OMNIUM REAL ESTATE SERVICES SA
BVD A. MAX 13/17 BTE 7
1000 BRUXELLES
TÉL. (02)743 24 20
syndic@omnium.be
Num. IPI : 500054

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11/06/2025 À 18:00

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

Lieu de l'assemblée : Salle VITA de la Basilique de Koekelberg
coté Avenue des Gloires Nationales, porte 5
1081 Koekelberg

Procès verbal

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

56 copropriétaires sur 237 totalisant 56 066,00 / 100 000,00 quotités (28 742,00 après réduction) sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

à noter :

Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour : disponibles sur demande écrite auprès du syndic avant l'assemblée et sur place le jour de l'assemblée

Annexes :

- Budgets prévisionnels du 23/04/2025 (Charges ordinaires : **dépenses courantes**; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) de sept pages ;
- Dossier Chaudières individuelles & gaine de fumées collectives – suite :
  - Par le burea[redacted]de d'orientation dont le sondage des conduits de fumée [réf. RI MM Park Village 11_73 1080 INS d24-595 **ter**] du 31 janvier 2025 de dix pages ;
  - + l'Annexe au point 5 – Conclusions & Recommandations du rapport de 1+quatre pages ;
  - Devis du bure[redacted]étude de rénovation des conduits de fumée avec remplacement simultané des chaudières atmosphériques individuelles [réf. 20250207 Park Village 11_73 ETR RS **d25-0180**] du 07 Févier 2025 de cinq pages
- Inventaire Amiante : devis de (PARASBEST c/o) Remys Associates srl
  - Offre 25-007-V Inventaire amiante de type « plan de gestion » du 23/01/2025_____de deux+1 pages
  - Offre 25-008-D Inventaire amiante de type « destructif » du 23/01/2025_____de quatre+1 pages
- Dossier Electricité des Parties Communes :
  - mise en conformité des trois niveaux de sous-sols,
    - § offre de MD FERIN srl du 18 juin 2024 _____de deux pages & divers rapports annexes
    - § offre de Electricité RAES srl du 01/07/2024 _____de une page & divers rapports annexes

LISTE DES RÉSOLUTIONS

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

L'AG a débuté à 18h30 par l'exposé d[redacted]ur l'étude réalisée pour le projet de changement des chaudières. Une série de questions réponses a suivi [voir point 15.a Chaudières individuelles et gaines de fumées collectives]

départ de Monsieur Massart à 20h10 après le vote avancé en AG du point.15

[redacted]

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

(votes à la majorité)

PRÉSIDENCE DE L'ASSEMBLÉE

(votes à la majorité)

Madam[redacted]au poste de présidente de séance

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

SCRUTATEUR 1

(votes à la majorité)

Madame[redacted]ste de scrutateur 1

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

SCRUTATEUR 2

(votes à la majorité)

Monsieur[redacted]oste de scrutateur 2

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

(votes à la majorité)

le syndic OMNIUM Real Estate Services s.a., représenté par Messieurs [redacted] comme secrétaire de séance

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU SYNDIC

(information)

Les différentes dispositions des assemblées générales ont toutes été gérées et/ou en cours de réalisation, dans les termes, formes et délais convenus.

En préambule du rapport du Conseil de Copropriété, le syndic tient à donner les informations diverses et non-exhaustives suivantes :

Divers dossiers ont été suivis dont :

- à Permis d'Environnement (PE) : l'organisme STRATEC a bien introduit le PE de classe 1B pour le budget voté ; suite à certaines informations reçues, celui-ci a été complété, corrigée et adapté ; voir au point 12.

- à Personnel de la Copropriété : un candidat avait été retenu pour finalement constater son inaptitude au poste de concierge dès mise à disposition de la loge/conciergerie ;
  ce dossier a pris de nombreux mois pour finalement récupérer les lieux au début du mois de mai 2025 ;
  la copropriété a de nouveau la possibilité de rechercher un nouveau candidat ;
  le syndic a continué les recherches sans passer par une agence d'intérim pour finalement retenir un candidat qui sera à faire approuver par le Conseil de Copropriété pour une occupation de la loge (non meublée) dans les meilleurs délais voir au point 13;

- à Ascenseurs : le contrôle de l'activité de maintenance s'est poursuivi avec de nombreuses remarques, des rappels et beaucoup d'insistance envers l'ascensoriste ;
  le dossier de mise en conformité et rénovation de l'ensemble des ascenseurs a été présenté lors de la de l'AGEx du 10 avril 2025 (seconde session) ; le choix des copropriétaires s'est porté pour le remplacement complet des ascenseurs par l'entreprise Schindler pour le montant des travaux de 1.668.565,08 euro ttc6% (valeur avril 2025) ;
  Reste le.s type.s de financement à présenter et retenir lors d'une prochaine Assemblée ;
  voir au point 14 'a. ascenseurs'.
  à noter qu'un avis a été demandé par le syndic pour la tenue de l'AGEx en relation avec les GT/Rénovation des ascenseurs ;

- à Les chaudières individuelles et gaines de fumées collectives : voir au point 15 'a. points i, ii, et iii de cette assemblée ;
  à noter que pour la sécurité des occupants, le syndic à demandé aux copropriétaires de prévoir l'installation de détecteur CO dans les chaufferies Gaz ;
  De plus le syndic rappelle également aux copropriétaires de lui faire parvenir l' Info Fiche [de la règlementation PEB Chauffage en RBC] complété, datée et signée tout comme toutes les informations correspondantes ;

- à Electricité BT des Parties Communes : mises en conformité des trois sous-sols et des 32 résidences et abords: voir au point 15 'b points i et ii de cette assemblé ;
  pm: les règles du non résidentiel s'appliquent mais avec des exceptions qui se rapprochent des règles résidentielles avec un contrôle périodique tous les cinq ans ; diverses demandes d'offres ont été faites : nous les attendons pour pouvoir les analyser et retenir l'entreprise ;

- à peinture des Parties Communes (halls du rez ; porte des locaux technique Gaz) : réalisés ;

Pour rappel le placement du système de vidéo-surveillance dans les parkings est toujours utile et utilisé afin de

démasquer notamment tout dépôt d'encombrants et autres incivilités, du moins lorsque les images sont exploitables, le syndic contact les personnes concernées afin de les inviter à retirer rapidement les encombrants déposés ; dans la négative, plainte sera déposée auprès de la police avec récupération des frais de déplacement, d'évacuation des déchets et de suivi & gestion, et tous frais directs et indirects ;

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

Toutefois suite à notre suivi et actions avec l'aide du conseil de la Copropriété, plusieurs dossiers ont finalement aboutis avec parfois la récupération de créances importantes.

A ce sujet, nous rappelons la nécessité d'honorer les provisions de charges mensuelles pour le 5 du mois, ainsi que d'honorer les demandes de régularisation annuelle, dans les 30 jours.

Vu son état, le tracteur a bien été remplacé (manipulation Entrées/Sorties des containers) par un nouveau véhicule adapté.

de plus dans le cadre des Gros Travaux et du PE en cours et les obligations de la Copropriété, un inventaire amiante de type "destructif" et un autre de type "plan de gestion" sont à prévoir ; voir en annexe les devis de PARABEST [offre 25-007-V et offre 25-008-D]; à suivre.

Plusieurs sinistres sont toujours en cours, de nouveau apparus, d'anciens régularisés Nous veillons à les régulariser dans les meilleurs délais, des conditions d'assurance ; De plus nous sommes tributaires des délais de certains fournisseurs ou certaines fournitures ou matériaux, et des conditions climatiques (pluies à répétition, vents, températures) exceptionnellement défavorables depuis septembre 2023. Cependant, nous sommes également tenus par les déclarations de sinistre à recevoir des sinistrés. Certains sinistres sont liés à des problèmes de façades et d'évacuation d'eau pluviale. Ceux-ci ont une incidence sur certaines améliorations techniques dans un ensemble de contraintes et de budget que nous tentons de réaliser aux meilleures conditions.
En effet une série de terrasses sont remises en état [déplacement/pose-dépose du dallage, retrait et pose de nouvelles étanchéités & isolations et finitions & préparations diverses] depuis octobre 2023 avec occupation/mise à disposition de certains appartements servant de zones de stockage, d'approvisionnement électrique et d'accès aux terrasses avants et/ou arrières suivant possibilité et disponibilité [quelques exemples: appartement 19/4C pendant huit mois du 12 octobre 2023 à juin 2024 pour 1.150 euro/ms ; appartement 45/6A pendant 5,5 mois du 11 septembre 2024 à fin février 2025 pour 1.108,45 euro/ms ; et à venir l'appartement 35/5A estimation de 3 mois sous réserve des conditions climatiques acceptables pour un budget estimé à 1.002,88 euro le mois ; etc... + certains charges comme l'électricité/l'eau/... ;

De plus les travaux de rehausse des garde-corps au niveau des zones dernièrement refaite ont également été commandés, et sont en cours (fabrication; livraisons, ...) les occupants sont / seront averti quant à l'accès.

Le local-vélos grillagé est disponible et tous les occupants signataires d'une convention et moyennant versement de l'indemnité peuvent y accéder en contactant le syndic. Cet espace sera déplacé et agrandi dans le cadre du PE en cours. Une numérotation des nouveau emplacements vélo sera prévue,
il sera restitué au copropriétaire des trois emplacements en question >D3.35àD3.37> après démontage et déplacement du grillage

Il en sera de même du retrait du local encombrant soit les six emplacements >3.01à3.04 ; 2.01à2.02<

Comme vous l'aurez de nouveau constaté au travers de vos charges et des dépôts de containers. Encore de trop nombreux m³ d'encombrants ont été évacués durant cette dernière période même si le nombre de containers a bien diminué. pour l'année 2024, nous avons pu limiter le nombre à trois avec retrait aux dates suivantes : le 13-02-2024; 7-05-2024 et 8-10-2024.

Nous vous rappelons qu'il existe des parcs à containeurs et que la commune de Molenbeek Saint Jean organise des collectes gratuites très régulièrement au pied de votre immeuble, sans oublier les 3 m3 annuel également gratuit sur demande préalable de l'occupant.

Nous vous remercions donc de bien vouloir faire le nécessaire pour évacuer vos encombrants par vos propres moyens.

Nous remercions les copropriétaires qui n'auraient pas encore remise leur fiche signalétique de nous la remettre dans les meilleurs délais.

Nous rappelons que les jardins ne sont pas un lieu de rencontre, piste cyclable, Espace barbecue ou jeux d'enfants..

Comme d'accoutumé, nous remercions les parents de veiller à la tranquillité des espaces communs. Nous rappelons que les esplanades ne sont pas non plus des plaines de jeux. A proximité de la copropriété, il y a plusieurs parcs et espaces publiques où les enfants peuvent s'exprimer librement et en sécurité sous la surveillance de leurs parents.

[redacted]

Park Village représente aujourd'hui, 237 copropriétaires et plus d'un millier d'occupants.
Il est important de conserver l'unité et l'harmonie de ce village au sein de la ville.

