



ACP « Résidence Royal Parc »
Rue du Parc, 3
6000 CHARLEROI

n° d'entreprise : **0886.886.539**
Fonds de roulement : BE60 0689 3381 3670
Fonds de réserve : BE36 0882 8763 3081

Rue Du Parc, 1
6000 CHARLEROI

Mont-sur-Marchienne, le 03 juillet 2026

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 03 juillet, voici notre réponse concernant la vente de l'appartement Commerce 1 au sein de la résidence « Royal Parc » à CHARLEROI, propriété de _____, voici les renseignements demandés pour le §1 ;

1°) Au dernier extrait de compte encodé dans notre comptabilité, le 01 juillet 2026, le montant du fonds de roulement s'élève à 2.290,51 EUR. Le solde du compte courant est de 69.762,63 EUR (cf. annexe 1). Le fonds de réserve s'élève à 47.112,23 EUR. Le solde du compte épargne est de 39.017,88 EUR (cf. annexe 2).

3°) L'assemblée a décidé de ne pas alimenter son fonds de réserve cette année.

4°) A ce jour, il n'existe aucune procédure judiciaire liée à l'association des copropriétaires.

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.

6°) Vous trouverez en annexe 6, le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires dont l'exercice se clôture au 31-12-2025.

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 21.500,00 EUR la somme de 2.791,76 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 1.656,72 EUR (cf. annexe 7).

2°) L'ACP a décidé de réaliser des travaux de tubage collectif ainsi que la modernisation complète de l'ascenseur voiture.

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 à la suite d'un litige.

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

GAUTHIER Nicolas

071/11.69.50

ANNEXE 1

BELFIUS BUSINESS PACK

ACP ROYAL PARC
RUE DU PARC
6000 CHARLEROI

1

DATE : 01-07-2026

PAGE : 86/1

GICONSLUT

----- BE60 0689 3381 3670 BIC: GKCCBEBB ----- DOUBLE

SOLDE AU 30-06-2026 EUR +62.118,70

0150 01-07-2026 (VAL. 01-07-2026) +10.000,00

VERSEMENT DE BE53 2600 2411 2653 SA COWALCO
+++042/4200/08775+++ REF. : 202606301415541197ISABEL
VERS BE60 0689 3381 3670 RESIDENCE ROYAL PARK

0151 01-07-2026 (VAL. 01-07-2026) -2.356,07

VOTRE DOMICILIATION EUROPEENNE 302156989 POUR AG
INSURANCE COMMUNICATION : 03/000048378075/01-07-2026
REFERENCE DU CREANCIER : 000057708 23473652401

SOLDE AU 01-07-2026 20:53 EUR +69.762,63

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

ANNEXE 2

COMPTE D'EPARGNE

ACP ROYAL PARC
RUE DU PARC
6000 CHARLEROI

1

DATE : 09-01-2026

CE

PAGE : 2/1

GICONSLUT

----- BE36 0882 8763 3081 BIC: GKCCBEBB ----- DOUBLE

SOLDE AU 02-01-2026 EUR +31.018,45

0004 09-01-2026 (VAL. 10-01-2026) +1.250,00

VERSEMENT DE BE63 2600 1391 3408 DEMARTIN ELIE
+++041/2800/04858+++ VERS BE36 0882 8763 3081 GI
Consult - Fonds de reserve

SOLDE AU 09-01-2026 20:43 EUR +32.268,45

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

ANNEXE 3

ANNEXE 4

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires
de la résidence « Résidence Royal Parc »

BCE : 0886.886.539

Date : le jeudi 22 février 2024

Début : 17H30 - Fin : 20h10

Lieu : Rue de Montigny 36B - 6000 Charleroi - salle de réunion GI CONSULT

Personnes présentes :

Copropriétaires :

Personnes absentes :

QUORUM DE PRESENCE : 53,59 %

QUOTITE : **5359/10000**

DOUBLE QUORUM : **13/22**

1) Comptes 2023 et budget 2024 :

- **Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2023**
- **Décharge au commissaire aux comptes et au Syndic**
- **Présentation et approbation du budget prévisionnel 2024**
- **Alimentation du fonds de réserve**

A l'unanimité, les copropriétaires approuvent les comptes et donnent décharge au contrôleur aux comptes et au Syndic.

A l'unanimité, le budget est revu à hauteur de 47.080 EUR.

A l'unanimité, il est décidé que fonds de réserve sera alimenter par le loyer de la conciergerie.

