GI CONSULT
Gestion immobilière et Consultance

n° d'entreprise : **0889.228.197**
Fonds de roulement : BE68 0689 3183 1234
Fonds de réserve : BE20 0882 7993 8456

ACP « Résidence Etoile du Nord »
Rue de Lodelinsart, 1-3
6000 CHARLEROI

NOTAIRE FRANCE
Chaussée de Montigny, 22
6060 GILLY

Mont-sur-Marchienne, le 14 septembre 2026

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 03 septembre, voici notre réponse concernant la vente de l'appartement J2 au sein de la résidence « Etoile du nord » à CHARLEROI, propriété de

Voici les renseignements demandés pour le §1 ;

1°) Au dernier extrait de compte encodé dans notre comptabilité, le 11 septembre 2026, le montant du fonds de roulement s'élève à 70.691,05 EUR. Le solde du compte courant est de 36.797,56 EUR (cf. annexe 1). Le fonds de réserve s'élève à 246.413,90 EUR. Le solde du compte épargne est de 136.664,02 EUR (cf. annexe 2).

2°) A ce jour, la personne est redevable d'un montant de 5.108,66 EUR qui se justifie par l'état de compte en annexe 3.

3°) Suite à l'assemblée générale annuelle de cette année, il a été décidé d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 50.000,00 EUR. Sur l'exercice en cours pour cette somme et pour le lot concerné, un montant de 521,11 EUR a été appelé à ce jour.

4°) Il existe actuellement deux procédures judiciaires en recouvrement de charges dont le montant équivaut à une dizaine de milliers d'euros chacune

5°) Nous vous joignons les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des trois dernières années en annexe 4, ainsi que les deux derniers décomptes individuels en annexe 5.

Voici les renseignements demandés pour le §2 ;

1°) Selon le dernier budget prévisionnel voté par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires d'un montant de 335.000,00 EUR la somme de 2.707,11 EUR a déjà été appelée. Après le transfert de propriété, pour autant que le budget prévisionnel ne soit pas modifié, il restera un montant à appeler pour les lots concernés de 782,18 EUR (cf. annexe 7).

2°) A ce jour, il n'existe pas de travaux urgents autres que ceux actuellement prévus au budget prévisionnel qui concerne le lot J2.

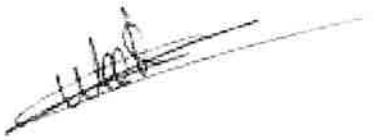
3°) A ce jour, il n'existe aucun frais lié à l'acquisition des parties communes.

4°) Il n'existe aucune dette due par l'association des copropriétaires suite à un litige.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

WEETS Charlotte

071/14.08.06



ANNEXE 1

Belfius Banque SA
Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles
IBAN: BE23 0529 0064 6991 - BIC: GKCCBEBB
RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185
Agent d'assurances FSMA n 019649 A - MAE 4944
Belfius Connect 02 222 12 01

Belfius

c44b475aa5183959a21259e6310b5d685a747ec0

BELFIUS BUSINESS PACK

ACP ETOILE DU NORD

A C P RES ETOILE DU NORD
RUE DE LODELINSART 1 3
6000 CHARLEROI

GICONSULT

DATE : 11-09-2026

PAGE : 168/1

---------- BE68 0689 3183 1234 BIC: GKCCBEBB -------- DOUBLE

SOLDE AU 10-09-2026 EUR +39.194,05

0772 11-09-2026 (VAL. 11-09-2026) + 198,26

0773 11-09-2026 (VAL. 11-09-2026) - 986,93

10-09-2026 690002

SOLDE AU 11-09-2026 20:53 EUR +38.405,38

CE PRODUIT EST PROTEGE PAR LA GARANTIE BANCAIRE DES DEPOTS.
PLUS D'INFOS SUR BELFIUS.BE/DGS OU DANS VOTRE AGENCE.

Belfius Digitally signed by Belfius Bank - PaPyRuS

ANNEXE 2

Belfius Banque SA
Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles
IBAN: BE23 0529 0064 6991 - BIC: GKCCBEBB
RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185
Agent d'assurances FSMA n 019649 A - MAE 4944
Belfius Connect 02 222 12 01

Belfius

156e748fd3a377620a72f6cc4b539ccce919ae95

COMPTE D'EPARGNE

ACP ETOILE DU NORD EPARGNE

A C P RES ETOILE DU NORD
RUE DE LODELINSART 1 3
6000 CHARLEROI
CE
GICONSULT

DATE : 03-09-2026

PAGE : 82/1

---------- BE20 0882 7993 8456 BIC: GKCCBEBB -------- DOUBLE

SOLDE AU 02-09-2026 EUR +136.925,78

0148 03-09-2026 (VAL. 04-09-2026) + 41,00

SOLDE AU 03-09-2026 20:54 EUR +136.966,78

CE PRODUIT EST PROTEGE PAR LA GARANTIE BANCAIRE DES DEPOTS.
PLUS D'INFOS SUR BELFIUS.BE/DGS OU DANS VOTRE AGENCE.

ANNEXE 3

Date	Factures	Paiements	Commentaire	Cumul
14/09/26	-150,00		Forfait pour transmission de données pour transfer	-10.582,32
14/07/26	-902,37		Provisions 3T 2026 - F 450	-10.432,32
10/04/26	-1.029,98		Provisions 2T 2026 - F 181	-9.529,95
10/04/26	-521,11		Fonds de réserve 2026 - F 304	-8.499,97
13/01/26	-774,76		Provisions 1T 2026 - F 046	-7.978,86
31/12/25	-163,67		DECOMPTE 2025	-7.204,10
09/10/25	-774,76		Provisions 4T 2025 - F 585	-7.040,43
10/07/25	-774,76		Provisions 3T 2025 - F 444	-6.265,67
09/05/25		881,55	+++041/1200/18920+++	-5.490,91
07/04/25	-881,55		Provisions 2T 2025 - F 189	-6.372,46
07/04/25	-521,11		Fonds de réserve 2025 - F 312	-5.490,91
30/01/25		667,97	+++041/1200/04873+++	-4.969,80
13/01/25	-667,97		Provisions 1T 2025 - F 048	-5.637,77
31/12/24	-449,48		DECOMPTE 2024	-4.969,80
28/11/24		521,11	+++039/5200/29885+++	-4.520,32
31/10/24		667,97	+++039/5200/57167+++	-5.041,43
09/10/24	-667,97		Provisions 4T 2024 - F 571	-5.709,40
31/07/24		667,97	+++039/5200/43427+++	-5.041,43
09/07/24	-667,97		Provisions 3T 2024 - F 434	-5.709,40
30/04/24		607,24	+++039/5200/17559+++	-5.041,43
08/04/24	-607,24		Provisions 2T 2024 - F 175	-5.648,67
08/04/24	-521,11		Fonds de réserve 2024 - F 298	-5.041,43
05/02/24		728,70	+++039/5200/04526+++	-4.520,32
11/01/24	-728,70		Provisions 1T 2024 - F 045	-5.249,02
31/12/23	50,47		DECOMPTE 2023	-4.520,32
17/11/23		728,70	+++037/6200/57543+++	-4.570,79
13/11/23		521,11	+++037/6200/29655+++	-5.299,49
11/10/23	-728,70		Provisions 4T 2023 - F 575	-5.820,60
01/08/23		728,70	+++037/6200/44106+++	-5.091,90
10/07/23	-728,70		Provisions 3T 2023 - F 441	-5.820,60
16/05/23		680,10	+++037/6200/17329+++	-5.091,90
12/04/23	-680,10		Provisions 2T 2023 - F 173	-5.772,00
12/04/23	-521,11		Fonds de réserve 2023 - F 296	-5.091,90
11/01/23	-777,30		Provisions 1T 2023 - F 043	-4.570,79
31/12/22	227,63		DECOMPTE 2022	-3.793,49
30/11/22		777,30	+++036/7300/59103+++	-4.021,12
31/10/22		521,11	+++000/0989/30805+++	-4.798,42
11/10/22	-777,30		Provisions 4T 2022 - F 591	-5.319,53
01/08/22		777,30	+++000/0989/44242+++	-4.542,23
05/07/22	-777,30		Provisions 3T 2022 - F 442	-5.319,53
31/05/22		325,92	+++000/7981/05892+++	-4.542,23
31/05/22		859,24	+++000/0989/18677+++	-4.868,15
11/05/22		103,88	Facture 2022/141 desactivation badge 579	-5.727,39
03/05/22	-859,24		Provisions 2T 2022 - F 186	-5.831,27
03/05/22	-521,11		Fonds de réserve 2022 - F 308	-4.972,03
22/04/22	-103,88		Désactivation badge - F 141	-4.450,92
03/02/22		695,36	+++000/0989/04432+++	-4.347,04
10/01/22	-695,36		Provisions 1T 2022 - F 044	-5.042,40