Comme chaque année, nous tenons à remercier, les membres du Conseil de Copropriété, les Commissaires aux comptes et en particulier Madame Lestrelin pour sa disponibilité, ainsi que les copropriétaires régulièrement présents aux assemblées générales et nous vous invitons toutes et tous à y participer assidument afin de continuer de gérer ensemble votre patrimoine.

4. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

(information)

Madam[redacted]ppelle que ce travail est fait bénévolement ; Pour contacter les membres du Conseil de copropriété, ceci se fait au travers du syndic ; Les réunions du Conseil de copropriété se sont déroulées le 29 janvier 2025 puis le 23 avril 2024 en présence de Monsieur Massart du bureau Deplasse pour préparer le dossier Chaudières individuelles et gaines de fumée collectives l'AGO (voir point 15 de cette AG).

5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

[redacted]

(information)

tout comme pour les membres du Conseil de copropriété, il est rappelé que ce travail conséquent se fait bénévolement ; Mad[redacted]missaire aux comptes, fait lecture de son rapport général du 18 mai 2024 relatif à l'exercice clôturé au 31 décembre 2024; il est annexé au présent PV (deux pages).

6. COMPTES 2024

.

a. Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024. (votes à la majorité)

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

.

b. Approbation du bilan au 31 décembre 2024. (votes à la majorité)

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGES 2024

[redacted]

a. aux membres du Conseil de Copropriété pour l'ensemble de sa mission. (votes à la majorité)

i. [redacted]
ii.
iii.
iv.
v.
vi.
vii.

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

b. au Commissaire aux Comptes pour l'ensemble de sa mission. (votes à la majorité)

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

c au Syndic la s.a. OMNIUM Real Estate Services pour l'ensemble de sa mission. (votes à la majorité)

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

(appel à candidatures et vote à la majorité)

a. pour **l'exercice 2025** et jusqu'à la prochaine assemblée de 2026.

à noter que les nouveaux membres intégreront immédiatement le Conseil den qualit[redacted]

i. Madam [redacted]

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

ii. [redacted]

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

iii. [redacted]

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

iv. Cloitre III s.a.

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

v. Madame [redacted]

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

vi. [redacted]

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

vii [redacted]

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

a. pour **l'exercice 2025** et jusqu'à la prochaine assemblée de 2026. (appel à candidatures et vote à la majorité)

Madame LESTRELIN

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

10. NOMINATION DU SYNDIC

a. pour **l'exercice 2025** et jusqu'à la prochaine assemblée de 2026. (vote à la majorité)

la s.a OMNIUM Real Estate Services

Majorité absolue	Oui	28 459,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 459,00**	-
	Abstentions	283,00	-
Non			
Abstention	Madame DIENG Dominique		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. PROCÉDURE JUDICIAIRE EN COURS :

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

Comme déjà signalé plusieurs copropriétaires indélicats n'honorent toujours pas leurs provisions de charges et décomptes annuels dans les délais impartis. Malgré les relances et même procédures intentées la récupération des créances est coûteuse, longue et fastidieuse. Nonobstant cet état de fait et grâce aux nouvelles dispositions légales, le syndic assisté d'un avocat réussi à récupérer tout ou partie des créances dans de nombreux dossiers.

12. PERMIS D'ENVIRONNEMENT (PE) :

(informations ; vote.s à la majorité)

.

a. évolution du dossier: situation et actions :
le bureau d'étude STRATEC avance et suit le dossier ; à poursuivre dans les prochain.e.s semaine.s/mois

.

b. quelques rappels :

i. procédure à respecter par le propriétaire lors de toute demande de modification:

pour rappel <AGO 2024 # 2ième session du mardi 18 juin 2024 _ point 12.c.>:
Emplacements parking modifiés avec et/ou sans une demande préalable à la Copropriété et/ou aux administrations et organes tel le SIAMU (Service d'Incendie) :

prise en charge de toute.s conséquence.s directe.s et/ou indirecte.s de cette situation par le copropriétaire de l'emplacement en question ;

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

ii. Un seul véhicule à moteur (motos, voitures, camionnettes, camions, bus, ...) et/ou une seule remorque par emplacement.

[redacted]

13. PERSONNEL COPROPRIÉTÉ

(information, vote à la majorité)

a. Situation : Pour info, la loge est de nouveau officiellement libre depuis ce 1 er mai 2025 tout comme la fin du contrat d[redacted]
Procédure judiciaire en cours pour récupérer les frais d'expulsion et autres frais liés.

i. Il est demandé la possibilité de trouver aussi un couple pour la fonction de concierge et homme à tout faire..
Action.s à entreprendre, mandat.s donné au syndic avec l'aval du conseil de copropriété et vote.s

Majorité absolue	Oui	28 528,00	99,26 %
	Non	214,00	0,74 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

.

b. Bail de la loge au n°37 :

Mad[redacted]
établissement d'une nouvelle version du bail et ses annexes suite au renom reçu en décembre 2024 dernier, qui met terme au bail en cours pour le 31 aout 2025 ;
L'assemblée générale donne mandat au syndic afin de conclure un nouveau bail pour la conciergerie < base (à indexer) : montant du loyer de ~870 euro le mois, et provision de charges de ~160 euro /ms, durée de trois années ; autre.s> dès le 1ier septembre 2025, et ce en collaboration avec le Conseil de Copropriété.

Majorité absolue	Oui	28 459,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 459,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. TRAVAUX ENGAGÉS ET/OU À FINALISER

a. Les **ascenseurs** : situation

i. Dossier présenté à l'AGEx du 19 mars 2025 Action.s à entreprendre :
Le financement du projet fera l'objet d'une prochaine AGEx à fixer après les congés d'été 2025, soit fin août début-septembre 2025

[redacted]

15. DOSSIER.S À PRÉPARER

(information ; vote.s à la majorité)

a. **Chaudières individuelles et gaines de fumées collectives**:

i. situation (information) : étude d'orientation réalisée par le bureau Deplasse
suite à cette première étude, le bureau d'étude nous signale ce qui suit :
" *comme la situation des cheminées est problématique avec les tuyaux d'extraction corrodés et le manque de système de sécurité sur les chaudières pour le fonctionnement avec les extracteurs, il est déconseillé aux copropriétaires d'investir dans une nouvelle chaudière atmosphérique B11BS qui sera d'office à remplacer lors des travaux de rénovation des cheminées. On parle de 4000 à 5000 € qui serait en pure perte.*
Il est mieux de louer un boiler électrique à installer à la place de la chaudière actuelle et d'installer provisoirement des radiateurs thermostatiques électriques dans les différentes pièces de l'appartement et qui pourront fonctionner à la demande ".
Cela peut se demander aux chauffagistes privatifs, comme Omnitherm par exemple.
De toutes façons, il y va de la sécurité des occupants. La chaudière B11BS ne peut ne peut la garantir ! "

ii. Etude de rénovation des gaines de fumée avec remplacement simultané des chaudières atmosphériques individuelles au gaz par de nouveaux appareils à condensation :

en tout début de séance: présentat[redacted]Devis réf. : 20250207 Park Village 11_73 ETR RS d25-0180 du 07 fév[redacted]

iii. (budget.s prévisible.s ; échéance.s et financement.s)

Le syndic [redacted]daté en collaboration avec le Conseil de Copropriété, et de passer commande pour la suite de l'étude ave[redacted] sera présentée lors d'une prochaine AG Extraordinaire ;

Majorité absolue	Oui	28 742,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 742,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

.

b. **Electricité des Parties Communes** : (vote.s à la majorité ; information.s)

Attestations BT venues à échéance [les trois sous-sols et les 32 résidences avec abords] :
mises en conformité , offre.s et choix (vote.s à la majorité)

i. choix de.s entreprise.s ; budget.s prévisible.s ; échéance.s et financement.s ; mandat.s donné.s au syndic ;

Actuellement, offres de la socié[redacted]

Le syndic demande à l'AG d'être mandaté en collaboration avec le Conseil de Copropriété, et de passer commande pour la mise en conformité à l'entreprise retenue

Attestations BT venues à échéance [les trois sous-sols et les 32 résidences avec abords] :
mises en conformité , offre.s et choix (vote.s à la majorité)

Majorité des 2/3	Oui	28 459,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 459,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

OFFRE PARK-VILLAGE - CONTRÔLE BT DES PARTIES COMMUNES MD FERIN DU 18 JUIN 2024

pour la somme de 22.048,50 euro +tva + supplément.s éventuel.s si nécessaire

Majorité des 2/3	Oui	28 459,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 459,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

OFFRE/DEVIS 2024-17 DE LA SRL ELECTRICITÉ RAES DU 01/07/2024

pour la somme de 47.265,00 euro +tva + supplément.s éventuel.s si nécessaire

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	28 459,00	100,00 %
	Voix exprimées	**28 459,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	[redacted]		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

[redacted]

ii. modification de l'éclairage en sous :
rappel de la décision prise par l'AG du 20 juin 2023 et compléments/correctifs/adaptations demandés par le Conseil de Copropriété
<boutons poussoirs à la sortie des escaliers / ascenseurs / locaux communs ;
avec possibilité de les remplacer par des détecteurs de mouvement ; autre.s >
mandat donné au syndic en collaboration avec le conseil de copropriété

Majorité des 2/3	Oui	28 459,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 459,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

(information)

c. **Circulation des véhicules dans les sous-sols et accès aux parkings.** (information)

Pour information, et rappel :
retour à la situation d'origine. et mise en ordre des accès aux emplacements de parking pour l'ensemble du Complexe.

16. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES

a. Présentation des dossiers. (information)

Fourniture / Prestations	Fournisseur
Ascenseurs (contrôle périodique)	AIB Vinçotte
Ascenseurs (entretien et téléphonie)	Schindler
Ascenseurs (contrôle de la maintenance)	Lift-Expertise
Assurance Incendie	Baloise 00177160 via Concordia
Assurance loi concierge	Axa 720.155.238-01 via Concordia
Assurance RC Conseil de Copropriété	Allianz ZCN600058923 via Concordia
Assurance Protection Juridique	CFDP 009 via Concordia
Concierges	en attente // en cours
Conciergerie et parkings (baux)	Cloitre III sa
Conciergeries (chèques-repas et éco-pass)	Edenred
Conciergerie (internet et téléphonie)	Proximus
Conciergeries (secrétariat social)	Partena
Conteneurs	Bruxelles Propreté

Contrôle d'accès	MD Ferin
Eau (fourniture et redevance)	VIVAQUA (ex-Hydrobru)
Eau (compteurs et relevés)	Aquatel
Electricité et gaz (communs et conciergeries)	Eneco
Egouts	Louis le déboucheur sprl
Espaces verts (entretien)	Progarden
Exutoires de fumées (entretien)	MD Ferin
Nettoyage (Entretien et aide-concierge)	Clean & co
Pompes et groupe d'extraction (entretien)	Climacool
Portes de garages (entretien)	MD Ferin
Sécurité incendie (détection, extincteurs et dévidoirs)	MD Ferin
Syndic	Omnium Real Estate Services sa
Toitures	A&S Dakwerken b.v.
Traitement contre nuisibles	Sos Parasites
[redacted]	

b. Mandat au syndic pour tout acte. (vote à la majorité)

Majorité absolue	Oui	28 459,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 459,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

17. APPROBATION DES BUDGETS PRÉVISIONNELS : (VOTES À LA MAJORITÉ)

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

& b. Pour les **frais extraordinaires prévisibles** alimentant les Fonds de Réserve et/ou de Roulem ent

sans oublier
c. Pénalités, Indemnités de retard et intérêts à prévoir

Était joint à la convocation les Budgets prévis[redacted]
extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 23/04/2025
après discussion, il est proposé d'appeler le budget réalisé en 2024 soit un montant annuel de 1.520.000,00 euros pour 2025 & 1.520.000,00 euro pour 2026.