2) Nomination d'un conseil de copropriété

A l'unanimité, sont reconduit
ainsi que qui intègre le conseil de copropriété.

3) Nomination d'un commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée décide de reconduire FISC PRO est sa qualité de commissaire aux comptes.

4) bloc A : problématique importante de l'utilisation des sonnettes située dans le sas côté Parc : présentation des offres reçues et choix du devis ainsi que du mode de financement
Ce point n'est plus d'actualité car les travaux sont intervenu ce 21 février suite à l'accord de tous les copropriétaires du bloc concerné.

5) Suite à donner au problème de l'utilisation du monte voiture et des pannes régulières et répétées : présentation des offres reçues, choix éventuel du fournisseur et décision sur le mode de financement.

A l'unanimité, il est décidé de reconsulter les deux fournisseurs ELS et ORONA en vue de savoir s'il est possible de ne réaliser des travaux de remplacement de l'armoire de commande.

Pour le problème des portes, il sera demandé l'avis sur le remplacement des roulettes afin d'éviter leur remplacement complet.

Compte tenu des coups provoqués lors de l'utilisation de la cage, il n'est pas souhaité de poursuivre ce poste.

Une solution de marquage de la cage sera étudiée afin de permettre une utilisation plus aisée et d'éviter tout dommage.

La société Lift-Up sera également consulté.

En fonction des devis reçus, les copropriétaires seront reconsulté et une assemblée générale sera éventuellement reconsultée.

**6) Mise en conformité électrique :
présentation des offres reçues, décision sur le choix du fournisseur et sur le mode de financement**

Compte tenu du fait qu'il connaît l'immeuble suite à ses multiples interventions, Monsieur Allemant est retenu à l'unanimité pour les travaux de mise en conformité incendie.

Il lui sera également demandé de remplacer uniquement les éclairages des entrées par des ampoules LED.

s'il préconise autre chose, le conseil de copropriété sera consulté en vue de prendre position.

Financement par le fonds de réserve

**7) Mise en conformité incendie :
Présentation des offres pour le placement des manquements à la conformité incendie (pictogrammes, extincteurs, éclairages de secours) et de l'entretien annuel à prévoir (extincteurs, exutoires de fumées et éclairages de secours)**

A l'unanimité, l'assemblée décide de faire placer les extincteurs et les pictogrammes selon l'offre d'ALFA PREVENT pour un budget de 3.000 EUR inclus au budget de l'année.

Le poste des éclairages de secours avec détection sera reporté à l'assemblée générale 2025 (avec les portes coupe-feu - compartimentage)

- 8) **Suivi à donner aux fissures présentes dans certains appartements, qui suscitent des inquiétudes quant à leur gravité de la part de**
Présentation de l'offre du bureau d'étude Fally et validation éventuelle.
Décision sur le mode de financement.

A l'unanimité, l'offre du Bureau Fally est retenue, compte tenu du fait que plusieurs copropriétaires recensent le même phénomène.

signalent d'ailleurs souhaiter la visite de l'expert également.

Financement opéré par le fonds de réserve.

- 9) **Information sur le suivi du remplacement des 3 moteurs des unités d'extraction en toiture**
relate le travail réalisé cette année sur les moteurs des unités, une amélioration est bien remarquée.

fait part de remarques pertinentes suite à sa prise de contact avec le fabricant des unités en toiture.

- Le tube (l'entrée) et la bouche doivent être nettoyées afin que l'aspiration ne produise pas de sifflements
- Les pièces d'usures doivent être également remplacées (exemple le gros joint en caoutchouc sur la photo va rester souple pendant +- 10 à 15 ans)
- Contrôler les filtres (parfois d'origine) moisies ou tombés qui peuvent provoquer un bruit plus important.
- Les bouches d'extractions neuves coûtent +- 25€ pièce et disposent d'une possibilité de réglages de volume d'air.

- 10) **Information sur le placement du boîtier à code (Mr Ahrens) dans l'entrée du sas Boulevard de Fontaine**

Il est à préciser qu'il s'agit de l'entrée Rue du Parc et non du côté blvd de Fontaine.
L'information est donnée en réunion.

- 11) **Reconduction du syndic - GI CONSULT (Nicolas Devos)**

A l'unanimité, GI CONSULT, Nicolas Devos est reconduit.