31/12/21	-325,92		DECOMPTE 2021	-4.347,04
03/12/21		521,11	+++000/0989/56063+++	-4.021,12
29/10/21		662,93	+++000/0989/43838+++	-4.542,23
28/09/21	-662,93		Provisions 4T 2021 - F 438	-5.205,16
28/09/21	-521,11		Fonds de réserve 2021 - F 560	-4.542,23
24/08/21		706,17	+++000/0989/30805+++	-4.021,12
15/07/21	-706,17		Provisions 3T 2021 - F 308	-4.727,29
19/05/21		706,17	+++000/0989/17768+++	-4.021,12
19/04/21	-706,17		Provisions 2T 2021 - F 177	-4.727,29
18/02/21		706,17	+++000/0989/04735+++	-4.021,12
18/01/21	-706,17		Provisions 1T 2021 - F 047	-4.727,29
31/12/20	52,51		DECOMPTE 2020	-4.021,12
02/12/20		521,11	+++000/0989/32825+++	-4.073,63
03/11/20		706,17	+++000/0989/58790+++	-4.594,74
14/10/20	-706,17		Provisions 4T 2020 - F 587	-5.300,91
21/09/20		521,33	+++000/0989/45151+++	-4.594,74
19/08/20	-521,11		Fonds de réserve 2020 - F 328	-5.116,07
19/08/20	-521,33		Provisions 3T 2020 - F 451	-4.594,96
19/05/20		798,59	+++000/0989/18778+++	-4.073,63
17/04/20	-798,59		Provisions 2T 2020 - F 187	-4.872,22
04/02/20		798,59	+++000/0989/04735+++	-4.073,63
19/01/20	-798,59		Provisions 1T 2020 - F 047	-4.872,22
31/12/19	534,04		DECOMPTE 2019	-4.073,63
31/12/19	-19,79		Badge supplémentaire - F 735	-4.607,67
16/12/19		798,59	+++000/0989/62329+++	-4.587,88
14/10/19	-798,59		Provisions 4T 2019 - F 623	-5.386,47
03/09/19		798,59	+++000/0989/45252+++	-4.587,88
24/07/19	-798,59		Provisions 3T 2019 - F 452	-5.386,47
03/07/19		800,17	+++000/0989/18374+++	-4.587,88
03/07/19		74,44	+++000/0989/30603+++	-5.388,05
29/05/19	-800,17		Provisions 2T 2019 - F 183	-5.462,49
29/05/19	-521,11		Fonds de réserve - F 306	-4.662,32
12/02/19		797,01	Facture 2019/042	-4.141,21
10/01/19	-797,01		Provisions 1T 2019 - F 042	-4.938,22
31/12/18	132,45		DECOMPTE 2018	-4.141,21
30/10/18		797,01	facture 2018/701	-4.273,66
30/10/18		173,70	facture 2018/824	-5.070,67
28/09/18	-797,01		Provisions 4T 2018 - F 701	-5.244,37
28/09/18	-173,70		Fonds de réserve 3/3 - F 824	-4.447,36
01/08/18		173,70	facture 2018/562	-4.273,66
01/08/18		797,01	facture 2018/439	-4.447,36
16/07/18	-797,01		Provisions 3T 2018 - F 439	-5.244,37
16/07/18	-173,70		Fonds de réserve 2/3 - F 562	-4.447,36
31/05/18		703,03	facture 2018/170	-4.273,66
31/05/18		173,70	facture 2018/293	-4.976,69
02/05/18	-703,03		Provisions 2T 2018 - F 170	-5.150,39
02/05/18	-173,70		Fonds de réserve 1/3 - F 293	-4.447,36
20/03/18	289,46		DECOMPTE 2017	-4.273,66
06/02/18		890,99	facture 2018/040	-4.563,12

11/01/18	-890,99		Provisions 1T 2018 - F 040	-5.454,11
05/12/17		313,97	solde de l'exercice 2016 Frederic Druart etoile du	-4.563,12
09/11/17		571,61	facture 2017/400	-4.877,09
09/11/17		521,11	FACTURE 2017/520	-5.448,70
26/10/17	-571,61		Provisions 4T 2017 - F 400	-5.969,81
26/10/17	-521,11		Fonds de réserve 2017 - F 520	-5.398,20
14/09/17	313,97		DECOMPTE 2016	-4.877,09
01/08/17		997,45	facture 2017/278	-5.191,06
01/08/17		32,00	facture 2016/244	-6.188,51
14/07/17	-997,45		Provisions 3T 2017 - F 278	-6.220,51
04/07/17		32,00	FACTURE 2016/244	-5.223,06
31/05/17		997,45	FACTURE 2017/157	-5.255,06
26/05/17	-32,00		Placement plaquettes-nominettes - F 244	-6.252,51
09/05/17	-997,45		Provisions 2T 2017 - F 157	-6.220,51
06/03/17		997,45	FACTURE 2017/041	-5.223,06
21/02/17	-997,45		Provisions 1T 2017 - F 041	-6.220,51
05/01/17		987,52	Paiement Facture 2016/159	-5.223,06
24/10/16	-987,52		Provisions 4T 2016 - F 159	-6.210,58
09/09/16		1.996,56	Paiement Facture 2016/041	-5.223,06
11/08/16	-2.962,56		Provisions 1T, 2T et 3T 2016 - F 041	-7.219,62
02/05/16		125,30	Provisions fonds de réserve	-4.257,06
02/05/16		433,00	Provisions	-4.382,36
30/01/16		433,00	Provisions	-4.815,36
30/01/16		125,30	Provisions fonds de réserve	-5.248,36
04/01/16		100,00	Provisions	-5.373,66
31/12/15	-5.473,66		Solde avant reprise	-5.473,66
	-44.333,55	33.751,23		

Solde : -10.582,32

ANNEXE 4

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence « Etoile du Nord »

BCE : 0889.228.197

Date : le mardi 2 avril 2024

Début : 17H30 - Fin : 23H05

Lieu : Salle L'Empire - Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires :

Personnes absentes :

QUORUM DE PRESENCE : 58,92 %
QUOTITE : **10120/17175**
DOUBLE QUORUM : **63/113**

Président de séance : Mr

Secrétaire de séance : M

1) **Comptes 2023 et budget 2024**
A l'unanimité, l'assemblée ratifie les comptes de l'exercice 2023.
La décharge est placée en suspend vu l'absence de rapport du collège.
A l'unanimité, l'assemblée ratifie le budget prévisionnel en ajoutant 2000 EUR sur le poste nettoyage.
A l'unanimité, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 50.000 EUR.

2) **Nomination d'un conseil de copropriété avec réunion une fois par mois et possibilité de remboursement des frais de papiers et d'encre d'imprimante**
Mr met sa démission.
M Mr , Mr Mr et Mme e proposent.
A l'unanimité, l'assemblée vote ce conseil de copropriété constitué de ces membres.