Ces budgets prévoient la dotation au Fonds de réserve prévue et nécessaire de 100.000 euros pour 2025/2026 et celle de 100.000 euros pour 2026/2027

Majorité absolue	Oui	28 459,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**28 459,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

.

Lecture et signature du procès-verbal

Le syndic donne lecture du procès-verbal qui est remis à signature.

Les scrutateurs ont bien consulté chaque bulletin de vote et pu obtenir les tendances positives ou négatives de point de l'ordre du jour.
Est annexé au procès verbal, les résultats des votes.

Aucun autre point étant soulevé, la présidence lève la séance à 22h42

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

Annexes :

- Rapport général du Commissaire aux comptes de l'exercice clôturé au 31 décembre 2024 du 18 mai 2025 de deux pages ;
- Budgets prévisionnels du 23/04/2025 (Charges ordinaires : **dépenses courantes**; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) de sept pages
- Dossier Chaudières individuelles & gaine de fumées collectives – suite :
  - Par le bureau DEPLASSE : Etude d'orientation dont le sondage des conduits de fumée [réf. RI MM Park Village 11_73 1080 INS d24-595 **ter**] du 31 janvier 2025 de dix pages ;
  - + l'Annexe au point 5 – Conclusions & Recommandations du rapport de 1+quatre pages ;
  - Devis du bureau DEPLASSE pour l'étude de rénovation des conduits de fumée avec remplacement simultané des chaudières atmosphériques individuelles [réf. 20250207 Park Village 11_73 ETR RS **d25-0180**] du 07 Févier 2025 de cinq pages
- Inventaire Amiante : devis de (PARASBEST c/o) Remys Associates srl
  - Offre 25-007-V Inventaire amiante de type « plan de gestion » du 23/01/2025 de deux+1 pages
  - Offre 25-008-D Inventaire amiante de type « destructif » du 23/01/2025 de quatre+1 pages
- Dossier Electricité des Parties Communes :
  - mise en conformité des trois niveaux de sous-sols,
    - § offre de MD FERIN srl du 18 juin 2024 de deux pages & divers rapports annexes

[redacted]



BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 31/12/2024

OMNIUM REAL ESTATE SERVICES SA
BVD A. MAX 13/17 BTE 7
1000 BRUXELLES
TÉL. (02)743 24 20
syndic@omnium.be
Num. IPI : 500054

FAIT LE : 05/05/2025

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

Actif		Passif	
311013 - Stock clés entrée 13	210,52	100000 - Fonds de roulement	170 000,00
311017 - Stock clés entrée 17	368,44	160000 - Fonds de réserve	577 562,21
311021 - Stock clés entrée 21	52,60	311000 - Clef schindler (2)	72,00
311023 - Stock clés entrée 23	355,74	410 - Copropriétaires	57 302,88
311025 - Stock clés entrée 25	176,05	[redacted]	*114,92*
311027 - Stock clés entrée 27	105,24		*245,95*
311029 - Stock clés entrée 29	428,67		*648,89*
311031 - Stock clés entrée 31	376,07		*78,66*
311035 - Stock clés entrée 35	262,74		*52,94*
311037 - Stock clés entrée 37	376,07		*158,06*
311039 - Stock clés entrée 39	387,20		*643,13*
311043 - Stock clés entrée 43	105,24		*447,24*
311045 - Stock clés entrée 45	470,69		*237,30*
311051 - Stock clés entrée 51	450,10		*78,54*
311055 - Stock clés entrée 55	310,39		*65,28*
311059 - Stock clés entrée 59	52,60		*749,12*
311061 - Stock clés entrée 61	105,24		*3 079,50*
311063 - Stock clés entrée 63	52,60		*88,14*
311065 - Stock clés entrée 65	428,67		*187,48*
311067 - Stock clés entrée 67	376,07		*129,52*
311069 - Stock clés entrée 69	355,74		*60,09*
311071 - Stock clés entrée 71	110,30		*23,54*
311073 - Stock clés entrée 73	376,06		*143,65*
314000 - Stock pompe de relevage (1)	2 188,89		*816,38*
315000 - Stock extracteur entrée 29	1 103,46		*272,39*
410 - Copropriétaires	57 216,69		*15,30*
[redacted]	*142,16*		*291,80*
	678,66		*1 059,81*
	10 020,96		*628,27*
	558,35		*1 083,81*
	152,14		*665,37*
	1 571,89		*47,60*
	345,91		*431,49*
	4 272,58		*1 600,63*
	29,50		*17,06*
	208,32		*422,65*
	56,72		*13,11*
	196,85		*140,64*
	12 773,41		*135,96*
	110,67		*356,43*

Actif		Passif	
4100251 - [redacted]	1 319,35	4100184 - [redacted]	288,58
4100252 - [redacted]	39,84	4100188 - [redacted]	7,65
4100262 - [redacted]	262,88	4100189 - [redacted]	43,55
4100265 - [redacted]	40,55	4100192 - [redacted]	272,82
4100266 - [redacted]	2 046,82	4100193 - [redacted]	139,30
4100271 - [redacted]	2,30	4100194 - [redacted]	46,32
4100283 - [redacted]	8,16	4100195 - [redacted]	53,03
4100299 - [redacted]	311,51	4100200 - [redacted]	297,05
4100309 - [redacted]	207,33	4100201 - [redacted]	1 234,62
4100323 - [redacted]	341,25	4100206 - [redacted]	58,14
4100327 - [redacted]	494,04	4100209 - [redacted]	43,52
4100331 - [redacted]	1 095,07	4100213 - [redacted]	124,19
4100335 - [redacted]	131,26	4100218 - [redacted]	689,19
4100340 - [redacted]	236,11	4100219 - [redacted]	622,39
4100346 - [redacted]	8 570,00	4100220 - [redacted]	31,56
4100350 - [redacted]	60,76	4100224 - [redacted]	644,07
4100360 - [redacted]	15,58	4100228 - [redacted]	517,59
4100364 - [redacted]	657,64	4100229 - [redacted]	83,10
4100366 - [redacted]	131,93	4100230 - [redacted]	30,06
4100382 - [redacted]	3 509,13	4100231 - [redacted]	16,88
4100383 - [redacted]	93,90	4100232 - [redacted]	0,65
4100384 - [redacted]	2 563,52	4100236 - [redacted]	193,16
4100386 - [redacted]	261,22	4100238 - [redacted]	714,43
4100401 - [redacted]	133,60	4100242 - [redacted]	271,90
4100402 - [redacted]	775,03	4100243 - [redacted]	110,40
4100406 - [redacted]	6,00	4100244 - [redacted]	120,78
4100427 - [redacted]	2 306,09	4100246 - [redacted]	123,39
4100435 - [redacted]	477,70	4100248 - [redacted]	849,91
416300 - Créance conciergerie 23/1a	1 960,27	4100250 - [redacted]	559,36
440 - Fournisseurs	4 904,70	4100253 - [redacted]	410,98
[redacted]	503,50	4100254 - [redacted]	12,12
	682,53	4100256 - [redacted]	333,34
	1 191,90	4100259 - [redacted]	188,93
	750,00	4100261 - [redacted]	1 338,00
	1 776,77	4100263 - [redacted]	273,95
480000 - Caisse conciergerie	215,06	4100268 - [redacted]	387,76
490 - Charges à reporter	19 179,44	4100273 - [redacted]	857,61
494 - Compte de régularisation	294 983,57	4100276 - [redacted]	251,02
499001 - Frais nettoyage travaux voisins 73	3 711,75	4100279 - [redacted]	384,34
4991 - Arrondis débiteurs	363,98	4100281 - [redacted]	1 073,38
49960 - Sinistres en cours	5 150,00	4100282 - [redacted]	485,28
[redacted]	411 107,05	4100284 - [redacted]	14,92
	114 247,77	4100285 - [redacted]	12,98
		4100286 - [redacted]	475,04
		4100287 - [redacted]	1 232,51
		4100290 - [redacted]	17,71
		4100291 - [redacted]	240,92
		4100293 - [redacted]	65,72
		4100295 - [redacted]	209,45

[redacted]

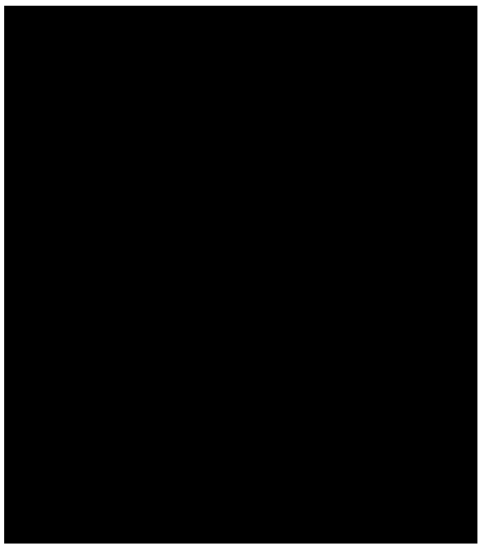
[redacted]

Actif		Passif	
		4100297	257,07
		4100298	416,05
		4100301	166,14
		4100302	107,67
		4100303	13,11
		4100305	12,12
		4100306	84,16
		4100307	13,11
		4100308	320,86
		4100310	148,81
		4100311	178,93
		4100312	1 223,30
		4100314	0,78
		4100315	14,66
		4100316	3 382,75
		4100317	575,78
		4100318	108,75
		4100320	779,68
		4100321	232,92
		4100322	779,72
		4100325	990,38
		4100326	274,73
		4100328	598,04
		4100336	845,96
		4100337	14,96
		4100338	464,30
		4100339	28,63
		4100341	176,76
		4100342	1 774,38
		4100344	16,29
		4100347	389,03
		4100348	57,76
		4100351	237,45
		4100352	70,50
		4100353	387,84
		4100354	16,06
		4100356	319,48
		4100361	427,50
		4100362	132,80
		4100367	118,57
		4100368	220,56
		4100369	1 700,67
		4100370	244,39
		4100373	289,80
		4100374	257,88
		4100375	276,54
		4100376	12,12
		4100377	158,41
		4100381	439,68

