

**ACP « Résidence du Centre »**  
Rue Paul Lambert - Rue Arcade Douchamps, 50 - 9  
6001 MARCINELLE

**RêvImmo**  
**Boulevard Tirou, 94**  
**6000 Charleroi**

Mont-sur-Marchienne, le 10 décembre 2024

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 09 décembre, voici notre réponse concernant la vente de l'appartement REZ 3 au sein de la résidence « Centre » à MARCINELLE, propriété de . voici les renseignements demandés pour le §1 ;

1°) Au dernier extrait de compte encodé dans notre comptabilité, le 29 novembre 2024, le montant du fonds de roulement s'élève à 127.499,68 EUR. Le solde du compte courant est de 69.786,38 EUR (cf. annexe 1).

2°) A ce jour, la personne est redevable d'un montant de 489,22 EUR qui se justifie par l'état de compte en annexe 3.

3°) Suite à l'assemblée générale annuelle de cette année, il a été décidé d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de 3000,00 EUR. Sur l'exercice en cours pour cette somme et pour le lot concerné, un montant de 242,25 EUR a été appelé à ce jour.

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 le dernier décompte individuel 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 30-06-2023.

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 127.499,68EUR la somme totale 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 0,00 EUR.

2°) A ce jour, il n'existe pas de travaux urgents autres que ceux actuellement prévus au budget prévisionnel qui concerne le lot REZ 3.

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

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

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

# ANNEXE 1

BELFIUS BUSINESS PACK

ACP CENTRE

ACP RESIDENCE DU CENTRE  
RUE PAUL LAMBERT 50  
6001 MARCINELLE

DATE : 29-11-2024

PAGE : 36/1

**SOLDE AU 28-11-2024 EUR +81.210,14**

**SOLDE AU 29-11-2024 20:48 EUR +69.786,38**

CE PRODUIT ENTRE EN LIGNE DE COMPTE POUR LA PROTECTION DES DEPOTS.  
PLUS D'INFOS SUR [WWW.BELFIUS.BE/DGS](http://WWW.BELFIUS.BE/DGS) OU DANS VOTRE AGENCE.

# ANNEXE 2



# ANNEXE 3

**Résidence du Centre  
Marcinelle  
Procès Verbal de l'Assemblée Générale  
Du 17 octobre 2022**

---

Selon la liste des présences jointe au présent PV, sur un total de 30 Copropriétaires,  
..22.. sont présents ou représentés pour un total de ...14232/19.972°.

1. Comptes 2021 - 2022 : approbation et décharge au syndic.

*Pant 1: A l'unanimité les comptes sont approuvés par l'assemblée.*

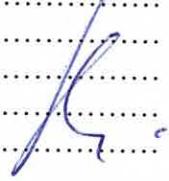




3. Conseil de Copropriété et Commissaires aux comptes : élection – réélection.

Le conseil actuel élu à l'unanimité

Attention. Enseigner numéros de téléphone et adresse mail.  
sur le P.V.



4. Syndic : démission de sa mission.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, is written on the first few lines of the dotted paper.

5. Désignation d'un nouveau syndic.

En cours → assemblée extraordinaire lors  
du choix du nouveau syndic.

K.

6. A la demande d'un Copropriétaire : répartition selon les consommations et non via un forfait pour les frais de déperditions : décision.

Accord de l'assemblée pour se renseigner  
afin de répartir les frais de déperdition  
de manière individuelle " selon les consommations "

Vu l'absence de renseignements à donner

7. Travaux à prévoir pour résoudre les infiltrations chez Madame ROGIEN : choix du fournisseur.

..... - Madame: Va faire appel à des entrepreneurs  
de son plaisir. afin de nous présenter des devis pour les peintures  
de son plaisir. de façon à être prise selon ceux-ci

8. Travaux à prévoir : décision.

- Toujours en attente. Demande faite à  
A. Duille -

A

h

9. Questions et remarques des occupants.

- Installation de panneaux Photovoltaïque ?
- Evacuation au bloc deux.
- Camera dans la cour " Est-ce normal " à surveiller.
- Sécurité incendie " Extincteurs - plan évacuation "
- Van conformité des installations dans les garages.