3) **Nomination d'un commissaire aux comptes**
A l'excpté de Mme . qui est contre, le reste de l'assemblée est pour la nomination du collège aux comptes constitué de Mr et Mr .

4) **Prise de parole par le chauffagiste Minet concernant le chauffage et l'eau chaude mais plus particulièrement sur la nécessité de remplacer les convecteurs par des radiateurs au niveau des appartements privatifs**
Mr est absent.
Selon un résumé de Mr le fait que cela chauffe moins bien serait du aux ventilos convecteurs.
L'assemblée souhaite un avis externe en demandant un avis au chauffagiste Guillaume Pinon.

5) **Suivi à donner au dossier relatif à la réfection des balcons et façades**
L'architecte Cascio explique son travail, les possibilités de primes et de prêt.
Une fois les offres défnitives reçues, une assemblée générale sera organisée.

6) **Choix à faire quant à la conciergerie : vente ou rénovation avec location de celle-ci**
Une majorité est pour la rénovation de la conciergerie.
A l'unanimité, l'assemblée vote le budget maximum de 40.000 EUR.
Elle mandate encore un groupe de travail constitué de Mr , Mr et Mr pour décision finale.

7) **Décision quant au remplacement de la société de nettoyage**
La majorité de l'assemblée souhaite changer de société de nettoyage.
Au second tour, l'assemblée à l'unanimité décide de travailler avec Walnet.Résultat du vote :
Abstention : 3333

Pour : 4650 (69%)
Contre : 2137 (31%)

8) **Suivi à donner au dossier relatif à l'électricité des garages privatifs et à la modification du devis de l'électricien Ohmes**
Excepté Mm qui s'abstient, l'assemblée décide de se mettre en conformité en scindant et en retirant un câble exact pour le placement de compteurs individuels dans les garages. Financement par le fonds de réserve.

9) **Remplacement des éclairages des halls d'entrée des deux blocs**
A l'unanimité, l'assemblée décide de remplacer les luminaires en laissant les anciens (pour une question d'esthétique). Financement par le fonds de réserve.

10) **Rajout et remplacement de blocs de secours au niveau des parties communes et plus particulièrement dans les escaliers de secours et les sous-sols**
A l'unanimité, l'assemblée décide de remplacer ces luminaires étant une obligation.
Financement pas le fonds de réserve.

11) **Placement de détecteurs de fumée au niveau des parties communes**
A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas placer ces détections incendies.

12) **Suivi à donner quant aux nuisances sonores venant de la salle L'Empire**
Le syndic doit répondre à Mme Tilmant, médiatrice de la ville de Charleroi et ce depuis 2 mois. Il semble important d'agir maintenant vu la période électorale.

13) **Suite à donner au dossier relatif à l'infiltration dans le mur de la cuisine de Mr mur mitoyen avec le vide technique où se loge la gouttière partant du toit de la résidence et reprenant également toutes les évacuations des terrasses de sa colonne**
Mr se plaint de la lenteur du plombier qui doit intervenir par la terrasse en ouvrant là ou la descende être présente.
Un dernier délai lui sera adressé, au-delà le syndic changera de plombier.
Il y a lieu également de changer la vanne d'alimentation de l'appartement.

14) **Discussion quant à la fermeture éventuelle des portes permettant l'accès aux vannes palières**
L'assemblée décide dans un premier temps à l'unanimité de repérer les vannes et poser un avis d'explication.

15) **Remise en couleur des portes des ascenseurs : décision et financement**
La majorité n'est pas atteinte pour l'acceptation de ce devis.

16) **Demande d'autorisation pour le placement d'un système de climatisation au sein de l'appartement 3/48 appartenant à Mme**
A l'unanimité, l'assemblée accepte la demande de Mme Il est tout de même mentionné que lors des travaux sur le balcon l'enlèvement et replacement sera à sa charge.

17) **Suivi à donner quant aux sonnettes palières**
La majortié de l'assemblée ne souhaite pas donner suite et laisse libre à chacun de placer une sonnette sans fil.

18) **Stationnement sur l'aire de manœuvre en face des entrées et le long du mur qui longe le garage sur le parking**
A l'exception de Mr qui s'abstient, l'assemblée est pour le placement d'autocollant sur la fenêtre du véhicule qui pose problème. Mme t se propose.

19) **Préconisation d'un local pour vélos et trottinettes**
A l'unanimité, l'assemblée décide d'amménager son local vélo avec un budget maximum à un montant de 350 EUR et un règlement à ce sujet.

20) **Rappel des règles de civisme pour bien vivre en copropriété**
Il est décidé de faire transiter une actualisation du ROI auprès de chaque propriétaire actuellement et pour les nouveaux occupants, demande au syndic de veiller à la signature du règlement par le locataire.

21) **Intervention en cas de panne ou d'urgence et affichage aux valves des personnes à contacter**
Il sera afficher au valve les personnes à appeler en cas d'urgence.

22) **Travaux, entretien et présence d'homme de métier sur site**
L'assemblée invite les copropriétaires qui le souhaitent à faire partie des personnes de contact pour la réception des fournisseurs.

23) Reconduction du syndic

A l'exception de Mme , Mme , Mr Mr qui s'abstiennent, l'assemble reconduit le syndic Nicolas Devos GI Consult.

24) Remarques, divers et suggestions

- Mme se plaint de la lenteur de son dossier.
- Le problème d'hygiène du rez-de-chaussée au bloc 3 est vraiment problématique.
- Il y aurait une infiltration dans le garage Mme Potenza. Il y a lieu de trouver l'origine.

Personnes absentes : Société ACP ETOILE DU NORD, Monsieur ATES Ogün, Madame BARBIER Isabelle, Monsieur BARRAS Marc, Monsieur et Madame BINENE MUSASA - KALALA NTUMBA, Madame BLAISE Annie, Monsieur et Madame BLAREAU - LAURENT, Monsieur CACOPARDO Biagio, Monsieur et Madame CAMBIER - DURIEU, Monsieur et Madame CHARDON - DUFAUX, Monsieur et Madame CHARLIER - GILLAIN, Monsieur et Madame CLAESSENS - BERNARD, Monsieur COLLIGNON Olivier (SUCC Collignon Roland), Société COWALCO Sa, Monsieur DELHAYE Jean-Luc, Madame DEPASSE - GILLIEAUX, Monsieur DESLEE Pierre, Monsieur DEVOS Denis, Madame DOUMONT Isabelle, Monsieur EVRARD Jerôme, Monsieur FRERE Jean-Marie, Monsieur GAILLY Quentin, Monsieur GANKAM KENGNE Fabrice, Monsieur et Madame GEORGE - SMAL (Viager MOUDALLEL - ZEIN), Madame GODEAU Caroline, Madame GODEAU Linda, Monsieur GOKALP Aslan, Monsieur et Madame GONZE - DE METS, Monsieur GOSSELIN Roland, Monsieur et Madame HUYGHE - VANDEVOORDE, Madame ISRAEL Andrée, Monsieur KOOS Gyorgy , Monsieur LAMBERT Christophe, Monsieur LOUVET Vincent, Madame MANGAYA Blandine - (DELTENRE Thérèse), Monsieur MICHEL Olivier, Monsieur MOGA Florin (Copropriétaire), Monsieur NAVARRE Raymond, Monsieur NLENGI Kashama Edmundo, Monsieur PAQUES Mathias, Monsieur PAULY Jean-Luc, Mademoiselle PETITJEAN Claudine, Monsieur PIECHOWSKI Emmanuel, Monsieur POLET Marcel, Monsieur RMOKU - BULLAKU, Madame ROMAIN Isabelle, Mademoiselle ROSIER Cindy, Monsieur et Madame ROZENBERG - MONIOTTE, Monsieur SAUVENIERE Eddy, Monsieur SCHMITZ Jean-Michel, Monsieur SCHREURS Richard, Monsieur Succession LAURENT c/o AFIM, Monsieur TAS Rana , Monsieur et Madame VAN DER BIEST - KWIECINSKA, Monsieur et Madame VAN ROOZENDAEL - OGER

QUORUM DE PRESENCE : 54,53 %
QUOTITE : **9366/17175**
DOUBLE QUORUM : **58/113**

Président de séance : Mr Plumet (à l'unanimité)

Secrétaire de séance : Mr Devos (à l'unanimité)

1) **Comptes 2024 et budget 2025**
A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.
A l'unanimité, l'assemblée ratifie son budget prévisionnel d'un montant de 259.700 EUR
A l'unanimité, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 50.000 EUR.

