Association des copropriétaires de la Résidence Marina
Rue Léopold Ier, 319
1090 BRUXELLES
Nr d'entreprise 0731 638 138

Monsieur [redacted]
Etude du Notaire Gilson
Grand Place, 43
6850 PALISEUL

Bruxelles, le 12 octobre 2026.

Monsieur,

Concerne : succession de [redacted] (Appartement 3D sis rue Léopold Ier, 319 à 1090 Bruxelles).

En réponse à votre demande, je vous confirme les points suivants :

- fonds de roulement annuel : 12.360 € par versement mensuel ou trimestriel;
- fonds de réserve au 01.01.2026 : 5.317 €;
- arriérés dus par le cédant : voir courrier du 30 septembre courant : 1.357,52 € (le montant dû devra être adapté en fonction de la date de la vente);
- point 3 : pas d'application;
- pas de procédure judiciaire en cours;
- décompte des charges 2024 et 2025 : voir annexes;
- compte rendu des assemblées générales 2024, 2025 et 2026 : voir annexes;
- point 6 : aucun travaux visés par l'AR du 25 janvier 2001.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

N. Saenen
Syndic

Association des copropriétaires de la Résidence Marina

**Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 27 mars 2026**

Présents : [redacted].

Ayant donné procuration : Monsieur [redacted]

L'ensemble des participants représente 883/1000 des copropriétaires.

## EXAMEN DE L'ORDRE DU JOUR

- Examen des comptes 2025.

  Les comptes 2025 sont approuvés.

- Financement de la copropriété.

  Situation financière en date du 9 mars 2026 :
- compte courant : **816,81 €**
- compte épargne (fonds de réserve) : 5.317 €
- compte « provision travaux « : 1.620 €

  [redacted] souligne que la participation mensuelle de 30 € par appartement sera insuffisante en cas de gros travaux.
  Après discussion, le montant mensuel de 30 € est maintenu.
  Chaque propriétaire est invité à constituer une épargne personnelle en cas de travaux importants.

[redacted] Décès de [redacted]

  Les propriétaires de l'appartement 3D étant décédés sans héritiers directs, la succession risque de durer plusieurs mois pendant lesquels aucune charge ne pourra être enregistrée ce qui à moyen terme pourra engendrer un manque de liquidité pour la copropriété.
  L'avocate [redacted] ayant déjà précisé qu'elle ne payerait pas les charges en suspens (567,52 € en date de ce 27 mars), un courrier sera adressé au notaire [redacted] pour connaître ses intentions à ce sujet.
  Dans le cas où la succession ne serait pas réglée avant la fin de l'année 2026, les provisions impayées devront être prises en charge par les copropriétaires de la Résidence.

- Impayés.

[redacted] s'engage à régulariser la situation par paiements mensuels de 300 €.
Par ailleurs [redacted] propose d'exécuter plusieurs travaux qui permettraient de diminuer ses charges (nettoyage du toit des garages, réparation de la porte de l'appartement 3D …. avec l'accord de Madame Saenen sur les montants facturés).

- Plaquettes sur les sonnettes.

  Ces plaquettes doivent être conformes aux plaquettes existantes.

- Demande de [redacted] pour garantir la sécurité.

  Suite à la présence agressive d'une personne étrangère à l'immeuble, [redacted] souhaiterait l'installation d'une clé d'accès sur la première porte de l'immeuble.
  Cette installation empêcherait d'office l'accès aux facteurs, livreurs et autres services incendie, médicaux ou autres fonctionnaires communaux ainsi qu'à tout visiteur privé.
  Cette proposition n'est pas acceptée de même que l'installation d'une caméra de surveillance jugée trop onéreuse.

- Proposition de travaux à budgéter.

  Remplacement des sonnettes et ouvre-portes avec caméra intégrée.
  [redacted] se proposent pour explorer ce projet et leur impact budgétaire.

- Dossier infiltrations provenant du Vieux Pannenhuis.

  Le propriétaire Mistral Immo Rue Laneau, 118 1020 Bruxelles n'a jamais donné suite au courrier du 15 mai 2025.
  Dans ces conditions, et sans fourniture de la facture de réparation des fuites provenant l'assurance ne peut intervenir.

  [redacted] se propose de rencontrer le propriétaire du 317 très prochainement.

  D'autre part, [redacted] prendra contact avec l'assureur AG pour essayer de débloquer la situation (après acceptation de ses honoraires).

- Désignation du syndic pour 2026.

Nomination de Madame Saenen en remplacement de Monsieur De Greef.

L'assemblée remercie Monsieur De Greef pour son implication et son dévouement envers la Résidence Marina.