L.

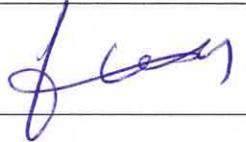
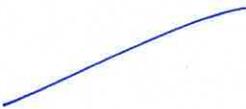
Le syndic lit le Procès Verbal aux Copropriétaires qui le signent.

Marcinelle, le 17 octobre 2022,

Signature des Copropriétaires :



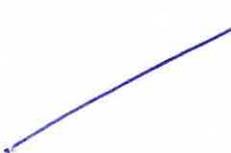
**Résidence du Centre  
 Marcinelle  
 Assemblée Générale du 17 octobre 2022  
 Présences**

Copropriétaires	Quotités	Procuration	Signature
	994 /		
	541 /	Ravaux	
	543 -		
	581 /		
	571 /		
	213 /		
	565 /		Pavezine
	440		
	(643) 541		
	552		
	463 /		

~~447~~

	588 /		<del>debut</del>
	543 /		<del>debut</del>
	568 /		Maier

	541	<del>_____</del>	
	554	<del>_____</del>	
	583 /		<del>debut</del>
	619 /	<u>Reauk</u>	
	857 /		<del>debut</del>
	797	<del>_____</del>	
	977 /		<del>debut</del>
	1.004	<del>_____</del>	
	782 /		<del>debut</del>
	791 /	<u>Reauk</u>	<u>Reauk</u>
	783 /	<del>debut</del>	
	1.053 /	<u>Stagnet</u> →	présente
	974 /		<del>debut</del>

		996		
I		856		
		102	 →	présente

22 / 30      14232 / 19.972

~~13694~~

~~13694~~

Total: 14232 Résultat  
présents + procurations

**Résidence du Centre  
Marcinelle  
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire  
Du 21 décembre 2022**

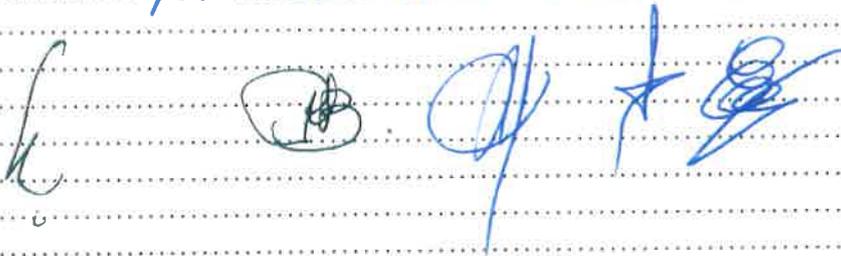
---

Selon la liste des présences jointe au présent PV, sur un total de 30 Copropriétaires,  
...23... sont présents ou représentés pour un total de 1513,8 / 19.972°.

1. Désignation d'un nouveau syndic.

..... se présente.  
..... et présente sa société et sa manière de travailler.  
..... les copropriétaires posent des questions à Monsieur DEVOIS  
sur - la gestion  
- les modalités de service  
- les travaux  
- les tarifs.

L'Assemblée désigne ..... représentant  
par Monsieur ..... comme syndic  
pour une durée d'un an.



Le syndic lit le Procès Verbal aux Copropriétaires qui le signent.