2) **Nomination d'un conseil de copropriété**
A l'unanimité, l'assemblée nomme le conseil de copropriété constitué Mr Crissiantakis, Mr Angiolillo, Mr Praile et Mme Delbrassine.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence « Etoile du Nord »

BCE : 0889.228.197

Date : le jeudi 3 avril 2025

Début : 17H30 - Fin : 21H55

Lieu : Salle L'Empire - Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires : Monsieur

3) **Nomination d'un commissaire aux comptes**
A l'unanimité, l'assemblée nomme le collège de commissaires aux comptes constitués de Mme : Mr

4) **Révision éventuel des contrats en cours**
Excepté les points qui sont repris dans l'ordre du jour, l'assemblée reconduit les fournisseurs habituels et ne souhaite pas spécialement réviser leurs contrats en cours.

5) **Présentation par Mr du dossier "Vivre Ensemble" et d'une mise à jour du règlement d'ordre intérieur préparés par ses soins**
A l'unanimité, l'assemblée décide de moderniser son règlement d'ordre intérieur. Cette modernisation sera diffusée aux copropriétaires et ratifié lors d'une assemblée générale.

6) **Suivi du dossier relatif à la réfection des balcons et façades**
Le syndic mentionne que l'architecte doit encore visiter plusieurs appartements. Une assemblée générale extraordinaire sera organisée avec cahier des charges et devis ainsi que mode de financement.

7) **Suivi de la rénovation de la conciergerie et de la mise en location de celle-ci**
La fin des travaux dépend d'une fuite qui est en recherche actuellement ainsi que le volet qui est à remplacer ainsi qu'une petite finition ou l'autre.

8) **Discussion quant à la qualité du nettoyage des communs effectué par la société WALNET et sur un changement éventuel de la société ou même sur l'engagement d'une personne à mi-temps**
La société suite aux doléances a fait le nécessaire. Actuellement, la situation est satisfaisante et l'assemblée décide de continuer avec celle-ci.

9) **Suivi du litige nous opposant à la Salle L'Empire (Nuisances sonores)**
Une séance de conciliation jeudi prochain est organisée et une plainte a été déposée.
La majorité souhaite changer de salle pour les prochaines assemblées.

10) **Suivi du dégât des eaux dans la cuisine de Mr (humidité causée par la descente des eaux communes ou les sterfputs des voisins)**
Vu les délais importants du plombier actuel, il est décidé de changer de plombier.
Si d'autres personnes ont ce genre de problème, il y a lieu d'agir de manière ponctuelle.
Néanmoins, il y a lieu de pouvoir rénover ces descentes en même temps que la rénovation des balcons.

11) **Discussion quant à l'ajout de caméras au niveau des garages et du parking extérieur**
A l'unanimité, l'assemblée décide de modifier l'emplacement des caméras près des poubelles.

12) **A la demande de Mr : Améliorations à apporter au niveau de la sécurité indencie : portes coupe-feu, détecteurs de fumée, système d'alarme, extincteurs, exutoires de fumée,...**
L'assemblée souhaite analyser son contrat d'assurance incendie et voir ce qui pourrait être améliorer pour être aux normes selon le règlement communal.

13) **Stationnements intempestifs et interdits dans la descente du garage et sur la zone de roulage, autour des deux immeubles, à des endroits où le passage d'une ambulance ou d'un camion des pompiers s'avèrerait difficile voire impossible en cas d'urgence**
A l'unanimité, l'assemblée souhaite déplacer les chasses roues tant que le camion de pompiers peut passer. Il sera encore réaliser des autocollants. Il est demandé au propriétaires de sensibliser leurs locataires.

14) **Mesure(s) à prendre en cas de retard conséquent pour le paiement des provisions de charges**
Il y aurait lieu d'organiser un recouvrement par une société de recouvrement mais avec en amont une modification du règlement de copropriété.

15) **Problème soulevé par Mr :oncernant la pression de l'eau chaude et la température du chauffage (trop ou pas assez)**
L'assemblée fait part d'un problème d'eau chaude et souhaite demander à son chauffagiste de régler le problème. Il y a lieu de faire attention de savoir s'il est sous garantie.

16) **A la demande de Mr : Fonctionnement du groupe hydrophore au sous-sol niveau -2**
Ce problème semble actuellement réglé.

17) **Rappel à l'ordre concernant le dépôt des encombrants en sous-sol**
Il est décidé à l'unanimité, de refacturer l'évacuation des encombrants lorsqu'on sait identifier les personnes.
Concernant les encombrants entreposés actuellement, ils seront évacués.
Pour le futur, il y a lieu d'organiser deux fois par an un jour de passage ou la ressourcerie viendrait chercher les encombrants en prévenant au préalable les occupants.

18) **A la demande de Mr : Gestion des clés des batiments; Local du conseil des copropriétaires; Organisation d'une réunion de locataires; Placer un tableau aux valves des blocs 1 et 3; Affichage des informations et des listes d'appels aux valves**
Des devis seront demandés pour le placement de nouvelles bornes pour la parlophonie dans les sas.
Des nouveaux valves seront placés.
Concernant les changements de locataire, il y a lieu d'envoyer à ce nouvel occupant le règlement d'ordre intérieur en mettant en copie les personnes relais qui se proposent de leur expliquer la vie en communauté. Ces personnes sont Mme , Mr , Mme

Il y a lieu placer des grilles dans la porte du local commun au bloc 1.

19) **Reconduction du syndic**
A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic GI Consult Nicolas Devos.

20) **Remarques, divers et suggestions**
- Mme ignale qu'elle a toujours de l'eau dans son garage et attend la suite de la prise d'humidité.
- Il est également important de relancer le fait de pouvoir quantifier l'énergie dans les garages.
- Les copropriétaires demandent à ce que le chauffagiste de l'immeuble puisse identifier clairement les vannes d'arrivées dans les colonnes.

Personnes absentes :

C[illegible]
QUOTITE : **10024/17175**
DOUBLE QUORUM : **64/113**

Président de séance : Mme Binato (à l'unanimité)

Secrétaire de séance : Mr Devos (à l'unanimité)

Suivi du dossier relatif à la réfection des balcons et façades :
Présentation du travail de l'architecte Mr Cascio est faite.
Une présentation des différents modes de financements est également faite.
Les estimations du montant des travaux est présenté.
La solution proposée reprend une isolation extérieure complète.
L'assemblée souhaiterait avant de se positionner complètement un prix sans isolation de toiture et de façade.
A l'unanimité, excepté Mme qui est contre, l'assemblée fait le choix d'une solution de rénovation qui restaure l'étanchéité des balcons, les bétons, les pignons et les gardes-corps, en gros la sécurité et la stabilité.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence « Etoile du Nord »

BCE : 0889.228.197

Date : le mercredi 17 décembre 2025

Début : 17H00 - Fin : 20H50

Lieu : Salle L'Empire - Charleroi

Personnes présentes :

Personnes absentes :

C[illegible]
QUOTITE : **10024/17175**
DOUBLE QUORUM : **64/113**

Président de séance : Mme Binato (à l'unanimité)

Secrétaire de séance : Mr Devos (à l'unanimité)

) **Suivi du dossier relatif à la réfection des balcons et façades :**
Présentation du travail de l'architecte Mr Cascio est faite.
Une présentation des différents modes de financements est également faite.
Les estimations du montant des travaux est présenté.
La solution proposée reprend une isolation extérieure complète.
L'assemblée souhaiterait avant de se positionner complètement un prix sans isolation de toiture et de façade.
A l'unanimité, excepté Mme qui est contre, l'assemblée fait le choix d'une solution de rénovation qui restaure l'étanchéité des balcons, les bétons, les pignons et les gardes-corps, en gros la sécurité et la stabilité.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence « Etoile du Nord »

BCE : 0889.228.197

Les présences et les votes ont été comptabilisés avec la plateforme COPROVOTE dont les résultats sont annexés à ce PV.