Association des copropriétaires de la Résidence Marina

**Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 9 mai 2025**

Présents : [redacted]

Ayant donné procuration : [redacted]

L'ensemble des participants représente 897/1000 des copropriétaires.

## EXAMEN DE L'ORDRE DU JOUR

- Examen des comptes 2024.

  Les comptes 2024 sont approuvés.
  A l'analyse de ces comptes [redacted] constate une forte augmentation de la facture d'eau (Vivaqua) et rappelle aux gros consommateurs qu'une certaine modération pourrait réduire ces frais.

- Financement de la copropriété.

  Pour réapprovisionner le compte épargne (fonds de réserve), une somme de 2.300 € a été approuvée.
  Le tableau ci-annexé reprend les montants réclamés à chaque copropriétaire en fonction des quotités.

  En prévision de futurs travaux (toiture et autres) un fonds de »rénovation » sera créé.
  A partir du mois de juillet 2025, une contribution complémentaire de 30 € par appartement sera demandée tous les mois à chaque copropriétaire.
  Ce fonds sera distinct du fonds de réserve mais ne sera pas suffisant en cas de grosses réparations !

- Dossier infiltrations provenant du Vieux Pannenhuis.

  Le propriétaire a été identifié.
  Celui-ci prétend que des travaux ont été exécutés, ce qui apparemment n'a pas donné de résultat.
  La facture de réparation lui sera demandée et le dossier sera relancé auprès de l'assureur.

- Désignation du syndic pour 2025.

  Monsieur [redacted] sont reconduits dans leurs fonctions.

Association des copropriétaires de la Résidence Marina
Rue Léopold Ier, 319
1090 Bruxelles
Nr d'entreprise : 0731.638.138

## Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 23 février 2024

Présents :
Ayant donné procuration : [redacted].

L'ensemble des participants représente 897/1000 des copropriétaires.

## EXAMEN DE L'ORDRE DU JOUR

- Examen des comptes 2023.

  A l'analyse de ces comptes [redacted] constate une très forte augmentation de la facture d'eau (Vivaqua).
  Madame Mollard s'étonne d'une augmentation des charges en général.

  Explication :

  Facturation de la consommation d'eau : + 59,37 %.
  Frais d'électricité ascenseur : + 14.96 %.
  Frais d'électricité communs : + 50,23 %.
  Assurance incendie immeuble : + 11,32 %.

- Retards de paiement pour les provisions et solde 2023.

  Une fois de plus, il est constaté un retard systématique dans le paiement des charges incombant à Monsieur et Madame Biba alors que ces derniers sont les plus gros consommateurs d'eau.

- Travaux à effectuer dans les appartements de Mesdames Halleux et Ouakrim.

  Etant donné l'inaction de l'assureur, un nouvel expert sera contacté pour déterminer les causes des sinistres et proposer une liste des travaux à exécuter.
  La présence de tous les copropriétaires concernés sera obligatoire le jour de l'expertise.

- Humidité dans les appartements du 4ème étage.

Bien que ce sujet ne figure pas à l'ordre du jour, la parole est donnée à [redacted]
Cette dernière s'insurge sur le fait que la copropriété ne fait rien depuis 20 ans pour remédier aux problèmes d'humidité qui perdurent dans les appartements.
[redacted] rappelle que, en 2023, il avait conseillé l'intervention de Murprotec, société spécialisée et reconnue dans ce genre de problème.
La solution proposée par Murprotec n'a pas été retenue par les interessés (coût trop élevé et solution trop bruyante).
Selon [redacted] il s'agirait d'un défaut « structurel » dans la construction de l'immeuble !
Pour calmer les esprits Monsieur Petteau propose l'achat de 2 déshumidificateurs pour les appartements 4G et 4D à charge de la copropriété.
Cette proposition est acceptée.
Un nouvel expert sera contacté pour essayer de trouver la solution miracle.

- Entretien des canalisations : sera effectué par Débouchage Expert.

- Enlèvement des feuilles sur le toit des garages : sera effectué par un employé de [redacted].