Actif		Passif	
		4100385 - [redacted]	*12,76*
		4100387 -	*470,76*
		4100388 -	*273,26*
		4100390 -	*89,85*
		4100391 -	*413,85*
		4100392 -	*431,43*
		4100393 -	*58,72*
		4100394 -	*902,08*
		4100395 -	*46,05*
		4100397 -	*1 028,26*
		4100400 -	*152,79*
		4100404 -	*6,09*
		4100405 -	*441,47*
		4100410 -	*78,22*
		4100412 -	*280,75*
		4100413 -	*180,47*
		4100415 -	*9,69*
		4100416 -	*65,45*
		4100417 -	*36,33*
		4100418 -	*78,66*
		4100419 -	*88,05*
		4100420 -	*93,51*
		4100421 -	*78,66*
		4100423 -	*35,40*
		4100424 -	*14,96*
		4100431 -	*493,32*
		417 - Créances douteuses	879,00
		440 - Fournisseurs	111 723,72
		4400007 - BRUXELLES-PROPRETE	*1 725,23*
		4400010 - CLEAN&CO	*16 223,68*
		4400011 - COMITE	*5,12*
		4400016 - ELECTRICITE GENERALE DELOBBE	*129,97*
		4400018 - Entreprise D.N.I. sprl	*0,05*
		4400031 - OMNIUM - REAL ESTATE SERVICES SA	*33 846,75*
		4400033 - PARTENA	*231,25*
		4400040 - Vivaqua scrl	*16 064,10*
		4400049 - Climacool	*607,91*
		4400052 - ENECO	*4 551,68*
		4400059 - LOUIS LE DEBOUCHEUR	*632,82*
		4400061 - MD FERIN sprl	*2 493,24*
		4400065 - SCHINDLER	*2 845,16*
		4400067 - SOS Parasites sprl	*108,90*
		4400119 - AQUATEL	*7 423,35*
		4400171 - EDENRED	*0,01*
		4400200 - LIFT EXPERTISE	*24 200,00*
		4400205 - MAITRE MARC THOMAES	*544,50*
		4400228 - ROELANDTS André	*90,00*
		4992 - Arrondis créditeurs	17,66
		499644 - Sin. DE 2024-17010 35/3A - sous-sol	5 068,20

[redacted]

Actif		Passif	
Total actif	**922 625,67**	**Total passif**	**922 625,67**



[redacted]

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Park Village

(BCE ACP : 0850.867.370)

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Budget 2026
61000	Entretien systèmes incendie	-19.135,08	-20.470,24	-21.500,00	-22.483,60	-22.800,00	-23.940,00
61001	Extincteurs d'incendie	-413,40	-5.811,56	-2.000,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00
61002	Collecteurs d'incendie	-12.696,97	-793,83	-3.000,00	-6.715,10	-3.000,00	-3.000,00
610021	Collecteurs d'incendie - divers	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
61004	Alerte incendie et détection	0,00	-1.182,22	-5.000,00		-5.000,00	-5.000,00
61006	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	0,00	0,00	-3.000,00	-12.565,07	-9.000,00	-9.450,00
610061	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61007	Signalisation de sécurité/éclairage de secours	0,00	0,00	-1.000,00	0,00	-3.000,00	-3.000,00
61010	Contrôle ascenseurs	-26.050,22	-27.114,62	-28.000,00	-20.206,94	-26.000,00	-27.300,00
61011	Contrat d'entretien asc.	-76.500,78	-86.343,88	90.500,00	-90.523,00	-98.000,00	-24.500,00
61013	Téléphone d'urgence asc.	0,00	0,00	0,00	-22.790,00	0,00	0,00
6101111	Charges Ascenseur Rés 11	0,00	0,00	-500,00	-107,33	-350,00	-700,00
6101113	Charges Ascenseur Rés 13	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101115	Charges Ascenseur Rés 15	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101117	Charges Ascenseur Rés 17	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101119	Charges Ascenseur Rés 19	-132,50	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101121	Charges Ascenseur Rés 21	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101123	Charges Ascenseur Rés 23	-577,17	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101125	Charges ascenseur Rés 25	0,00	-219,42		0,00	-350,00	-700,00
6101127	Charges Ascenseur Rés 27	-174,90	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101131	Charges Ascenseur Rés 31	0,00	0,00	-500,00	-2.845,16	-350,00	-700,00
6101133	Charges Ascenseur Rés 33	0,00	-219,42	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101135	Charges Ascenseur Rés 35	-3.720,54	-144,69	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101137	Charges Ascenseur Rés 37	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101141	Charges Ascenseur Rés 41	-194,79	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101145	Charges Ascenseur Rés 45	-87,45	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101147	Charges Ascenseur Rés 47	-132,50	0,00	-500,00	-3.143,99	-350,00	-700,00
6101149	Charges Ascenseur Rés 49				-234,79	-350,00	-700,00
6101151	Charges Ascenseur Rés 51	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101153	Charges Ascenseur Rés 53	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101155	Charges Ascenseur Rés 55	-69,96	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101157	Charges Ascenseur Rés 57	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101159	Charges Ascenseur Rés 59	-629,38	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101163	Charges Ascenseur Rés 63	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101165	Charges Ascenseur Rés 65	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101167	Charges Ascenseur Rés 67	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101169	Charges Ascenseur Rés 69	-204,86	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
6101171	Charges Ascenseur Rés 71	0,00	0,00	-500,00	-1.833,81	-350,00	-700,00
6101173	Charges Ascenseur Rés 73	0,00	-1.740,81	-500,00	0,00	-350,00	-700,00
61014	Travaux d'adaptation asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dossiers AIB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Modernisation ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Extincteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Téléphonie ascenseurs	0,00	0,00	-4.000,00	0,00	0,00	0,00
	Utilisation du Fonds de Réserve Asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61020	*Contrôle installations électriques*	0,00	-653,80	-3.000,00	0,00	-1.000,00	0,00

[redacted]

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Budget 2026
61027	Extracteurs d'air et fumée (travaux + entretiens)	-25.037,20	-29.639,50	-30.000,00	-16.785,10	-33.000,00	-34.650,00
61030	Contrôle des installations	0,00	0,00	-8.000,00	0,00	0,00	0,00
	Mise en conformité des chaudières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Bouches Motus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Utilisation du Fonds de Réserve cf 644	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Réception des travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompages	-1.961,00	-689,00	-3.000,00	-12.929,35	-10.000,00	-10.000,00
61039	Sanitaires et chauffage - autres	0,00	0,00	0,00	-146,91	0,00	0,00
61041	Entretien porte de garage	-4.188,69	-9.943,32	-10.000,00	-16.040,54	-10.000,00	-10.000,00
61045	Menuiseries autres	-350,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6104549	Menuiseries Rés 49		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	-187.355,63	-206.078,02	-150.000,00	-185.494,32	-200.000,00	-210.000,00
61053	Matériel de nettoyage	-1.256,26	-5.418,08	-1.000,00	-11.903,91	-3.000,00	-3.000,00
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	-3.619,84	-3.816,95	4.000,00	-4.935,74	-9.000,00	-9.000,00
61058	Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Autres	-9.524,24	-4.532,00	-8.000,00	-16.707,32	-8.000,00	-8.000,00
61059	Traitement Nuisibles contrat	-3.924,21	-3.866,67	-4.060,00	-3.877,33	-4.400,00	-4.620,00
610591	Traitement Nuisibles	0,00	-653,40	-200,00	-217,80	-800,00	-800,00
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	-27.142,72	-29.314,12	30.700,00	-35.364,12	-39.000,00	-41.000,00
61062	Aménagement jardins et environs immédiats	0,00	-9.377,50	-7.000,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00
	Enlèvement des bambous	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Plantations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autres travaux	-1.559,74	0,00	-8.000,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00
61065	Travaux de rénovation parkings	0,00	-2.849,02	-10.000,00	0,00	-10.000,00	-10.000,00
	Remplacement contrôle d'accès	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Travaux complémentaires	0,00	0,00	-5.000,00	0,00	0,00	0,00
	Vidéosurveillance	-307,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Remplacements barrières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	LED	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61066	*Travaux divers*		-3.343,77	-1.000,00	-72,60	-1.000,00	-1.000,00
61073	*Entretien toits*	-8.372,94	503,50	-7.000,00	-5.489,21	0,00	0,00
61076	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	-12.968,30	-29.827,62	-15.000,00	-26.008,00	-25.000,00	-25.000,00
6107611	Rép & Ent. Rés 11	0,00	-234,07	-500,00	-735,96	-350,00	-350,00
6107613	Rép & Ent. Rés 13	-1.372,70	0,00	-500,00	-234,59	-350,00	-350,00
6107615	Rép & Ent. Rés 15	-380,77	-198,44	-500,00	-584,74	-350,00	-350,00
6107617	Rép & Ent. Rés 17	-669,57	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107619	Rép & Ent. Rés 19	0,00	-163,35	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107621	Rép & Ent. Rés 21	0,00	-1.624,07	-500,00	-1.621,80	-350,00	-350,00
6107623	Rép & Ent. Rés 23	-778,09	-31,80	-500,00	-432,48	-350,00	-350,00
6107325	Rép & Ent. Rés 25	-278,99	-229,66	-500,00	-496,56	-350,00	-350,00
6107627	Rép & Ent. Rés 27	-174,02	-173,27	-500,00	-683,17	-350,00	-350,00
6107629	Rép & Ent. Rés 29	-403,33	-65,98	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107631	Rép & Ent. Rés 31	-759,65	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107633	Rép & Ent. Rés 33	-587,24	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107635	Rép & Ent. Rés 35	-1.117,59	-181,96	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107637	Rép & Ent. Rés 37	-782,47	-65,99	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107639	Rép & Ent. Rés 39	-508,80	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107641	Rép & Ent. Rés 41	-372,65	-363,05	-500,00	-68,90	-350,00	-350,00
6107643	Rép & Ent. Rés 43	-1.843,13	-1.328,33	-500,00	-235,32	-350,00	-350,00
6107645	Rép & Ent. Rés 45	-1.636,28	0,00	-500,00	-762,41	-350,00	-350,00
6107647	Rép & Ent. Rés 47	-1.345,43	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-350,00