Date : le jeudi 2 avril 2026

Début : 17H30 - Fin : 21H20

Lieu : Salle L'Empire - Charleroi

~~Personnes présentes~~ :

~~Copropriétaires~~ :

~~Personnes absentes~~ :

Madame

QUORUM DE PRESENCE : 0,84 %
QUOTITE : **144/17175**
DOUBLE QUORUM : **2/113**

Président de séance : Mr à majorité)

Secrétaire de séance : Mr à la majorité)

1) **Comptes 2025 et budget 2026**
A l'unanimité, l'assemblée ratifie les comptes de l'exercice 2025 et donne décharge au collège de commissaires aux comptes et au syndic.
A la majorité, l'assemblée modifie le budget prévisionnel 2026 à hauteur de 335.000 EUR.
A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater son fonds de réserve d'un montant de 50.000 EUR cette année.

2) **Nomination d'un conseil de copropriété**
A la majorité, l'assemblée vote le conseil de copropriété constitué de Mr , Mr , Mme , Mr , Mr et Mme
M mentionne qu'il n'y a pas de rapport de conseil de copropriété sur leur mission.

3) **Nomination d'un commissaire aux comptes**
A la majorité, l'assemblée vote le collège de commissaires aux comptes constitué de Mr et Mr
Monsieur Plumet mentionne qu'il n'y a pas eu de rapport écrit et qu'il est interdit de cumuler le poste de commissaire aux comptes ainsi que de conseil de copropriété.
Le syndic mentionne que le code civil ne stipule pas cela.

4) **Analyse des contrats et reconduction des fournisseurs de l'ACP**
A la majorité, l'assemblée reconduit les fournisseurs habituels et ne souhaite pas spécialement réviser leurs contrats en cours.

5) **Souscription d'une assurance Protection Juridique**
A l'unanimité, l'assemblée décide de souscrire à une protection juridique tel que présenté (ARAG)

6) **Suivi du dossier relatif à la réfection des balcons et façades**
L'architecte a donné tardivement (la veille de l'assemblée) un metré avec la solution de réfections des balcons, descentes et garde-corps.
Cela ne permet pas de se positionner actuellement.
L'assemblée décide de constituer un groupe de travail.
Proposition sur Mr r, Mr t, Mr , Mr
Ce groupe de travail devra avoir l'entièreté du travail qui a été payé à l'architecte.
Une assemblée générale extraordinaire sera organisée une fois l'analyse du groupe du travail.

7) **Suivi de la rénovation de la conciergerie et de la mise en location ou de la vente de celle-ci**
A ce stade, la conciergerie n'est pas vendable ni louable dans la mesure ou il existe une fuite qui ne se trouve pas.
A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater au besoin un expert pour diligenter une expertise jusqu'à trouver l'origine et la solution.
Un dossier à titre conservatoire sera ouvert auprès de la compagnie d'assurance.
Mme Potenza signale qu'il existe de l'eau également dans son garage.
L'expert mandaté pourrait passer donner son avis pour ce problème également.
Il est encore signalé l'entrée du n°1 est également dans le cas.

8) **Remplacement de l'adoucisseur d'eau : décision et financement**
L'assemblée décide d'avoir des alternatives à l'adoucisseur à sel.
Plusieurs devis également.
A présenter dans une prochaine assemblée générale.

9) **Discussion quant au remplacement éventuel du chauffagiste actuel - Mr**
A l'unanimité, l'assemblée décide de pouvoir faire un appel d'offre pour le remplacement du chauffagiste.
La décision sera prise sur l'assemblée générale extraordinaire organisée avant les grandes vacances.
Concernant la plomberie, l'assemblée décide de faire appel à d'autres plombiers au besoin.

10) **Discussion quant à l'ajout de caméras au niveau des garages et du parking extérieur**
A une majorité suffisante, l'assemblée décide de débloquer un montant de 2000 EUR pour adapter les caméras actuellement (déplacement/ajout). Mandat donné au conseil de copropriété.

11) **Nettoyage du parking extérieur et retraçage des lignes de parking**
Au lieu de nettoyer, l'assemblée décide de pouvoir avoir des offres de société permettant un matériaux plus durable.
Proposition à une prochaine assemblée générale.

12) **Fermeture des caves privatives avec cadenas afin d'éviter au SDF de pouvoir y entrer et s'y installer**
Ce point est privatif.
Néanmoins, l'assemblée insiste sur le fait que c'est un problème.
Il est demandé à tous les copropriétaires de pouvoir fermer sa cave.

13) **Rappel à l'ordre concernant le dépôt des encombrants dans les parties communes mais essentiellement en sous-sol**
Il est rappelé les règles de civisme concernant les déchets.
Il est rappelé qu'une fois par an, il est organisé l'évacuation d'encombrants.

14) **Reconduction du syndic et signature de la nouvelle convention ou nomination d'un autre syndic**
A la majorité, l'assemblée reconduit le syndic GI Consult selon la nouvelle convention annexée à la convocation. Mr signale encore qu'il s'agit d'une nouvelle société dont les frais d'enregistrement à la BCE seront supportés par celle-ci.

15) **A la demande de Mr : Examen d'une contestation concernant la réfection des balcons et façades**
Ce point n'est pas abordé.

16) **A la demande de Mr Clarification du rôle du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes**
Ce point n'est pas abordé.

17) **A la demande de Mr : Adoption d'un modèle de procuration pour éviter les irrégularités**
Ce point n'est pas abordé.

18) **A la demande de Mr : Définition d'une procédure claire pour la visualisation des caméras**
Ce point n'est pas abordé.

19) **A la demande de Mr :Réalisation d'un audit incendie par un organisme agréé**
Ce point n'est pas abordé.

20) **A la demande de Mr :Encadrement des délégations à un copropriétaire**
Ce point n'est pas abordé.

21) **A la demande de Mr :Définition des règles pour les bénévoles et la détention des clés**
Ce point n'est pas abordé.

22) **A la demande de M : Clarification de la désignation du scrutateur**
Ce point n'est pas abordé.

23) **A la demande de Mr Clarification du rôle d'une employée dans la gestion de la copropriété**
Ce point n'est pas abordé.

24) **A la demande de Mr Droit de vote suspendu en cas d'impayés**
Ce point n'est pas abordé.

25) **A la demande de Mr . Mise en place d'un tableau clair des amendes, voté en AG**
Ce point n'est pas abordé.

26) A la demande de Mr : Gestion des encombrants et installation non autorisée sur un emplacement de parking
Ce point n'est pas abordé.

27) **A la demande de Mr : : Transmission systématique de tous les documents en PDF et confirmation de leur bonne réception par ls copropriétaires**
Ce point n'est pas abordé.

28) **A la demande de Mr : Projet de location des caves inutilisées**
Ce point n'est pas abordé.

29) **A la demande de Mr : Mise en conformité des accès, locaux techniques et barrière d'entrée - Servitude et sécurité**
Ce point n'est pas abordé.