# ACP Marina Consommation d'eau froide 2025

| | | |
|---|---|---|
| FACTURES | 03/25 | 765 € |
| | 06/25 | 765 € |
| | 09/25 | 788,64 € |
| | 12/25 | 749 € |

TOTAL : **3.067,64 €**

**Consommation 2025 : 546**

**Coefficient : 3.067,64 : 546 = 5.62**

| PROPRIETAIRES | | Index 2024 | Index 2025 | Consommation | Facturation |
|---|---|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | 402 | 452 | 50 | **281,00 €** |
| 1D | [redacted] | 735 | 736 | 1 | **5,52 €** |
| 2D | [redacted] | 1092 | 1147 | 55 | **309,00 €** |
| 3D | [redacted] | 880 | 918 | 38 | **213,46 €** |
| 4D | [redacted] | 1023 | 1091 | 68 | **382,06 €** |
| 1G | [redacted] | 68 | 75 | 7 | **39,34 €** |
| 2G | [redacted] | 951 | 1114 | 163 | **916.96 €** |
| 3G | [redacted] | 2491 | 2615 | 124 | **696,78 €** |
| 4G | [redacted] | 623 | 663 | 40 | **224,70 €** |
| | TOTAL | | | **546** | |

# Décompte des frais généraux pour 2025

## Frais faisant partie d'une répartition séparée

**1. ASCENSEUR** (ne concerne pas le RC)

| | | |
|---|---|---|
| ELS Maintenance ascenseur : | 1.135,26 € | |
| Electricité ascenseur : | 472,56 € | |
| Total : | 1.607,82 € | |
| **Montant à répartir par appartement (1D à 4G)** | | **200,98 €** |

**2. GARAGES**

Pas de frais spécifiques en 2025

## Frais communs

**1. ASSURANCES**

| | |
|---|---|
| Assurance immeuble | 2.724,49 € |
| Assurance RC Syndic | 168,50 € |

**2. ELECTRICITE COMMUNS** 173,94 €

**3. ENTRETIEN DES COMMUNS**

| | |
|---|---|
| Entretien des communs | 2.350 € |
| Produits d'entretien | 36,99 € |
| Nouveau robinet | 15 € |

| | | |
|---|---|---|
| **5.** | **FRAIS DE BANQUE** | 65 € |

| | | |
|---|---|---|
| **4.** | **FRAIS DE GESTION** | |
| | Gestion 2025 : 9 x 9 x 12 | 972 € |
| | Forfait Madame Saenen | 500 € |

| | | |
|---|---|---|
| **5.** | **DIVERS** | |
| | Réunion du 14 mars 2025 | 19 € |
| | Réunion du 9 mai 2025 | 47 € |
| | Copies | 11,05 € |
| | Timbres | 14,90 € |
| | Enveloppes | 4,10 € |
| | RC Maintenance<br>(Acompte travaux cave [redacted]) | 275,10 € |
| | Lampes | 6,49 € |
| | Recherche matrice cadastrale | 50,95 € |
| | Recommandés vieux Pannenhuis | 29,35 € |
| | Recommandé Halleux | 7,50 € |

**Total frais communs 2025 : 7.471,36 €**

# Répartition des frais communs pour 2025

Total à répartir: **7.471,36 €**

| | PROPRIETAIRES | 1000 | FACTURATION |
|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | 92 | **687,36 €** |
| 1D | [redacted] | 117 | **874,15 €** |
| 2D | [redacted] | 117 | **874,15 €** |
| 3D | [redacted] | 117 | **874,15 €** |
| 4D | [redacted] | 110 | **821,85 €** |
| 1G | [redacted] | 117 | **874,15 €** |
| 2G | [redacted] | 103 | **769,55 €** |
| 3G | [redacted] | 117 | **874,15 €** |
| 4G | [redacted] | 110 | **821,85 €** |

# Tableau récapitulatif 2025

| | PROPRIETAIRES | Eau | Frais | Ascenseur | Garages | **TOTAL en €** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | 281 | 687,36 | | | **968,36** |
| 1D | [redacted] | 5,52 | 874,15 | 200,98 | | **1.080,65** |
| 2D | [redacted] | 309 | 874,15 | 200,98 | | **1.384,13** |
| 3D | [redacted] | 213,46 | 874,15 | 200,98 | | **1.288,59** |
| 4D | [redacted] | 382,06 | 821,85 | 200,98 | | **1.404,89** |
| 1G | [redacted] | 39,34 | 874,15 | 200,98 | | **1.114,47** |
| 2G | [redacted] | 916,96 | 769,55 | 200,98 | | **1.887,49** |
| 3G | [redacted] | 696,78 | 874,15 | 200,98 | | **1.771,91** |
| 4G | [redacted] | 224,70 | 821,85 | 200,98 | | **1.247.53** |

r

# Calcul des provisions théoriques pour 2026

| | PROPRIETAIRES | 2025 | Provision mensuelle | Provision trimestrielle |
|---|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | **968,36 €** | **90 €** | **270 €** |
| 1D | [redacted] | **1080,65 €** | **90 €** | **270 €** |
| 2D | [redacted] | **1384,13 €** | **120 €** | **360 €** |
| 3D | [redacted] | **1288,59 €** | **100 €** | **300 €** |
| 4D | [redacted] | **1404,89 €** | **120 €** | **360 €** |
| 1G | [redacted] | **1114,47 €** | **100 €** | **300 €** |
| 2G | [redacted] | **1887,49 €** | **150 €** | **450 €** |
| 3G | [redacted] | **1771,91 €** | **150 €** | **450 €** |
| 4G | [redacted] | **1247,53 €** | **110 €** | **330 €** |