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Budget 2026
6107649	Rép & Ent. Rés 49	380,00	0,00	-500,00	-165,07	-350,00	-350,00
6107651	Rép & Ent. Rés 51	-66,83	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107653	Rép & Ent. Rés 53	-728,08	-124,66	-500,00	-387,96	-350,00	-350,00
6107655	Rép & Ent. Rés 55	0,00	0,00	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107657	Rép & Ent. Rés 57	-1.562,05	0,00	-500,00	-1.208,40	-350,00	-350,00
6107659	Rép & Ent. Rés 59	-230,65	-348,08	-500,00	-86,21	-350,00	-350,00
6107661	Rép & Ent. Rés 61	-374,67	0,00	-500,00	-168,07	-350,00	-350,00
6107663	Rép & Ent. Rés 63	-881,81	-2.316,55	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107665	Rép & Ent. Rés 65	-544,97	-86,13	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107667	Rép & Ent. Rés 67	-777,14	0,00	-500,00	-382,66	-350,00	-350,00
6107669	Rép & Ent. Rés 69	0,00	-302,10	-500,00	-946,05	-350,00	-350,00
6107671	Rép & Ent. Rés 71	-784,45	-2.370,18	-500,00	-162,00	-350,00	-350,00
6107673	Rép & Ent. Rés 73	-858,60	-808,42	-500,00	0,00	-350,00	-350,00
6107674	Rép & Ent. Rés P&C	-1.515,74	-731,50	-6.000,00	0,00	0,00	0,00
61081	Contrat d'entretien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61085	Réparations installations tech.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6111	Rénovation		0,00	*-75.000,00*	-38.079,44	*-250.000,00*	*-250.000,00*
	Travaux façades et toitures	*-5.499,28*	-17.124,86		-8.686,16		
	Démoussage toitures		0,00		0,00		
	Terrasses	*-14.566,90*	0,00		-108.597,39		
	Aménagement jardins		0,00		0,00		
	Extincteurs		0,00		0,00		
	Local-vélos et esplanades		0,00		0,00		
	Détection incendie		0,00		0,00		
	Autres travaux	*-6.905,05*	-243,80		0,00		
	Utilisation du Fonds de Réserve				0,00		
611111 à 73	*Travaux par entrée*	*-19.316,20*	-3.685,40	*-16.500,00*	-9.107,20	*-16.500,00*	-16.500,00
6120	Eau	-141.745,26	-171.293,73	-190.000,00	-179.364,16	-184.000,00	-188.000,00
61200	Redevance fixe et consommation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61201	Eau parties communes	-35.730,79	-20.780,07	-30.000,00	-27.031,57	-29.000,00	-30.000,00
6121011	Electricité PC Rés 11	-2.862,27	-2.401,08	-2.500,00	-1.694,95	-2.200,00	-2.300,00
6121013	Electricité PC Rés 13	-3.744,51	-2.191,68	-2.300,00	-2.228,38	-2.100,00	-2.200,00
6121015	Electricité PC Rés 15	-5.402,89	-4.319,76	-4.500,00	-2.788,04	-3.500,00	-3.700,00
6121017	Electricité PC Rés 17	-2.731,41	-2.269,06	-2.300,00	-1.581,50	-2.000,00	-2.100,00
6121019	Electricité PC Rés 19	-2.597,81	-2.154,99	-2.200,00	-1.495,54	-1.800,00	-1.900,00
6121021	Electricité PC Rés 21	-3.532,79	-2.763,69	-2.900,00	-1.899,33	-2.300,00	-2.500,00
6121023	Electricité PC Rés 23	-2.307,20	-1.907,28	-2.000,00	-1.313,39	-1.600,00	-1.800,00
6121025	Electricité PC Rés 25	-3.206,87	-2.577,51	-2.700,00	-1.795,01	-2.200,00	-2.400,00
6121027	Electricité PC Rés 27	-2.355,68	-2.015,04	-2.100,00	-1.369,58	-1.700,00	-1.800,00
6121029	Electricité PC Rés 29	-4.140,98	-3.046,83	-3.200,00	-2.043,68	-2.600,00	-2.800,00
6121031	Electricité PC Rés 31	-2.474,93	-2.063,78	-2.100,00	-1.397,52	-1.800,00	-1.900,00
6121033	Electricité PC Rés 33	-2.699,87	-2.128,93	-2.200,00	-1.542,84	-2.000,00	-2.100,00
6121035	Electricité PC Rés 35	-6.174,24	-5.532,13	-5.800,00	-3.839,44	-4.500,00	-4.800,00
6121037	Electricité PC Rés 37	-3.087,48	-2.550,09	-2.600,00	-1.551,68	-2.100,00	-2.300,00
6121039	Electricité PC Rés 39	-3.831,92	-3.126,79	-3.200,00	-1.399,60	-3.000,00	-3.200,00
6121041	Electricité PC Rés 41	-2.504,77	-2.178,11	-2.200,00	-1.426,13	-1.900,00	-2.000,00
6121043	Electricité PC Rés 43	-2.895,47	-2.623,46	-2.700,00	-1.884,25	-2.300,00	-2.500,00
6121045	Electricité PC Rés 45	-4.553,13	-3.626,22	-3.800,00	-2.385,43	-3.100,00	-3.300,00
6121047	Electricité PC Rés 47	-2.922,96	-2.409,61	-2.500,00	-1.461,32	-1.200,00	-1.300,00
6121049	Electricité PC Rés 49	-2.695,03	-2.342,28	-2.400,00	-1.388,94	-1.100,00	-1.200,00
6121051	Electricité PC Rés 51	-3.875,58	-3.202,06	-3.300,00	-1.636,83	-1.300,00	-1.400,00
6121053	Electricité PC Rés 53	-2.705,32	-2.244,41	-2.300,00	-1.337,60	-1.100,00	-1.200,00
6121055	Electricité PC Rés 55	-2.800,60	-2.524,90	-2.600,00	-1.438,32	-1.200,00	-1.300,00
6121057	Electricité PC Rés 57	-6.084,98	-4.682,60	-4.900,00	-3.043,38	-4.100,00	-4.300,00
6121059	Electricité PC Rés 59	-3.522,43	-2.796,35	-2.900,00	-1.598,51	-1.300,00	-1.400,00
6121061	Electricité PC Rés 61	-2.594,95	-2.183,74	-2.300,00	-1.378,50	-1.100,00	-1.200,00
6121063	Electricité PC Rés 63	-2.954,31	-2.342,73	-2.500,00	-1.591,90	-2.100,00	-2.300,00

[redacted]

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Budget 2026
6121065	Electricité PC Rés 65	-3.553,83	-2.773,25	-2.900,00	-1.666,79	-1.300,00	-1.400,00
6121067	Electricité PC Rés 67	-2.651,51	-2.222,26	-2.300,00	-1.410,14	-1.900,00	-2.000,00
6121069	Electricité PC Rés 69	-2.704,73	-2.173,67	-2.200,00	-1.323,47	-1.100,00	-1.200,00
6121071	Electricité PC Rés 71	-2.686,23	-2.101,01	-2.200,00	-1.168,11	-1.800,00	-1.900,00
6121073	Electricité PC Rés 73	-3.119,73	-2.555,92	-2.600,00	-1.682,90	-2.200,00	-2.400,00
6121074	Electricité communs P&C	-87.603,42	-63.057,73	-66.000,00	-37.135,08	-45.000,00	-48.000,00
6125	Autres fournitures	-1.862,17	-1.778,16	-2.000,00	-3.043,12	-2.000,00	-2.000,00
6125011	Fournitures Rés 11	-198,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125015	Fournitures Rés 15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125017	Fournitures Rés 17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125019	Fournitures Rés 19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125021	Fournitures Rés 21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125023	Fournitures Rés 23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125025	Fournitures Rés 25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125027	Fournitures Rés 27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125029	Fournitures Rés 29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125031	Fournitures Rés 31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6125033	Fournitures Rés 33	0,00	-239,58	0,00	0,00	0,00	0,00

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Budget 2026	
6125035	Fournitures Rés 35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125037	Fournitures Rés 37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125039	Fournitures Rés 39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125041	Fournitures Rés 41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125043	Fournitures Rés 43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125045	Fournitures Rés 45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125047	Fournitures Rés 47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125049	Fournitures Rés 49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125051	Fournitures Rés 51	0,00	-479,16	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125053	Fournitures Rés 53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125055	Fournitures Rés 55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125057	Fournitures Rés 57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125059	Fournitures Rés 59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125061	Fournitures Rés 61	-198,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125063	Fournitures Rés 63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125065	Fournitures Rés 65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125067	Fournitures Rés 67	0,00	-239,58	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125069	Fournitures Rés 69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125071	Fournitures Rés 71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125073	Fournitures Rés 73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125074	Fournitures P&C	-1.155,40	-402,29	0,00	-660,71	0,00	0,00	
61300	Honoraires syndics	-85.145,80	-93.917,40	-99.000,00	-95.818,00	-104.000,00	-108.000,00	
61301	Honoraires avocats	-327,32	-4.090,50	-4.000,00	-4.757,78	-8.000,00	-8.400,00	
61302	Honoraires architectes/ingénieurs				-42.437,67	-51.000,00	-76.000,00	1
61303	Honoraires experts	-1.325,00	-9.350,88	-8.000,00	-58.159,56	-8.000,00	-8.400,00	
61305	Autres honoraires	0,00	1.259,06	0,00	-704,59	0,00	0,00	
61306	Honoraires secrétariat social	-923,58	-732,71	-1.500,00	-859,72	-1.500,00	-1.575,00	
6140	Assurance incendie	-65.167,11	-70.808,02	-74.000,00	-76.599,86	-82.000,00	-86.100,00	
6142	Assurance acc. du travail	-3.038,01	-610,53	-3.600,00	177,46	-1.800,00	-1.900,00	
6144	Assurance RC CC	-136,56	-58,13	-136,56	-173,57	-200,00	-210,00	
6146	Assurance PJ	-5.549,07	-5.625,11	-5.800,00	-5.878,22	-6.100,00	-6.400,00	
6147	Franchise	-8.458,18	-4.772,40	-15.000,00	-6.984,91	-10.000,00	-10.000,00	
615	Conciergerie	0,00	-140,14		-16.315,12	-5.000,00	0,00	
6150	Téléphone - Internet - gsm	-1.315,25	-929,16	-1.400,00	-956,92	-1.400,00	-1.500,00	
6151	Electricité	-956,91	-477,04	-800,00	-321,50	-600,00	-700,00	
6153	Gaz	-7.814,24	1.359,23	-2.000,00	118,94	-1.000,00	-1.100,00	
6156	Loyers + Charges	-18.968,55	-21.610,22	22.000,00	-17.709,22	-20.000,00	-21.000,00	
6160	Frais d'administration syndic	0,00	-11.520,93	-7.500,00	-3.937,39	-14.000,00	-14.000,00	
6161	Frais réunions	-180,00	-260,00	-300,00	-260,00	-1.200,00	-1.200,00	
6162	Traductions	0,00	0,00	0,00	-635,25	-400,00	-400,00	
61641	Modification des statuts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
61663	Autres frais de gestion	-450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
620	Rémunérations Concierges	-12.816,28	-6.698,74	-20.000,00	-9.443,56	-20.000,00	-21.000,00	
6210	ONSS	-26.363,82	-14.196,11	-25.000,00	-11.245,07	-20.000,00	-21.000,00	3
6211	PP	-5.653,39	-2.917,44	-6.000,00	-1.754,02	-6.600,00	-6.930,00	
623	Autres frais de personnel	-1.499,95	-896,69	-2.000,00	-842,20	-2.000,00	-2.100,00	
643	Frais privatifs	-10.613,04	-11.850,04	-20.000,00	-18.932,66	-20.000,00	-20.000,00	
644	Dotation Fds de Réserve	-100.000,00	-100.000,00	-200.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	
645	Dotation Fds de Roulement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
657	Charges financières diverses	-120,00	-118,51	-120,00	486,50	500,00	525,00	
	Solde charges	-1.226.824,49	-1.219.625,54	-1.190.416,56	-1.520.195,11	-1.674.300,00	-1.672.050,00	