30) **A la demande de Mr : Mise en conformité de l'organisation documentaire - Contrats, devis et documents techniques**
Ce point n'est pas abordé.

31) **A la demande de Mr : Clarification des statuts et des répartitions**
Ce point n'est pas abordé.

32) **Divers, remarques et suggestions**
Néant.

ACP Etoile du nord

BCE: BE0889228197
02/04/2026 17:30

Quorum au début de la séance

General
(Quorum atteint)

La séance à commencé le
02/04/2026 18:06

Copropriétaires présents	42	sur 112	37,50%	6318
Copropriétaires représentés	18	sur 112	16,07%	2834
Copropriétaires absents	52	sur 112	46,43%	8023
Totaux	112	sur 112	100,00%	17175
AG valide en participants	60		53,57%	
AG valide en quotités	9152		53,29%	

Votes

Q01

Voté le: 02/04/2026 18:10

Secrétaire de séance	Pour	8744	97,45%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	229	2,55%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8973	-	
	Abstention	179	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

Q02

Voté le: 02/04/2026 18:08

Président de séance	Pour	7787	99,10%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	71	0,90%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7858	-	
	Abstention	1294	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE				
ABSTENTION	-			

Q03

Voté le: 02/04/2026 18:39

Approbation des comptes 2025	Pour	8767	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8767	-	

	Abstention	385	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION				

Q04

Voté le: 02/04/2026 18:41

Décharge aux commissaires aux comptes	Pour	8767	100.00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0.00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8767	-	
	Abstention	385	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION				

Q05

Voté le: 02/04/2026 18:54

Approbation du budget 2026	Pour	8474	96.66%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	293	3,34%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8767	-	
	Abstention	385	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

Q06

Voté le: 02/04/2026 20:01

Alimentation du fonds de réserve sur 2026	Pour	7635	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0.00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7635	-	
	Abstention	1517	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION				

Q07

Voté le: 02/04/2026 18:58

Nomination du conseil de copropriété	Pour	8474	96,66%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	293	3,34%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8767	-	
	Abstention	385	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE				

ABSTENTION	

Q08

Voté le: 02/04/2026 19:04

Nomination du commissaire aux comptes	Pour	8630	94,30%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	522	5,70%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	9152	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE				
ABSTENTION	-			

Q09

Voté le: 02/04/2026 19:09

Reconduction des fournisseurs de l'ACP	Pour	8474	99,17%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	71	0,83%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8545	-	
	Abstention	607	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

Q10

Voté le: 02/04/2026 19:29

Souscription d'une assurance Protection Juridique	Pour	8996	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8996	-	
	Abstention	156	-	
	Absent	8023	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION				

Q15

Voté le: 02/04/2026 20:59

Ajout caméras	Pour	7006	85,91%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1149	14,09%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	8155	-	
	Abstention	451	-	
	Absent	8569	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

Q17

Voté le: 02/04/2026 21:15

Reconduction du syndic	Pour	7175	97.00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	222	3.00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	7397	-	
	Abstention	831	-	
	Absent	8947	-	
CONTRE				
ABSTENTION				

Présences

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
ADAMS Geraldine		124	Absent	—	—	—
AMMARI Anas		91	Absent	—	—	—
ANDREATTA Julien		225	Absent	—	—	—
ANGIOLILLO Gialléo		137	Présent	502311007289	02/04/2026 17:34	—
ATES Ogün		71	Absent	—	—	—
AUTERI Wendy		156	Présent	502311006811	02/04/2026 17:41	—
BARBIER Isabelle		112	Absent	—	—	—
BARRAS Marc		124	Présent	502111010130	02/04/2026 17:44	02/04/2026 21:00
BAUDAUT		184	Présent	502311007040	02/04/2026 17:32	—
BAUMAL Nicole		156 + 185 = 341	Présent	202406016418	02/04/2026 17:36	—
BERGILEZ Alain		166	Présent	202406016339	02/04/2026 17:53	—
BINATO Ornella		84 + 208 = 292	Présent	202406015978	02/04/2026 17:47	02/04/2026 21:17
BINENE MUSASA - KALALA NTUMBA		179	Absent	—	—	—
BLAISE Annie		71	Absent	—	—	—
BLAREAU - LAURENT		156	Présent	502311007383	02/04/2026 17:29	02/04/2026 20:14
BOUZBIB Abdelhakim		172	Présent	502311006928	02/04/2026 17:43	02/04/2026 21:16
BOZZOLAN - REIFFERS		169	Présent	502311007101	02/04/2026 17:43	—
BRASSINNE Doris		166	Représenté(e) par PRAILE Frédéric	502311006994	02/04/2026 17:59	—
CABRALES America		71	Présent	502311006810	02/04/2026 17:42	—
CACOPARDO Biagio		209	Absent	—	—	—
CAMBIER - DURIEU		179	Présent	202406015842	02/04/2026 17:28	—
CAPUTO Lorena		179	Absent	—	—	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
		180	Absent	—	—	—
		73	Présent	202406016512	02/04/2026 17:27	—
		71	Absent	—	—	—
		137	Représenté(e) par	202406016455	02/04/2026 17:31	—
		71	Présent	502311007114	02/04/2026 17:40	—
		169	Absent	—	—	—
		65	Absent	—	—	—
		73	Présent	502311007021	02/04/2026 17:28	—
		166	Représenté(e) par	202406016415	02/04/2026 17:49	02/04/2026 21:16
		156 + 174 = 330	Présent	502311006888	02/04/2026 18:04	—
		174	Représenté(e) par	502311006888	02/04/2026 18:04	—
		124	Absent	—	—	—
		156	Absent	—	—	—
		16	Absent	—	—	—
		124	Représenté(e) par	502311006994	02/04/2026 17:55	—
		180	Absent	—	—	—
		169	Absent	—	—	—
		179	Présent	202406015951	02/04/2026 17:39	—
		156	Présent	502311007232	02/04/2026 17:30	—
		182	Représenté(e) par	502311006994	02/04/2026 18:01	—
		179	Absent	—	—	—
		222	Présent	502311006745	02/04/2026 17:24	—
		163	Absent	—	—	—
		169	Présent	502311006859	02/04/2026 17:31	—
		73 + 137 = 210	Présent	202406016455	02/04/2026 17:31	—
		219	Absent	—	—	—
		225	Absent	—	—	—
		182	Représenté(e) par	502311006994	02/04/2026 17:56	—
		166	Absent	—	—	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
		192	Absent	—	—	—
		237	Absent	—	—	—
		209 + 542 = 751	Présent	502311007410	02/04/2026 17:5[illegible]	—
		73	Absent	—	—	—
		124	Absent	—	—	—
		182	Absent	—	—	—
		235	Représenté(e) par	202406015986	02/04/2026 17:38	02/04/2026 21:17
		182	Absent	—	—	—
		16	Représenté(e) par	202406016418	02/04/2026 17:37	—
		75	Absent	—	—	—
		124	Représenté(e) par	502311006994	02/04/2026 17:55	—
		73	Représenté(e) par	502311006994	02/04/2026 17:57	—
		229	Présent	502311006812	02/04/2026 17:39	—
		137	Représenté(e) par	202406015978	02/04/2026 17:47	02/04/2026 21:17
		172	Absent	—	—	—
		124	Absent	—	—	—
		137	Présent	202406016550	02/04/2026 17:46	—
		211	Présent	202406015985	02/04/2026 17:40	—
		112	Présent	202406015920	02/04/2026 18:01	—
		169	Présent	502311007126	02/04/2026 17:23	—
		73	Présent	202406015836	02/04/2026 17:34	02/04/2026 20:59
		166	Absent	—	—	—
		130	Présent	202406016518	02/04/2026 18:03	02/04/2026 21:15
		181 + 166 = 347	Présent	202406016415	02/04/2026 17:49	02/04/2026 21:16
		112	Absent	—	—	—
		124	Absent	—	—	—
		166	Présent	502311007466	02/04/2026 17:27	—
		379	Absent	—	—	—
		361	Représenté(e) par	502311007410	02/04/2026 17:51	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
		182	Présent	202406016337	02/04/2026 17:26	02/04/2026 21:17
		179	Présent	202406015966	02/04/2026 17:45	—
		166	Absent	—	—	—
		156	Absent	—	—	—
		140	Absent	—	—	—
		16	Absent	—	—	—
		181	Présent	202406015982	02/04/2026 17:35	02/04/2026 21:00
		184	Absent	—	—	—
		222	Présent	502311007275	02/04/2026 17:33	—
		73	Présent	202406016432	02/04/2026 17:32	—
		169	Présent	202406016346	02/04/2026 17:33	—
		169 + 963 = 1132	Présent	502311006994	02/04/2026 17:54	—
		209	Absent	—	—	—
		125	Absent	—	—	—
		444	Absent	—	—	—
		224	Présent	202406016021	02/04/2026 17:26	—
		182	Absent	—	—	—
		168	Absent	—	—	—
		73	Présent	502311007406	02/04/2026 17:41	—
		86	Absent	—	—	—
		168	Absent	—	—	—
		71	Représenté(e) par	202406015978	02/04/2026 17:48	02/04/2026 21:17
		14	Absent	—	—	—
		106	Absent	—	—	—
		169	Représenté(e) par	202406016418	02/04/2026 17:36	—
		179	Absent	—	—	—
		195	Absent	—	—	—
		181	Représenté(e) par	502311007410	02/04/2026 17:51	—
		166 + 224 = 390	Présent	502311007149	02/04/2026 17:22	02/04/2026 20:28
		224	Représenté(e) par	502311007149	02/04/2026 17:22	02/04/2026 20:28