- 12) **Remarques, Divers et Suggestions**

- Sté. de nettoyage Laurenty est désigné pour une période d'essai de 6 mois.
- Monsieur Delannoy signale une infiltration au niveau du living, le syndic enverra un couvreur pour traiter le problème.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including names like 'M. Ahrens', 'M. Delannoy', and others.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « Résidence Royal Parc »

BCE : 0886.886.539

Date : le mardi 25 mars 2025

Début : 17H30 - Fin : 20H15

Lieu : Rue de Montigny, 36/B - 6000 Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires :

Personnes absentes :

QUORUM DE PRESENCE : 58,19 %

QUOTITE : **5819/10000**

DOUBLE QUORUM : **11/22**

Président de séance :

Secrétaire de séance :

- 1) Présentation des offres de modernisation de l'ascenseur monte-voiture, et explication en présence de ORONA en ce compris le placement du récepteur Intratone pour la gestion des télécommandes.**

Décision sur la suite à donner à ce dossier.

A l'unanimité, il est décidé de constituer un groupe de travail avec

afin de revoir sur place la société Lodige et de réactualiser l'offre reçue, par rapport à l'offre de ORONA.

Une assemblée extraordinaire se tiendra ensuite le 23 juin à 10H00 afin de prendre position sur le choix du fournisseur et du mode de financement.

Il sera demandé la ventilation pour les portes privatives au fournisseur (+le rail à rue)



2) Validation de l'offre pour le remplacement du compresseur du monte-voiture

Décision sur le mode de financement

A ce stade, ce point est suspendu.

Décision à l'unanimité.

3) Comptes 2024 et budget 2025

A l'unanimité, les copropriétaires approuvent les comptes de l'exercice 2024.

Il est toutefois signalé par [signature] que des frais privatifs lui ont été imputés par erreur, il s'agit en effet des frais privatifs concernant

A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.

L'assemblée approuve le budget de 2025 de 51.100 EUR.

Il est décidé à l'unanimité, de constituer un fonds de roulement permanent de 15.000 EUR.

A l'unanimité, il est décidé de ne pas alimenter le fonds de réserve cette année mis à part par la conciergerie.

Compte tenu des travaux à prévoir pour le monte voiture, il est décidé de constituer un fonds de réserve (en 24me) à hauteur de 30.000 EUR.

4) Nomination d'un conseil de copropriété

A l'unanimité, le conseil de copropriété constitué de Messieurs sont reconduit.

5) Nomination d'un commissaire aux comptes

A l'unanimité, FiscPro est reconduit dans sa fonction de contrôleur des comptes.

6) Analyse des contrats et reconduction des fournisseurs de l'ACP

- Au sujet de ORONA, il sera analysé leur contrat en cas de rupture anticipée pour la maintenance du monte voiture dans le cadre des travaux de modernisation envisagés prochainement.

7) Décision sur le renouvellement de l'abonnement au Syndicat National des Propriétaires

A l'unanimité, les copropriétaires reconduisent l'abonnement, il sera redemandé les accès au SNPC afin de les renvoyer aux copropriétaires.

8) Etanchéité des bas derrière les pilastres ;

- présentation des 2 offres reçues et décision sur le mode de financement

Il est décidé de postposer les offres reçues actuellement et d'y revenir éventuellement lors des travaux de réparation des descentes d'eau (sinistre côté Blvd de Fontaine).

L'assemblée décide de mandater un conseiller technique pour un budget maximum de 1500 EUR HTVA pour la 1ère phase de Diagnostic du problème, mise en place d'un cahier de charges et d'un métré descriptif dont le financement sera opéré par le fonds de réserve.

Le conseil de copropriété sera mandaté pour choix de l'architecte.

Une seconde mission sera demandée pour le suivi de chantier et en fonction des offres reçues, une assemblée sera fixée fin septembre.



- 9) **Accès palier - suite à donner à l'offre des barillets**
Compte tenu des dépenses à venir, ce point est suspendu.
- 10) **Décision sur le changement de la société de maintenance de l'ascenseur vers OTIS (le fabricant)**
A ce stade, il est décidé de postposer ce dossier en Assemblée Générale de 2027 afin de ne pas louper la date anniversaire du contrat pour le résilier.
- 11) **Reconduction du syndic**
A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic GI Consult Nicolas Devos
- 12) **Divers, remarques et suggestions**
- Modifier l'adresse postale de SCARANO W.
 - Faire contrôler les blocs de secours posant problème - si un remplacement est à prévoir, le conseil de copropriété dispose du mandat. Les devis seront envoyés aux copropriétaires.
 - Demander à la SWDE si le compteur est toujours bien étalonné.
 - Il est signalé que plusieurs copropriétaires sont désireux de placer un adoucisseur, cette démarche doit être privative.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires
de la résidence « Royal Parc »