1. Mission Deplasse : étude de rénovation des gaines de fumée avec remplacement simultané des chaudières individuelles
2. Travaux étanchéités toitures-terrasses

[redacted]

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025	Budget 2026

3. Si engagement conciergе

Simulation coûts travaux ascenseurs	*T1 2026*	*T2 2026*	*T3 2026*	*T4 2026*	*T1 2027*	*T2 2027*	*T3 2027*	*T4 2027*	*T1 2028*	*T2 2028*	*T3 2028*	*T4 2028*
Travaux (début travaux plus proche 2ème trimestre 2026)	- €	278.094,18 €	278.094,18 €	278.094,18 €	278.094,18 €	278.094,18 €	278.094,18 €					
Suivi chantier & contrôle activité (min. 5 ans)	21.296,00 €				21.296,00 €				21.296,00 €			
Maintenance omnium ensuite simple	24.500,00 €	- €	- €	- €	- €	6.967,91 €	6.967,91 €	6.967,91 €	7.300,00 €	7.300,00 €	7.300,00 €	7.300,00 €

	T1 2029	*T2 2029*	*T3 2029*	*T4 2029*	*T1 2030*	*T2 2030*	*T3 2030*	*T4 2030*
Travaux (début travaux plus proche 2ème trimestre 2026)								
Suivi chantier & contrôle activité (min. 5 ans)	21.296,00 €				21.296,00 €			
Maintenance omnium ensuite simple	7.700,00 €	7.700,00 €	7.700,00 €	7.700,00 €	8.100,00 €	8.100,00 €	8.100,00 €	8.100,00 €

Simulation remboursement emprunt (BNP)

Montant emprunté = 1.700.000 €	*31-07-27*	*31-08-27*	*30-09-27*	*31-10-27*	*30-11-27*	*31-12-27*	*31-01-28*	*29-02-28*	*31-03-28*	*30-04-28*	*31-05-28*	*30-06-28*	*Tot. Annuel*	*Total*
Remboursement emprunt travaux ascenseurs (simulation 15 ans BNP)	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	12.329,77 €	**147.957,24 €**	**2.219.358,60 €**
Remboursement emprunt travaux ascenseurs (simulation 12 ans BNP)	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	14.596,77 €	**175.161,24 €**	**2.101.934,88 €**
Remboursement emprunt travaux ascenseurs (simulation 10 ans BNP)	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	16.897,89 €	**202.774,68 €**	**2.027.746,80 €**
Remboursement emprunt travaux ascenseurs (simulation 5 ans BNP)	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	30.908,95 €	**370.907,40 €**	**1.854.537,00 €**

Remboursements mensuels	*Quotités*	*Remb. 15 ans*	*Remb. 12 ans*	*Remb. 10 ans*	*Remb. 5 ans*
appartement Q.	70	€ 8,64	€ 10,22	€ 11,83	€ 21,64
appartement Q.	105	€ 12,95	€ 15,33	€ 17,75	€ 32,46
appartement Q.	202	€ 24,91	€ 29,49	€ 34,14	€ 62,44
appartement Q.	242	€ 29,84	€ 35,33	€ 40,90	€ 74,80
appartement Q.	337	€ 41,56	€ 49,20	€ 56,95	€ 104,17
appartement Q.	340	€ 41,93	€ 49,63	€ 57,46	€ 105,10
Cave Q.	7	€ 0,87	€ 1,03	€ 1,19	€ 2,17
garage Q.	17	€ 2,10	€ 2,49	€ 2,88	€ 5,26
total des quotités ACP =	100.000				

[redacted]

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Park Village

(BCE ACP : 0850.867.370)

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Réalisé 2024 suite corrections comptes	Budget 2025	Budget 2026	
61000	Entretien systèmes incendie	-19.135,08	-20.470,24	-21.500,00	-22.483,60	-22.483,60	-22.800,00	-23.940,00	
61001	Extincteurs d'incendie	-413,40	-5.811,56	-2.000,00	0,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00	
61002	Collecteurs d'incendie	-12.696,97	-793,83	-3.000,00	-6.715,10	-6.715,10	-3.000,00	-3.000,00	
610021	Collecteurs d'incendie - divers	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
61004	Alerte incendie et détection	0,00	-1.182,22	-5.000,00		0,00	-5.000,00	-5.000,00	
61006	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	0,00	0,00	-3.000,00	-12.565,07	-12.565,07	-9.000,00	-9.450,00	
610061	Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
61007	Signalisation de sécurité/éclairage de secours	0,00	0,00	-1.000,00	0,00	0,00	-3.000,00	-3.000,00	
61010	Contrôle ascenseurs	-26.050,22	-27.114,62	-28.000,00	-20.206,94	-20.206,94	-26.000,00	-27.300,00	
61011	Contrat d'entretien asc.	-76.500,78	-86.343,88	90.500,00	-90.523,00	-90.523,00	-98.000,00	-24.500,00	
61013	Téléphone d'urgence asc.	0,00	0,00	0,00	-22.790,00	-24.502,70	0,00	0,00	A
6101111	Charges Ascenseur Rés 11	0,00	0,00	-500,00	-107,33	-107,33	-350,00	-700,00	
6101113	Charges Ascenseur Rés 13	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101115	Charges Ascenseur Rés 15	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101117	Charges Ascenseur Rés 17	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101119	Charges Ascenseur Rés 19	-132,50	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101121	Charges Ascenseur Rés 21	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101123	Charges Ascenseur Rés 23	-577,17	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101125	Charges ascenseur Rés 25	0,00	-219,42		0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101127	Charges Ascenseur Rés 27	-174,90	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101131	Charges Ascenseur Rés 31	0,00	0,00	-500,00	-2.845,16	-2.845,16	-350,00	-700,00	
6101133	Charges Ascenseur Rés 33	0,00	-219,42	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101135	Charges Ascenseur Rés 35	-3.720,54	-144,69	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101137	Charges Ascenseur Rés 37	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101141	Charges Ascenseur Rés 41	-194,79	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101145	Charges Ascenseur Rés 45	-87,45	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101147	Charges Ascenseur Rés 47	-132,50	0,00	-500,00	-3.143,99	-3.143,99	-350,00	-700,00	
6101149	Charges Ascenseur Rés 49				-234,79	-234,79	-350,00	-700,00	
6101151	Charges Ascenseur Rés 51	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101153	Charges Ascenseur Rés 53	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101155	Charges Ascenseur Rés 55	-69,96	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101157	Charges Ascenseur Rés 57	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101159	Charges Ascenseur Rés 59	-629,38	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101163	Charges Ascenseur Rés 63	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101165	Charges Ascenseur Rés 65	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101167	Charges Ascenseur Rés 67	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101169	Charges Ascenseur Rés 69	-204,86	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
6101171	Charges Ascenseur Rés 71	0,00	0,00	-500,00	-1.833,81	-121,11	-350,00	-700,00	A
6101173	Charges Ascenseur Rés 73	0,00	-1.740,81	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-700,00	
61014	Travaux d'adaptation asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Dossiers AIB	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Modernisation ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Extincteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Téléphonie ascenseurs	0,00	0,00	-4.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Utilisation du Fonds de Réserve Asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
61020	*Contrôle installations électriques*	0,00	-653,80	-3.000,00	0,00	0,00	-1.000,00	0,00	
61027	Extracteurs d'air et fumée (travaux + entretiens)	-25.037,20	-29.639,50	-30.000,00	-16.785,10	-16.785,10	-33.000,00	-34.650,00	
61030	Contrôle des installations	0,00	0,00	-8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Mise en conformité des chaudières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Bouches Motus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Utilisation du Fonds de Réserve cf 644	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Réception des travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
61037	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompages	-1.961,00	-689,00	-3.000,00	-12.929,35	-12.929,35	-10.000,00	-10.000,00	
61039	Sanitaires et chauffage - autres	0,00	0,00	0,00	-146,91	-146,91	0,00	0,00	
61041	Entretien porte de garage	-4.188,69	-9.943,32	-10.000,00	-16.040,54	-16.040,54	-10.000,00	-10.000,00	
61045	Menuiseries autres	-350,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6104549	Menuiseries Rès 49		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	-187.355,63	-206.078,02	-150.000,00	-185.494,32	-185.494,32	-200.000,00	-210.000,00	
61053	Matériel de nettoyage	-1.256,26	-5.418,08	-1.000,00	-11.903,91	-11.903,91	-3.000,00	-3.000,00	
61054	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	-3.619,84	-3.816,95	4.000,00	-4.935,74	-4.935,74	-9.000,00	-9.000,00	

[redacted]