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
[redacted]		112	Représenté(e) par	502311006994	02/04/2026 17:55	—
[redacted]		137 + 235 = 372	Présent	202406015986	02/04/2026 17:37	02/04/2026 21:17

Boîtiers non retournés

[redacted]	S/N du boîtier: 202406015920
[redacted]	S/N du boîtier: 202406015951
[redacted]	S/N du boîtier: 202406015966
[redacted]	S/N du boîtier: 202406016021
[redacted]	S/N du boîtier: 202406016346
[redacted]	S/N du boîtier: 202406016418
[redacted]	S/N du boîtier: 202406016455
[redacted]	S/N du boîtier: 202406016512
[redacted]	S/N du boîtier: 502311006745
[redacted]	S/N du boîtier: 502311006810
[redacted]	S/N du boîtier: 502311006812
[redacted]	S/N du boîtier: 502311006888
[redacted]	S/N du boîtier: 502311006994
[redacted]	S/N du boîtier: 502311007101
[redacted]	S/N du boîtier: 502311007275
[redacted]	S/N du boîtier: 502311007406
[redacted]	S/N du boîtier: 502311007410
[redacted]	S/N du boîtier: 502311007466

ANNEXE 5

GI CONSULT
Gestion immobilière et Consultance

ACP « Résidence Etoile du Nord »
Rue de Lodelinsart, 1-3
6000 CHARLEROI

n° d'entreprise **0889.228.197**
Fonds de roulement : BE68 0689 3183 1234
Fonds de réserve :BE20 0882 7993 8456

DECOMPTE INDIVIDUEL de

Exercice 2025

Période : du 01/01/2025 au 31/12/2025

Lots concernés : **J2, GB73**

	Type de charge :	*Montant total :*	*Quote - part :*	*Nb jours :*	*Réel Coût :*
	Dépenses Communes Propriétaires				
*	ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE	17.900,36	179/17175	365/365	186,56
	ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE	143,87	179/17175	365/365	1,50
*	AUTRE ENTRETIEN INSTALLATION DE CHAUFFAGE	3.889,92	179/17175	365/365	40,54
	AUTRES CHARGES DIVERS	726,30	179/17175	365/365	7,57
	CHARGES DIVERSES IMMEUBLE	330,00	179/17175	365/365	3,44
	FRAIS BANCAIRES	401,59	179/17175	365/365	4,19
*	REPARATION ASCENSEUR	3.340,05	179/17175	365/365	34,81
*	SINISTRES IMMEUBLES	-366,20	179/17175	365/365	-3,82
	TIMBRES	537,66	179/17175	365/365	5,60
*	TRAVAUX DE RENOVATION ET AUTRES TRAVAUX E ...	3.223,64	179/17175	365/365	33,60
*	TRAVAUX DE RENOVATION TOITURE	2.872,60	179/17175	365/365	29,94
*	HONORAIRES AVOCAT	90,75	179/17175	365/365	0,95
*	HONORAIRES EXPERTS	11.979,28	179/17175	365/365	124,85
	FRAIS REUNION	847,00	179/17175	365/365	8,83
	TOTAL	**45.916,82**	179/17175	365/365	**478,55**
	Dépenses Communes Occupants				
	CONTRÔLE ASCENSEUR	1.512,50	179/17331	365/365	15,62
	ELECTRICITE PARTIE COMMUNES IMMEUBLE	12.974,06	179/17331	365/365	134,00
	ENTRETIEN ASCENSEUR	9.933,80	179/17331	365/365	102,60
	ENTRETIEN CONDUITES D'EAU COMMUNE	1.873,61	179/17331	365/365	19,35
	ENTRETIEN ET PETITE REPARATION GARAGES	2.574,95	179/17331	365/365	26,59
	ENTRETIEN ET PETITE REPARATION IMMEUBLE	6.157,60	179/17331	365/365	63,60
	ENTRETIEN JARDIN	7.848,75	179/17331	365/365	81,06
	ENTRETIEN SONNETTES ET PARLOPHONES	3.815,69	179/17331	365/365	39,41
	HONORAIRES SYNDIC IMMEUBLE	18.929,16	179/17331	365/365	195,51
	NETTOYAGE COMMUNS IMMEUBLE	28.042,73	179/17331	365/365	289,63
	ORDURES MENAGERES	17.618,10	179/17331	365/365	181,97
	SECURITE INCENDIE CONTROLE ET ENTRETIEN	1.716,83	179/17331	365/365	17,73
	SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU	552,49	179/17331	365/365	5,71
	TOTAL	**113.550,27**	179/17331	365/365	**1.172,78**

Correspondance au syndic :
GI CONSULT sprl
Chaussée de Thuin, 139/B
6032 MONT-SUR-MARCHIENNE
IPI 505 592
Tel : 071/96.08.80
Fax : 071/47.57.66
Email : contact@gi-consult.be

GI CONSULT
Gestion immobilière et Consultance

	Consommations Eau et Chauffage 2025				
	GAZ	94.885,86			
	EAU PARTIES PRIVEES	35.983,97			
	RELEVE DE COMPTEURS	11.612,33			
	ENTRETIEN CHAUDIERE	1.934,75			
	TOTAL	**144.416,91**	1611,38/144416,91		**1.611,38**
	Fonds de réserve 2025				
*	Alimentation Fonds de réserve	50.000,00	179/17175	365/365	521,11
	TOTAL	**50.000,00**	179/17175	365/365	**521,11**

* Sauf convention contraire dans un bail, charge non imputable aux locataires

Dépenses totales pour l'ensemble de la résidence (en EUR)	353.884,00
Charges totales concernant vos lots (en EUR)	**3.783,82**

Sommes perçues

Date	*Montant*
30/01/2025	667,97
09/05/2025	881,55
TOTAL	1.549,52

Décompte de l'exercice

Réouverture [1]	-4.969,80
Charges totales dues [2]	-3.783,82
Sommes perçues [3]	1.549,52
SOLDE (en EUR)	**-7.204,10**

Si la somme est négative, il s'agit d'une dette envers l'ACP.