# Situation financière au 31.12.2025

*(paiements comptabilisés jusqu'au 31.12.2025 à l'exception des provisions déjà enregistrées pour 2026)*

| | PROPRIETAIRES | Solde 31.12.2024 | Frais 2025 | Paiements 2024 | **Solde D (à payer)** | **Solde C (à vous rembourser)** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | - 2.20 | 969.36 | - 1.190 | | **223.84 €** |
| 1D | [redacted] | - 229.77 | 1.080.65 | - 1.200 | | **349.52 €** |
| 2D | [redacted] | 0 | 1.384.13 | - 1.560 | | **175.87 €** |
| 3D | [redacted] | - 85.17 | 1.288.59 | - 1.295 | | **91.58 €** |
| 4D | [redacted] | - 125.41 | 1.404.89 | - 1.620 | | **340.52 €** |
| 1G | [redacted] | - 0 .54 | 1.114.47 | - 1.305 | | **190.53 €** |
| 2G | [redacted] | 584.83 | 1.887.49 | - 1.980 | **492.32 €** | |
| 3G | [redacted] | 0 | 1.771.91 | - 1.875 | | **103.09 €** |
| 4G | [redacted] | 0 | 1.247.53 | - 1.380 | | **178.5 €** |

Dans la rubrique paiements, les 30 € mensuels (6 mois de juillet à décembre) pour le réapprovisionnement du compte épargne n'ont pas été repris. Ces montants ont été transférés au compte épargne ce 19 janvier 2026.

* [redacted] : reste à payer : Réapprovisionnement du compte épargne : 269.10 €

** [redacted] : reste à payer : Réapprovisionnement du compte épargne : 236.90 €

les prestations pour les nettoyages (450 €) ont été comptabilisées dans les paiements .

# Marina Consommation d'eau froide 2024

| | | |
|---|---|---|
| FACTURES | 03/24 | 720 € |
| | 06/24 | 720 € |
| | 09/24 | 167.28€ |
| | 12/24 | 765 € |
| | | --- |
| | TOTAL | **2.372,28 €** |

**Consommation 2024 : 569**

**Coefficient : 2.372,28/569 = 4,170**

| **PROPRIETAIRES** | | **Index** 2024 | **Index** 2023 | **Consommation** | **Facturation** |
|---|---|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | 402 | 314 | 88 | **366,51 €** |
| 1D | [redacted] | 735 | 728 | 7 | **29,19 €** |
| 2D | [redacted] | 1092 | 1057 | 35 | **145,95 €** |
| 3D | [redacted] | 880 | 824 | 56 | **233.52 €** |
| 4D | [redacted] | 1023 | 938 | 85 | **354,45 €** |
| 1G | [redacted] | 68 | 63 | 5 | **20.85 €** |
| 2G | [redacted] | 951 | 824 | 127 | **529.59 €** |
| 3G | [redacted] | 2491 | 2365 | 126 | **525,42 €** |
| 4G | [redacted] | 623 | 582 | 40 | **166,80 €** |
| | TOTAL | | | **569** | **2.372,28 €** |

# Décompte des frais généraux pour 2024

## Frais faisant partie d'une répartition séparée

### 1. ASCENSEUR (ne concerne pas le RC)

| | | |
|---|---|---|
| ELS Maintenance ascenseur : | 1.100,28 € | |
| Electricité ascenseur : | 324,88 € | |
| Total : | 1.425,16 € | |
| **Montant à répartir par appartement (1D à 4G)** | | **178,14 €** |

### 2. GARAGES

Pas de frais spécifiques en 2024

## Frais communs

### 1. ASSURANCES

| | |
|---|---|
| Assurance immeuble | 2.592,10 € |
| Assurance RC Syndic | 168,50 € |

### 2. ELECTRICITE COMMUNS

| | |
|---|---|
| Electricité communs 2024 | 414.22 € |

### 3. ENTRETIEN COMMUNS

| | |
|---|---|
| Entretien hebdomadaire des communs | 3.000 € |
| Produits d'entretien | 60,32 € |

## 4. FRAIS DE BANQUE

65 €

## 5. FRAIS DE GESTION

| | |
|---|---|
| Gestion 2024 : 9 x 9 x 12 | 972 € |
| Forfait Madame Saenen | 500 € |