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Réalisé 2024 suite corrections comptes	Budget 2025	Budget 2026	
61058	Nettoyage et traitement des ordures ménagères - Autres	-9.524,24	-4.552,00	-8.000,00	-16.707,32	-16.707,32	-8.000,00	-8.000,00	
61059	Traitement Nuisibles contrat	-3.924,21	-3.866,67	-4.060,00	-3.877,33	-3.877,33	-4.400,00	-4.620,00	
610591	Traitement Nuisibles	0,00	-653,40	-200,00	-217,80	-217,80	-800,00	-800,00	
61060	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	-27.142,72	-29.314,12	30.700,00	-35.364,12	-35.364,12	-39.000,00	-41.000,00	
61062	Aménagement jardins et environs immédiats	0,00	-9.377,50	-7.000,00	0,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00	
	Enlèvement des bambous	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Plantations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Autres travaux	-1.559,74	0,00	-8.000,00	0,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00	
61065	Travaux de rénovation parkings	0,00	-2.849,02	-10.000,00	0,00	0,00	-10.000,00	-10.000,00	
	Remplacement contrôle d'accès	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Travaux complémentaires	0,00	0,00	-5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Vidéosurveillance	-307,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Remplacements barrières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	LED	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
61066	*Travaux divers*		-3.343,77	-1.000,00	-72,60	-72,60	-1.000,00	-1.000,00	
61073	*Entretien toits*	-8.372,94	503,50	-7.000,00	-5.489,21	-7.240,27	0,00	0,00	B
61076	Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs	-12.968,30	-29.827,62	-15.000,00	-26.008,00	-26.008,00	-25.000,00	-25.000,00	
6107611	Rép & Ent. Rés 11	0,00	-234,07	-500,00	-735,96	-82,15	-350,00	-350,00	B
6107613	Rép & Ent. Rés 13	-1.372,70	0,00	-500,00	-234,59	-234,59	-350,00	-350,00	
6107615	Rép & Ent. Rés 15	-380,77	-198,44	-500,00	-584,74	-187,62	-350,00	-350,00	B
6107617	Rép & Ent. Rés 17	-669,57	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107619	Rép & Ent. Rés 19	0,00	-163,35	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107621	Rép & Ent. Rés 21	0,00	-1.624,07	-500,00	-1.621,80	-1.621,80	-350,00	-350,00	
6107623	Rép & Ent. Rés 23	-778,09	-31,80	-500,00	-432,48	-432,48	-350,00	-350,00	
6107325	Rép & Ent. Rés 25	-278,99	-229,66	-500,00	-496,56	-427,66	-350,00	-350,00	C
6107627	Rép & Ent. Rés 27	-174,02	-173,27	-500,00	-683,17	-1.282,60	-350,00	-350,00	B
6107629	Rép & Ent. Rés 29	-403,33	-65,98	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107631	Rép & Ent. Rés 31	-759,65	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107633	Rép & Ent. Rés 33	-587,24	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107635	Rép & Ent. Rés 35	-1.117,59	-181,96	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107637	Rép & Ent. Rés 37	-782,47	-65,99	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107639	Rép & Ent. Rés 39	-508,80	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107641	Rép & Ent. Rés 41	-372,65	-363,05	-500,00	-68,90	-68,90	-350,00	-350,00	
6107643	Rép & Ent. Rés 43	-1.843,13	-1.328,33	-500,00	-235,32	-235,32	-350,00	-350,00	
6107645	Rép & Ent. Rés 45	-1.636,28	0,00	-500,00	-762,41	-162,45	-350,00	-350,00	B
6107647	Rép & Ent. Rés 47	-1.345,43	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107649	Rép & Ent. Rés 49	380,00	0,00	-500,00	-165,07	-165,07	-350,00	-350,00	
6107651	Rép & Ent. Rés 51	-66,83	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107653	Rép & Ent. Rés 53	-728,08	-124,66	-500,00	-387,96	-387,96	-350,00	-350,00	
6107655	Rép & Ent. Rés 55	0,00	0,00	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107657	Rép & Ent. Rés 57	-1.562,05	0,00	-500,00	-1.208,40	-1.208,40	-350,00	-350,00	
6107659	Rép & Ent. Rés 59	-230,65	-348,08	-500,00	-86,21	-86,21	-350,00	-350,00	
6107661	Rép & Ent. Rés 61	-374,67	0,00	-500,00	-168,07	-168,07	-350,00	-350,00	
6107663	Rép & Ent. Rés 63	-881,81	-2.316,55	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107665	Rép & Ent. Rés 65	-544,97	-86,13	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107667	Rép & Ent. Rés 67	-777,14	0,00	-500,00	-382,66	-382,66	-350,00	-350,00	
6107669	Rép & Ent. Rés 69	0,00	-302,10	-500,00	-946,05	-946,05	-350,00	-350,00	
6107671	Rép & Ent. Rés 71	-784,45	-2.370,18	-500,00	-162,00	-162,00	-350,00	-350,00	
6107673	Rép & Ent. Rés 73	-858,60	-808,42	-500,00	0,00	0,00	-350,00	-350,00	
6107674	Rép & Ent. Rés P&C	-1.515,74	-731,50	-6.000,00	0,00	-729,61	0,00	0,00	C
61081	Contrat d'entretien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
61085	Réparations installations tech.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6111	Rénovation		0,00		-38.079,44	-38.079,44			2
	Travaux façades et toitures	*-5.499,28*	-17.124,86		-8.686,16	-8.686,16			
	Démoussage toitures		0,00		0,00	0,00			
	Terrasses	*-14.566,90*	0,00		-108.597,39	-108.597,39			
	Aménagement jardins		0,00	*-75.000,00*	0,00	0,00	*-250.000,00*	*-250.000,00*	
	Extincteurs		0,00		0,00	0,00			
	Local-vélos et esplanades		0,00		0,00	0,00			
	Détection incendie		0,00		0,00	0,00			
	Autres travaux	*-6.905,05*	-243,80		0,00	0,00			
	Utilisation du Fonds de Réserve				0,00	0,00			
611111 à 73	*Travaux par entrée*	*-19.316,20*	-3.685,40	*-16.500,00*	-9.107,20	-8.407,60	*-16.500,00*	-16.500,00	E
6120	Eau	-141.745,26	-171.293,73	-190.000,00	-179.364,16	-179.364,16	-184.000,00	-188.000,00	
61200	Redevance fixe et consommation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
61201	Eau parties communes	-35.730,79	-20.780,07	-30.000,00	-27.031,57	-27.031,57	-29.000,00	-30.000,00	
6121011	Electricité PC Rés 11	-2.862,27	-2.401,08	-2.500,00	-1.694,95	-1.948,61	-2.200,00	-2.300,00	
6121013	Electricité PC Rés 13	-3.744,51	-2.191,68	-2.300,00	-2.228,38	-2.503,88	-2.100,00	-2.200,00	
6121015	Electricité PC Rés 15	-5.402,89	-4.319,76	-4.500,00	-2.788,04	-3.211,16	-3.500,00	-3.700,00	
6121017	Electricité PC Rés 17	-2.731,41	-2.269,06	-2.300,00	-1.581,50	-1.819,57	-2.000,00	-2.100,00	
6121019	Electricité PC Rés 19	-2.597,81	-2.154,99	-2.200,00	-1.495,54	-1.721,59	-1.800,00	-1.900,00	

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Réalisé 2024 suite corrections comptes	Budget 2025	Budget 2026	
6121021	Electricité PC Rés 21	-3.532,79	-2.763,69	-2.900,00	-1.899,33	-2.185,68	-2.300,00	-2.500,00	F
6121023	Electricité PC Rés 23	-2.307,20	-1.907,28	-2.000,00	-1.313,39	-1.516,14	-1.600,00	-1.800,00	F
6121025	Electricité PC Rés 25	-3.206,87	-2.577,51	-2.700,00	-1.795,01	-2.064,33	-2.200,00	-2.400,00	F
6121027	Electricité PC Rés 27	-2.355,68	-2.015,04	-2.100,00	-1.369,58	-1.578,71	-1.700,00	-1.800,00	F
6121029	Electricité PC Rés 29	-4.140,98	-3.046,83	-3.200,00	-2.043,68	-2.354,27	-2.600,00	-2.800,00	F
6121031	Electricité PC Rés 31	-2.474,93	-2.063,78	-2.100,00	-1.397,52	-1.610,89	-1.800,00	-1.900,00	F
6121033	Electricité PC Rés 33	-2.699,87	-2.128,93	-2.200,00	-1.542,84	-1.773,38	-2.000,00	-2.100,00	F
6121035	Electricité PC Rés 35	-6.174,24	-5.532,13	-5.800,00	-3.839,44	-4.374,42	-4.500,00	-4.800,00	F
6121037	Electricité PC Rés 37	-3.087,48	-2.550,09	-2.600,00	-1.551,68	-1.797,72	-2.100,00	-2.300,00	F
6121039	Electricité PC Rés 39	-3.831,92	-3.126,79	-3.200,00	-1.399,60	-2.455,33	-3.000,00	-3.200,00	F
6121041	Electricité PC Rés 41	-2.504,77	-2.178,11	-2.200,00	-1.426,13	-1.647,58	-1.900,00	-2.000,00	F
6121043	Electricité PC Rés 43	-2.895,47	-2.623,46	-2.700,00	-1.884,25	-1.884,25	-2.300,00	-2.500,00	F
6121045	Electricité PC Rés 45	-4.553,13	-3.626,22	-3.800,00	-2.385,43	-2.749,08	-3.100,00	-3.300,00	F
6121047	Electricité PC Rés 47	-2.922,96	-2.409,61	-2.500,00	-1.461,32	-1.580,49	-1.200,00	-1.300,00	F
6121049	Electricité PC Rés 49	-2.695,03	-2.342,28	-2.400,00	-1.388,94	-1.527,47	-1.100,00	-1.200,00	F
6121051	Electricité PC Rés 51	-3.875,58	-3.202,06	-3.300,00	-1.636,83	-1.730,95	-1.300,00	-1.400,00	F
6121053	Electricité PC Rés 53	-2.705,32	-2.244,41	-2.300,00	-1.337,60	-1.495,05	-1.100,00	-1.200,00	F
6121055	Electricité PC Rés 55	-2.800,60	-2.524,90	-2.600,00	-1.438,32	-1.561,08	-1.200,00	-1.300,00	F
6121057	Electricité PC Rés 57	-6.084,98	-4.682,60	-4.900,00	-3.043,38	-3.529,13	-4.100,00	-4.300,00	F
6121059	Electricité PC Rés 59	-3.522,43	-2.796,35	-2.900,00	-1.598,51	-1.666,57	-1.300,00	-1.400,00	F
6121061	Electricité PC Rés 61	-2.594,95	-2.183,74	-2.300,00	-1.378,50	-1.520,87	-1.100,00	-1.200,00	F
6121063	Electricité PC Rés 63	-2.954,31	-2.342,73	-2.500,00	-1.591,90	-1.836,64	-2.100,00	-2.300,00	F
6121065	Electricité PC Rés 65	-3.553,83	-2.773,25	-2.900,00	-1.666,79	-1.722,68	-1.300,00	-1.400,00	F
6121067	Electricité PC Rés 67	-2.651,51	-2.222,26	-2.300,00	-1.410,14	-1.640,54	-1.900,00	-2.000,00	F
6121069	Electricité PC Rés 69	-2.704,73	-2.173,67	-2.200,00	-1.323,47	-1.477,67	-1.100,00	-1.200,00	F
6121071	Electricité PC Rés 71	-2.686,23	-2.101,01	-2.200,00	-1.168,11	-1.480,88	-1.800,00	-1.900,00	F
6121073	Electricité PC Rés 73	-3.119,73	-2.555,92	-2.600,00	-1.682,90	-1.943,42	-2.200,00	-2.400,00	F
6121074	Electricité communs P&C	-87.603,42	-63.057,73	-66.000,00	-37.135,08	-38.464,53	-45.000,00	-48.000,00	F
6125	Autres fournitures	-1.862,17	-1.778,16	-2.000,00	-3.043,12	-3.043,12	-2.000,00	-2.000,00	
6125011	Fournitures Rés 11	-198,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125015	Fournitures Rés 15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125017	Fournitures Rés 17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125019	Fournitures Rés 19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125021	Fournitures Rés 21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125023	Fournitures Rés 23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125025	Fournitures Rés 25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125027	Fournitures Rés 27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125029	Fournitures Rés 29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125031	Fournitures Rés 31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125033	Fournitures Rés 33	0,00	-239,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

[redacted]

