Nous vous demandons de nous communiquer dès que possible la **date réelle de la vente** du bien ainsi que les **coordonnées complètes des acquéreurs**.

Conformément à votre courrier, voici les informations demandées :

ART.3.94 § 1	
1°a Montant du Fonds de Roulement du vendeur (transmissible)	ALB : 425.5€ = la quote-part du vendeur SSOI : 80,70€ = la quote-part du vendeur
1°b Montant du Fonds de réserve (non transmissible)	voir bilan annexé-situation à la dernière clôture.
2° Dette due par le vendeur à la copropriété	<u>6.891,94 €*</u> *A actualiser pour le jour de l'acte de vente.
3° Situation des appels de fonds de réserve décidés en A.G.	Suivant PV dernière AG
4° Procédures judiciaires en cours	Contre un propriétaire pour non paiement de charges
5° + 6° PV des 3 dernières années et tableau comparatif des charges sur 5 ans	Voir documents annexés
ART.3.94 §2	
1° Dépenses de conservation décidées mais non encore appelées	Voir PV AG
2° Etat des appels de fonds à venir	Voir PV AG
3° Frais liés à l'acquisition des parties communes	Néant
4° Dettes de l'association suite à litiges antérieurs	Néant

IPI : 501.968
IPI : 505.182
IPI : 514.998Bureau Ph. COLLIN Sprl
Av. Prince de Liège 91/11
5100 JAMBESTél : 081/22.23.58
BCE : 0458.036.968
info@bureau-collin.be

Nous nous chargerons, sauf avis contraire de votre part, de transférer entre les parties la valeur du fonds de roulement.

Si toutefois ce montant était inclus dans la vente, veuillez nous tenir au courant, car nous ne devrions alors pas la répercuter dans les décomptes.

Les documents renseignés sont annexés.

Conformément à l'art. 3.94 § 11 du code civil, il vous appartient de communiquer aux parties, les données répertoriées dans le présent document.

Nous vous demandons de bien vouloir prévenir les parties qu'il restera en souffrance les décomptes des charges de consommation d'eau et de chauffage, ainsi que le décompte de réajustement des charges communautaires. (voir date de clôture de l'exercice comptable)

Nous vous prions de recevoir, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