## 6. DIVERS

| | |
|---|---|
| Réunion annuelle 31.03.2024 | 50 € |
| Copies | 9,30 € |
| Timbres | 42,90 € |
| Enveloppes | 3,30 € |
| Réparation porte d'entrée | 80 € |
| Achats de 2 humidificateurs | 659,98 € |
| Expertise Vangalberghe | 181,50 € |
| Réparations toiture 12.2024 | 4.200 € |

**Total frais communs 2024: 12.999,12 €**

Prélèvement du compte épargne : - 2.300 €

**Solde à répartir : 10.699,12 €**

# Répartition des frais communs pour 2024

TOTAL A REPARTIR : 10.699,12 €

| | PROPRIETAIRES | 1000 | FACTURATION |
|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | 92 | **984,40 €** |
| 1D | [redacted] | 117 | **1.251,90 €** |
| 2D | [redacted] | 117 | **1.251,90 €** |
| 3D | [redacted] | 117 | **1.251,90 €** |
| 4D | [redacted] | 110 | **1.177 €** |
| 1G | [redacted] | 117 | **1.251,90 €** |
| 2G | [redacted] | 103 | **1.102,10 €** |
| 3G | [redacted] | 117 | **1.251,90 €** |
| 4G | [redacted] | 110 | **1.177 €** |

# Tableau récapitulatif 2024

| | PROPRIETAIRES | Eau | Frais | Ascenseur | Garages | **TOTAL en €** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | 366,51 | 984,40 | | | **1.350,91** |
| 1D | [redacted] | 29,19 | 1.251,90 | 178,14 | | **1.459,23** |
| 2D | [redacted] | 145,95 | 1.251,90 | 178,14 | | **1.575,99** |
| 3D | [redacted] | 233,52 | 1.251,90 | 178,14 | | **1.663,56** |
| | [redacted] | 354,45 | 1.177 | 178,14 | | **1.709,59** |
| 1G | [redacted] | 20,85 | 1.251,90 | 178,14 | | **1.450,89** |
| 2G | [redacted] | 529,59 | 1.102,10 | 178,14 | | **1.809,83** |
| 3G | [redacted] | 525,42 | 1.251,90 | 178,14 | | **1.952,46** |
| 4G | [redacted] | 166,80 | 1.177 | 178,14 | | **1.521.94** |

r

# Calcul des provisions théoriques pour 2024

| | PROPRIETAIRES | 2024 | Provision mensuelle | Provision trimestrielle |
|---|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | **1350,91 €** | **100 €** | **300 €** |
| 1D | [redacted] | **1459,23 €** | **120 €** | **360 €** |
| 2D | [redacted] | **1575,99 €** | **130 €** | **390 €** |
| 3D | [redacted] | **1663,56 €** | **130 €** | **390 €** |
| 4D | [redacted] | **1709,59 €** | **135 €** | **405 €** |
| 1G | [redacted] | **1450,89 €** | **110 €** | **330 €** |
| 2G | [redacted] | **1809,83 €** | **150 €** | **450 €** |
| 3G | [redacted] | **1952,46 €** | **160 €** | **480 €** |
| 4G | [redacted] | **1310,02 €** | **110 €** | **330 €** |

# Situation financière au 31.12.2024

*(paiements comptabilisés jusqu'au 31.12.2024 à l'exception des provisions déjà enregistrées pour 2025)*

| | PROPRIETAIRES | Solde 31.12.2023 | Frais 2024 | Paiements 2024 | **Solde D (à payer)** | **Solde C (à vous rembourser)** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RC | [redacted] | - 24,11 | 1.350,91 | - 1.284 | | **2.20 €** |
| 1D | [redacted] | - 21,34 | 1.459.23 | -1.667,66 | | **229.77 €** |
| 2D | [redacted] | 146,62 | 1.575.89 | - 1.784 | **61.49 €** | |
| 3D | [redacted] | - 14,73 | 1.663.56 | - 1.734 | | **85.17 €** |
| 4D | [redacted] | 81,01 | 1.709.59 | - 1.916,01 | | **125.41 €** |
| 1G | [redacted] | - 77,46 | 1.450.89 | - 1.373,97 | | **0.54 €** |
| 2G | [redacted] | 327,29 | 1.809.83 | - 1.552,29 | **584.83 €** | |
| 3G | [redacted] | 313,89 | 1.952,46 | - 1.852,89 | **413.46 €** | |
| 4G | [redacted] | 0 | 1.521,94 | - 1.564 | | **42.06 €** |