Budgets

document informatif et de travail pour AGS

		Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Réalisé 2024 suite corrections comptes	Budget 2025	Budget 2026	
6125035	Fournitures Rés 35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125037	Fournitures Rés 37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125039	Fournitures Rés 39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125041	Fournitures Rés 41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125043	Fournitures Rés 43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125045	Fournitures Rés 45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125047	Fournitures Rés 47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125049	Fournitures Rés 49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125051	Fournitures Rés 51	0,00	-479,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125053	Fournitures Rés 53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125055	Fournitures Rés 55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125057	Fournitures Rés 57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125059	Fournitures Rés 59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125061	Fournitures Rés 61	-198,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125063	Fournitures Rés 63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125065	Fournitures Rés 65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125067	Fournitures Rés 67	0,00	-239,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125069	Fournitures Rés 69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125071	Fournitures Rés 71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125073	Fournitures Rés 73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6125074	Fournitures P&C	-1.155,40	-402,29	0,00	-660,71	0,00	0,00	0,00	D
61300	Honoraires syndics	-85.145,80	-93.917,40	-99.000,00	-95.818,00	-95.818,00	-104.000,00	-108.000,00	
61301	Honoraires avocats	-327,32	-4.090,50	-4.000,00	-4.757,78	-4.757,78	-8.000,00	-8.400,00	
61302	Honoraires architectes/ingénieurs				-42.437,67	-42.437,67	-51.000,00	-76.000,00	1
61303	Honoraires experts	-1.325,00	-9.350,88	-8.000,00	-58.159,56	-58.159,56	-8.000,00	-8.400,00	
61305	Autres honoraires	0,00	1.259,06	0,00	-704,59	-704,59	0,00	0,00	
61306	Honoraires secrétariat social	-923,58	-732,71	-1.500,00	-859,72	-859,72	-1.500,00	-1.575,00	
6140	Assurance incendie	-65.167,11	-70.808,02	-74.000,00	-76.599,86	-76.599,86	-82.000,00	-86.100,00	
6142	Assurance acc. du travail	-3.038,01	-610,53	-3.600,00	177,46	177,46	-1.800,00	-1.900,00	
6144	Assurance RC CC	-136,56	-58,13	-136,56	-173,57	-173,57	-200,00	-210,00	
6146	Assurance PJ	-5.549,07	-5.625,11	-5.800,00	-5.878,22	-5.878,22	-6.100,00	-6.400,00	
6147	Franchise	-8.458,18	-4.772,40	-15.000,00	-6.984,91	-6.984,91	-10.000,00	-10.000,00	
615	Conciergerie	0,00	-140,14		-16.315,12	-16.315,12	-5.000,00	0,00	
6150	Téléphone - Internet - gsm	-1.315,25	-929,16	-1.400,00	-956,92	-956,92	-1.400,00	-1.500,00	
6151	Electricité	-956,91	-477,04	-800,00	-321,50	-379,76	-600,00	-700,00	F
6153	Gaz	-7.814,24	1.359,23	-2.000,00	118,94	-5,81	-1.000,00	-1.100,00	F
6156	Loyers + Charges	-18.968,55	-21.610,22	22.000,00	-17.709,22	-17.709,22	-20.000,00	-21.000,00	
6160	Frais d'administration syndic	0,00	-11.520,93	-7.500,00	-3.937,39	-3.937,39	-14.000,00	-14.000,00	
6161	Frais réunions	-180,00	-260,00	-300,00	-260,00	-260,00	-1.200,00	-1.200,00	
6162	Traductions	0,00	0,00	0,00	-635,25	-635,25	-400,00	-400,00	
61641	Modification des statuts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
61663	Autres frais de gestion	-450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
620	Rémunérations Concierges	-12.816,28	-6.698,74	-20.000,00	-9.443,56	-9.443,56	-20.000,00	-21.000,00	
6210	ONSS	-26.363,82	-14.196,11	-25.000,00	-11.245,07	-11.245,07	-20.000,00	-21.000,00	3
6211	PP	-5.653,39	-2.917,44	-6.000,00	-1.754,02	-1.754,02	-6.600,00	-6.930,00	
623	Autres frais de personnel	-1.499,95	-896,69	-2.000,00	-842,20	-842,20	-2.000,00	-2.100,00	
643	Frais privatifs	-10.613,04	-11.850,04	-20.000,00	-18.932,66	-18.932,66	-20.000,00	-20.000,00	
644	Dotation Fds de Réserve	-100.000,00	-100.000,00	-200.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	
645	Dotation Fds de Roulement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
657	Charges financières diverses	-120,00	-118,51	-120,00	486,50	486,50	500,00	525,00	
	Solde charges	-1.226.824,49	-1.219.625,54	-1.190.416,56	-1.520.195,11	-1.529.854,60	-1.674.300,00	-1.672.050,00	

1. Mission Deplasse : étude de rénovation des gaines de fumée avec remplacement simultané des chaudières individuelles
2. Travaux étanchéités toitures-terrasses + mise conformité élec.
3. Si engagement concierge

A. 2024-0249 : 6101171 -> 61013 (1712,70€)
B. 2024-0212 : 6107645 -> 61073 (362,10 €)
2024-0196 : 6107627 -> 61073 (100,17 €)
2024-0195 : 6107645 -> 61073 (237,86 €)
2024-0120 : 6107615 -> 61073 (397,12 €)
2024-0121 : 6107611 -> 61073 (653,81 €)
Solde = 1751,06 €
C. 2024-0146 : 6107625->6107674 (68,90€)
D. 2024-0124 : 6125074->6107674 (660,71€)
E. 2024-0301 : 611127->6107627 (699,60€)
F. Budget élec. basé sur provisions 2025 TotalEnergies
Réalisé inclus décomptes finaux Eneco 2024 + provision consommation Sibelga 04/01/2024 - 09/02/2024

[redacted]

[redacted]

ACVM Park Village
Rue de la Semence 11-73 à 1080 Bruxelles
BCE 0850.867.370

Rapport général du commissaire aux comptes relatif
à l'exercice clôturé au 31 décembre 2024.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, les comptes annuels couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2024 se caractérisent par :

- Total du bilan :	932 285,16 euros
- Total des charges – classe 6 :	1.529.854,60 euros
- Total des produits – classe 7 :	1.225.211,58 euros
- Résultat de l'exercice :	- 304 643,06 euros
- Fonds de Roulement :	170.000,00 euros
- Fonds de Réserve :	577.562,21 euros
- Compte à vue :	114.247,77 euros
- Livret :	411.107,05 euros

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les prérogatives de la loi du 2 juin 2010, complétée par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 pour ce qui concerne l'obligation de suivre un plan comptable minimum, selon son article 577-8/2. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le résultat de l'exercice est en déficit cette année de 304 643,06 €. Nous avons eu un ensemble de frais exceptionnels en 2024 en plus de ceux commandés en 2023 mais facturés en 2024 :
La réfection de certaines terrasses (conditions climatiques défavorables en hiver 2023)
L'entretien des toitures réalisé en février 2024 (et pas en 2023) par Vigo (contrat dénoncé depuis)
La peinture des halls (planning du peintre complet en 2023)
Le cahier des charges et appels d'offre de l'expert pour les travaux ascenseurs
Les analyses de risques des ascenseurs (obligation légale)
Le remplacement et le déplacement des modules GSM des ascenseurs pour les appels en cabine (vandalisme)
Le remplacement du tracteur (panne trop chère à réparer pour l'âge du véhicule)
L'étude de rénovation des gaines de fumée collectives.

Pour rappel, des frais seront encore à faire pour les terrasses et la mise en conformité des circuits électriques (exigences règlementaires du permis d'environnement) en 2025.

Un appel de fonds exceptionnel de 100.000 € (en 2 versements) a d'ailleurs été voté lors de l'AGE du mois d'avril 2025 pour pouvoir payer les factures fournisseurs.
Nous avons demandé au syndic de travailler sur l'anticipation des comptes et du prochain budget, notamment grâce à l'analyse plus fine des factures reçues par rapport aux dépenses prévues, afin de faire des provisions pour imputer les charges dans le bon exercice.
De cette manière, nous pourrions nous rapprocher des montants réellement commandés durant l'exercice au lieu de les reporter au suivant.

[redacted]

[redacted]

Nous demandons également une meilleure préparation des documents fournis pour le contrôle des comptes et explications en amont sur les points de difficultés rencontrés durant l'année (problème de facturation avec fournisseurs par exemple) sans attendre qu'elles soient réclamées.
Nous remarquons également un temps de traitement des factures (contrôle/paiement) plus long que d'ordinaire.

Pour l'électricité, en 2024, nous avons dépensé 63.910,03€ pour les entrées et 38.464,53€ pour les parkings soit total 102.374,56€ (-46.806,72€ par rapport à 2023)
Pour rappel :
En 2023, 86.133,54€ pour les entrées et 63.057,74€ pour les parkings soit un total 149.181,28€
En 2022, 96.020,49€ pour les entrées et 87.603,42€ pour les parkings soit un total 183.623,91€.
Le prix de l'électricité semble se stabiliser mais il ne faut plus s'attendre à ce qu'il baisse beaucoup : il nous semble illusoire de revenir à la situation d'avant la crise énergétique.
Pour rappel en 2021, 46.156,88€ pour les entrées et 29.666,29€ pour les parkings soit un total de 75.823,17€.
Il faudra donc travailler sur la réduction de l'éclairage tant en nombre qu'en durée (voir point à l'ordre du jour).
Il faudra surveiller régulièrement le prix pour voir quand il serait intéressant de conclure un contrat de fourniture à prix fixe (nous rappelons que les conditions des contrats personnels et professionnels ne sont pas comparables).

Le montant des factures Vivaqua est en augmentation de 4.5 % ce que l'on peut considérer comme stable.

Nous avons encore eu des prestations supplémentaires de la société de nettoyage Clean&Co en l'absence d'un concierge (pour rappel licenciement du personnel peu après son engagement ; la loge n'ayant été libérée qu'en mai 2025). Il est demandé au syndic d'encadrer les prestations de nettoyage en général et lors de la sortie des encombrants en particulier pour limiter le nombre d'heures.
Nous rappelons que les encombrants ne pourront plus être stockés sans prise en compte de mesures incendies (porte coupe-feu etc...). Il est donc (re)demandé à chacun de prendre contact avec Bruxelles-Propreté pour bénéficier de l'enlèvement gratuit de 3m³ par an et/ou de profiter des lieux de collecte mis en place par la commune (dates communiquées via un dépliant dans votre boîte aux lettres).
Les dépenses pour ce poste sont de 185.494,32€, soit une économie de 20.583,70€ par rapport à l'année passée.

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

La créance de la conciergerie au 23 a été remboursée de 220€ en 2024.

Les débiteurs sont nettement en baisse : au moins un des dossiers devrait se solder par la vente du bien et un autre doit retourner devant le Juge de Paix pour actualiser la dette (procédure normale). Nous demandons au syndic de poursuivre ses efforts d'autant que de gros travaux sont planifiés.

Le fonds de réserve s'élève à 577.562,21 € au 31.12.2024 (410.843,45 € en 2023) ; toutefois, 150.000 € ont été versés au lieu des 200.000 € prévus suivant décision de l'AG 2023.
Nous préconisons de continuer de l'alimenter de 100.000 € et de rattraper les 50.000 € non versés faute de trésorerie en 2024. Il ne nous semble pas vraiment possible de demander plus (Cf. les dépenses de l'année ainsi que les travaux en cours et à venir).

Sur base de notre contrôle et des réponses complémentaires fournies par le syndic, nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers, sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice 2024. Nous proposons donc à l'assemblée générale d'approuver les comptes et bilan 2024.

Fait à Bruxelles, le 18 mai 2025.

[redacted]

[redacted]