Nous vous invitons à verser ce montant avec la communication structurée +++041/1200/75504+++

1. Avoir ou dette que vous aviez à l'issue de l'exercice comptable précédent.
2. Somme totale due sur l'entièreté de l'exercice
3. Addition de tous les versements reçus et/ou remboursés.

GI CONSULT
Gestion immobilière et Consultance

ACP « Résidence Etoile du Nord »
Rue de Lodelinsart, 1-3
6000 CHARLEROI

n° d'entreprise **0889.228.197**
Fonds de roulement : BE68 0689 3183 1234
Fonds de réserve :BE20 0882 7993 8456

DECOMPTE INDIVIDUEL de

Exercice 2024

Période : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Lots concernés : **J2, GB73**

	Type de charge :	*Montant total :*	*Quote - part :*	*Nb jours :*	*Réel Coût :*
	Dépenses Communes Propriétaires				
	ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE	154,80	179/17175	366/366	1,61
	AUTRES CHARGES DIVERS	727,50	179/17175	366/366	7,58
	FRAIS BANCAIRES	409,16	179/17175	366/366	4,26
	FRAIS REUNION	441,38	179/17175	366/366	4,60
*	REPARATION ASCENSEUR	3.267,89	179/17175	366/366	34,06
*	SINISTRES IMMEUBLES	626,19	179/17175	366/366	6,53
	TIMBRES	239,22	179/17175	366/366	2,49
*	TRAVAUX DE RENOVATION ET AUTRES TRAVAUX E	7.784,07	179/17175	366/366	81,13
	...				
*	TRAVAUX DE RENOVATION TOITURE	1.452,20	179/17175	366/366	15,14
*	ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE	17.200,72	179/17175	366/366	179,27
*	AUTRE ENTRETIEN INSTALLATION DE CHAUFFAGE	2.797,51	179/17175	366/366	29,16
	TOTAL	**35.100,64**	179/17175	366/366	**365,82**
	Dépenses Communes Occupants				
	CONTRÔLE ASCENSEUR	578,38	179/17331	366/366	5,97
	ELECTRICITE PARTIE COMMUNES IMMEUBLE	9.723,83	179/17331	366/366	100,43
	ENTRETIEN ADOUCISSEUR D'EAU	139,66	179/17331	366/366	1,44
	ENTRETIEN ASCENSEUR	10.256,92	179/17331	366/366	105,94
	ENTRETIEN CONDUITES D'EAU COMMUNE	6.226,74	179/17331	366/366	64,31
	ENTRETIEN ET PETITE REPARATION GARAGES	549,50	179/17331	366/366	5,68
	ENTRETIEN ET PETITE REPARATION IMMEUBLE	2.957,54	179/17331	366/366	30,55
	ENTRETIEN JARDIN	7.484,01	179/17331	366/366	77,30
	ENTRETIEN SONNETTES ET PARLOPHONES	3.174,08	179/17331	366/366	32,78
	HONORAIRES SYNDIC IMMEUBLE	18.929,16	179/17331	366/366	195,51
	NETTOYAGE COMMUNS IMMEUBLE	24.958,91	179/17331	366/366	257,78
	ORDURES MENAGERES	17.794,16	179/17331	366/366	183,78
	SECURITE INCENDIE CONTROLE ET ENTRETIEN	3.314,74	179/17331	366/366	34,24
	SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU	481,58	179/17331	366/366	4,97
	TOTAL	**106.569,21**	179/17331	366/366	**1.100,68**
	Consommations Eau et Chauffage 2024				
	GAZ	73.015,16			
	EAU PARTIES PRIVEES	35.281,03			
	ENTRETIEN CHAUDIERE	952,22			
	RELEVE DE COMPTEURS	11.343,27			
	TOTAL	**120.591,68**	1654,86/120591,68		**1.654,86**

Correspondance au syndic :
GI CONSULT sprl
Chaussée de Thuin, 139/B
6032 MONT-SUR-MARCHIENNE
IPI 505 592
Tel : 071/96.08.80
Fax : 071/47.57.66
Email : contact@gi-consult.be

GI CONSULT
Gestion immobilière et Consultance

	Fonds de réserve 2024				
*	Alimentation Fonds de réserve	50.000,09	179/17175	366/366	521,11
	TOTAL	**50.000,09**	179/17175	366/366	**521,11**

* Sauf convention contraire dans un bail, charge non imputable aux locataires

Dépenses totales pour l'ensemble de la résidence (en EUR)	312.261,62
Charges totales concernant vos lots (en EUR)	**3.642,47**

Sommes perçues

Date	*Montant*
05/02/2024	728,70
30/04/2024	607,24
31/07/2024	667,97
31/10/2024	667,97
28/11/2024	521,11
TOTAL	3.192,99

Décompte de l'exercice

Réouverture [1]	-4.520,32
Charges totales dues [2]	-3.642,47
Sommes perçues [3]	3.192,99
SOLDE (en EUR)	**-4.969,80**

Si la somme est négative, il s'agit d'une dette envers l'ACP.

Nous vous invitons à verser ce montant avec la communication structurée +++039/5200/73436+++

1. Avoir ou dette que vous aviez à l'issue de l'exercice comptable précédent.
2. Somme totale due sur l'entièreté de l'exercice
3. Addition de tous les versements reçus et/ou remboursés.

Correspondance au syndic :
GI CONSULT sprl
Chaussée de Thuin, 139/B
6032 MONT-SUR-MARCHIENNE
IPI 505 592
Tel : 071/96.08.80
Fax : 071/47.57.66
Email : contact@gi-consult.be
GI CONSULT
Gestion immobilière et Consultance

ANNEXE 7

Résidence Etoile du nord
Rue de Lodelinsart, 1-3
6000 CHARLEROI
BCE : 0889.228.197

BUDGET PREVISIONNEL Exercice 2026

Dépenses communes Propriétaires 2026 (17175)

	Exercice 2026
ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE	18.700,00 EUR
ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE	160,00 EUR
AUTRE ENTRETIEN INSTALLATION DE CHAUFFAGE	4.000,00 EUR
AUTRES CHARGES DIVERS	6.240,00 EUR
FRAIS BANCAIRES	400,00 EUR
FRAIS REUNION	900,00 EUR
HONORAIRES EXPERTS	10.000,00 EUR
REPARATION ASCENSEUR	4.000,00 EUR
SINISTRES IMMEUBLES	600,00 EUR
Total :	45.000,00 EUR

Dépenses communes Occupants 2026 (17331)

CONTRÔLE ASCENSEUR	1.550,00 EUR
ELECTRICITE PARTIE COMMUNES IMMEUBLE	13.000,00 EUR
ENTRETIEN ADOUCISSEUR D'EAU	150,00 EUR
ENTRETIEN ASCENSEUR	10.400,00 EUR
ENTRETIEN CONDUITES D'EAU COMMUNE	2.000,00 EUR
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION GARAGES	1.000,00 EUR
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION IMMEUBLE	8.000,00 EUR
ENTRETIEN JARDIN	7.900,00 EUR
ENTRETIEN SONNETTES ET PARLOPHONES	3.200,00 EUR
HONORAIRES SYNDIC IMMEUBLE	18.950,00 EUR

NETTOYAGE COMMUNS IMMEUBLE	28.050,00 EUR
ORDURES MENAGERES	17.700,00 EUR
SECURITE INCENDIE CONTROLE ET ENTRETIEN	1.800,00 EUR
SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU	600,00 EUR
TIMBRES	550,00 EUR
Total :	114.850,00 EUR

Consommations Eau et Chauffage 2026 (144416,91)

EAU PARTIES PRIVEES	36.500,00 EUR
ENTRETIEN CHAUDIERE	2.000,00 EUR
GAZ	125.000,00 EUR
RELEVE DE COMPTEURS	11.650,00 EUR
Total :	175.150,00 EUR

TOTAL Exercice 2026 : 335 000,00 EUR