BCE : 0886.886.539

Date : le mercredi 10 septembre 2025

Début : 09H30 - Fin : 11H00

Lieu : Rue de Montigny, 36/B - 6000 Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires :

Personnes absentes :

QUORUM DE PRESENCE : 61,95 %

QUOTITE : **6195/10000**

DOUBLE QUORUM : **12/22**

Président de séance :

Secrétaire de séance :

1) Présentation de l'offre de la société Orona pour les travaux de modernisation du monte voiture.

A l'unanimité, l'assemblée vote pour l'exécution des travaux pour autant que :

Le syndic vérifiera et conditionnera l'acceptation de l'offre aux points suivants :

- Vérification de la hauteur de l'infrarouge (min. 35cm)
- Actionnement manuel de l'ascenseur en cas de panne d'intratone ;
- Vérification des roulettes ;
- Remise en état du local technique ;
- Vérification du bouton d'appel de secours ;
- Délai d'exécution des travaux -> Raisonnable voir fourchette.
- Délai de réclamation 8 jours à 3 semaines ;
- Garantie de 1 an à 2 ans (garantie européenne)

2) Présentation de l'offre actualisée de la société Pro Système pour le placement d'un système intratone, conformément à la décision d'AG du 21/04/2022

L'assemblée n'émet pas de remarques particulières par rapport au devis. Attention, elle nous demande de faire vérifier la "parlophonie" qui stipule que la porte est ouverte (vérifier dans les 2 entrées). Remplacer le message par un bip sonore.

A l'unanimité, l'assemblée vote la réalisation des travaux selon le devis présenté.

3) Décision du mode de financement des deux offres.

Les copropriétaires se chargeront de financer leur quote-part pour les travaux du monte-voiture et du système intratone.

Un appel ponctuel sera demandé aux copropriétaires concernés, qui viendra compléter l'appel déjà réalisé. Un premier appel de 45.000€ pour le 15 octobre 2025. Le deuxième appel de 45.000€ également sera effectué selon les délais donnés par Orona.

Genève
[Signature]
[Signature]
[Signature]

[Signature]
[Signature]

[Signature]

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires
de la résidence « Royal Parc »

BCE : 0886.886.539

Date : le mercredi 25 mars 2026

Début : 17H30 - Fin : 20H40

Lieu : Rue de Montigny, 36/B - 6000 Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires :

Personnes absentes :

QUORUM DE PRESENCE : 53,35 %
QUOTITE : **5335/10000**
DOUBLE QUORUM : **13/22**

Président de séance :

Secrétaire de séance :

1) Comptes 2025 et budget 2026

A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.

A l'unanimité, les copropriétaires approuvent le budget prévisionnel d'un montant de 54.400€

A l'unanimité, les copropriétaires décident de ne pas alimenter le fonds de réserve cette année.

- 2) **Nomination d'un conseil de copropriété**
[redacted] sont reconduits dans leur mission de conseil de copropriété.
- 3) **Nomination d'un commissaire aux comptes**
La société Fisc Pro est reconduit dans sa mission de commissaire aux comptes.
- 4) **Analyse des contrats et reconduction des fournisseurs de l'ACP**
L'assemblée reconduit les fournisseurs habituels et ne souhaite pas spécialement réviser leurs contrats en cours.
- 5) **Protection juridique : Suite à donner**
A l'unanimité, les copropriétaires décident de contracter la protection juridique proposée.
- 6) **A la demande de Mme Crepin : Qualité des prestations de la société de nettoyage**
Un rappel a été effectué auprès de la société Laurenty. Un contrôle sera effectué par les occupants. Le syndic transmettra le cahier des charges à [redacted]
[redacted]
Le syndic vérifiera si le nettoyage des trottoirs s'étend bien jusqu'aux colonnes.
- 7) **Renouvellement de l'affiliation de l'ACP au Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires**
A l'unanimité, les copropriétaires reconduisent l'affiliation. Les codes d'accès seront transmis à l'ensemble des copropriétaires.
- 8) **Tubage des cheminées : Devis de la société Tytgat**
Les copropriétaires décident d'effectuer les travaux de tubage via la société Tytgat. Financement par appel ponctuel uniquement pour le tubage. Chaque copropriétaire sera libre de commander sa chaudière.
Résultat des votes :
[redacted]
- 9) **Suivi des travaux du monte-voiture**
D'après la société Orona, la plupart des pièces sont commandées. Les travaux devraient commencer après le mois de juin 2026.
- 10) **Répartition des frais liés à la rénovation de l'ascenseur à voitures en fonction de l'utilisation privative ou commune des portes et de l'installation.**
Compte tenu du fait que certaines portes palières desservent uniquement des lots privatifs, les copropriétaires décident, à l'unanimité, d'imputer les frais relatifs à ces portes palières en frais privatifs.
- 11) **Problématique des hottes qui refoulent**
Monsieur Vandeput signale qu'il est judicieux de placer un clapet anti-retour. Ce clapet a réglé le problème dans son appartement. Les copropriétaires présents ne souhaitent pas réaliser une endoscopie de la gaine.
- 12) **Information et suivi du dégât des eaux chez [redacted]**
Le syndic explique qu'une nouvelle infiltration a lieu chez [redacted]. Une recherche de fuite aura lieu dans les prochains jours. Nous attendons le rapport pour prendre une éventuelle décision.

13) Mise en conformité de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur

Le syndic reviendra de manière ponctuelle vers les copropriétaires.

14) Reconduction du syndic et signature de la nouvelle convention

A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic GI Consult selon la nouvelle convention annexée à la convocation. Mr Devos signale encore qu'il s'agit d'une nouvelle société dont les frais d'enregistrement à la BCE seront supportés par celle-ci.

15) Divers, remarques et suggestions

Néant.

Mauger

A. Cebur

R. Vagnon

Devos

Devos

Devos

ANNEXE 6

Bilan

Résidence Royal Parc

BCE : 0886.886.539

Date de clôture : 31-12-2025

0,00

Actif : 87.771,72		Passif : 87.771,72	
Compte Courant	14.640,21	48901 - Fonds de réserve	47.112,23
Compte Epargne	30.983,63	48902 - Fonds de roulement permanent	15.000,00
Créances fournisseurs	1.756,78	489012 - Fonds de réserve Garages	15.776,11
Créances copropriétaires	40.391,10	Dettes fournisseurs	3.080,01
		Dettes copropriétaires	6.803,37

Créances copropriétaires		Dettes copropriétaires	
	442,79		2.629,11
	12.761,86		1.609,35
	5.119,44		20,43
	972,65		585,47
	2.534,47		940,20
	8.924,95		142,24
	285,02		626,01
	220,46		0,01
	279,44		250,55
	242,38		
	2.857,62		
	224,51		
	1.035,12		
	350,31		
	219,78		
	2.284,46		
	736,22		
	899,62		

Créances fournisseurs		Dettes fournisseurs	
GI CONSULT SPRL	0,01	ENGIE ELECTRABEL	528,32
ORONA ASCELEC	1.756,77	I INVEST SPRL	0,02
		LAURENTY	648,00
		NEW MIRANDA SPRL	326,70
		SIMPLE CLEAN SOLUTIONS	1.106,28

TECHEM - CALORIBEL	470,69
--------------------	--------

ANNEXE 7

Résidence Royal Parc

Rue du Parc, 3
6000 CHARLEROI
BCE : 0886.886.539

BUDGET PREVISIONNEL Exercice 2026

Colonne A 2026 - 2T (8)

	Exercice 2026
CONTRÔLE ASCENSEUR A	450,00 EUR
ENTRETIEN ASCENSEUR A	2.900,00 EUR
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION BLOC A	1.000,00 EUR
Total :	4.350,00 EUR

Colonne B et C 2026 - 2T (35)

CONTRÔLE ASCENSEUR B	450,00 EUR
ENTRETIEN ASCENSEUR B	2.900,00 EUR
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION BLOC B	1.000,00 EUR
Total :	4.350,00 EUR

Garages 2026 - 2T (24)

CONTRÔLE ASCENSEUR C	350,00 EUR
ENTRETIEN ASCENSEUR VOITURES	1.450,00 EUR
REPARATION ASCENSEUR	500,00 EUR
Total :	2.300,00 EUR

Consommations privatives 2026 - 2T (10441,16)

EAU PARTIES PRIVEES	10.000,00 EUR
RELEVÉ DE COMPTEURS	500,00 EUR
Total :	10.500,00 EUR

TOTAL Exercice 2026 : 21 500,00 EUR