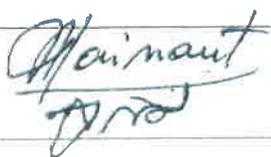
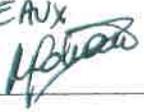
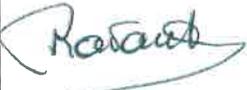
Marcinelle, le 21 décembre 2022

Signature des Copropriétaires :

**Résidence du Centre  
 Marcinelle  
 Assemblée Générale Extraordinaire du 21 décembre 2022  
 Présences**

Copropropriétaires	Quotités	Procuration	Signature
	994	RAVAUX RB	
	541	RAVAUX RB	
	543		
	581		
	571		
	213	Lefeur 	
	565		
	440	STAQUET 	
	541		
	552		
	463		

PROCURATION signature

	588		
	543		<del></del>
	568		
	541	RAVAUX  Em.	
	554		
	583		
	619	RAVAUX 	
	857		
	797		
	977		
	1.004	STAQUET 	
	782	GOBEAUX 	
	791		
	783		
	1.053		
	974	CHRISTINE TIERCEY 	

		procuration	signature
	996		
	856		
	102		
		/30	/19.972

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires**  
**de la résidence « du centre »**

BCE : 0825.554.528

Date : le mardi 11 juin 2024

Début : 18H00 - Fin : 22H00

Lieu : dans les bureaux

Personnes présentes :

*Copropriétaires :*

*Personnes absentes :*

QUORUM DE PRESENCE : 89,11 %

QUOTITE : **17706/19870**

DOUBLE QUORUM : **26/30**

*Président de séance :*

*Secrétaire de séance :*

**1) Compte 2022 - 2023 et budget 2023 - 2024**

Le syndic vérifiera ce qui est à charge des locataires ou non et enverra une mise à jour.  
Il est signalé que la vente de \_\_\_\_\_ a été opérée le 30/03/2023 et non le 1er mars.  
Correction sera faite sur ces deux décomptes.

Exceptés \_\_\_\_\_ qui sont contre, l'assemblée approuve les  
comptes de l'exercice 2022-2023

A l'unanimité, l'assemblée modifie son budget prévisionnel 2024 à hauteur de 84.400 EUR.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 3000  
EUR par bloc.

- 2) **Remise des comptes en année civile : décision**  
A la majorité, l'assemblée décide de remettre son exercice fiscal en exercice civil annuel. L'exercice en cours se terminera au 31/12 de cette année. Il est stipulé que Techem repassera dans chaque appartement reprogrammer les calorimètres.  
Résultat du vote :  
Abstention : 994  
Contre : 5397
- 3) **Nomination d'un conseil de copropriété**  
Excepté M. : qui s'abstient, l'assemblée nomme le conseil de copropriété constitué de Mme Ravaux sous réserve d'acceptation,
- 4) **Nomination d'un commissaire aux comptes**  
A l'unanimité, l'assemblée nomme en tant que commissaire aux comptes.
- 5) **Modification de la répartition des frais de déperdition : décision**  
A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas modifier les quote-parts de déperdition de chauffage.  
Résultat du vote :  
Abstention : 4075
- 6) **Radiateur de l'entrée à remplacer : décision**  
A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas remplacer le radiateur.
- 7) **Problématique du squat de la cour : éventualité de placer une porte de garage : décision**  
Actuellement, l'assemblée décide de ne pas placer une porte de garage.
- 8) **Remise en couleur des balcons : décision**  
Excepté Mme Alexandre qui est contre, les deux blocs décident de remettre en couleur leurs balcons par Scollaert.  
Financement à 50% par le fonds de réserve et le solde par un appel ponctuel.
- 9) **Parlophonie Paul Lambert : décision**  
L'assemblée décide de faire passer l'électricien . A matériel identique, l'assemblée choisit cet électricien. Financement inclus dans le budget prévisionnel.
- 10) **Etat des trottoirs de la rue Arcade Douchamps : suite à donner**  
Il est capital de savoir exactement à qui appartient le trottoir. La ville ou l'association. Dans l'hypothèse où le trottoir est propriété de la copropriété, le syndic se renseigne sur une éventuelle rétrocession. Dans le cas inverse, le syndic fera un devis pour pouvoir estimer les budgets.

- 11) ROI : rappel des règles et amendes en cas de non respect**  
L'assemblée décide de revoir son ROI lors de la mise à jour de ses statuts selon la dernière loi.
- 12) Demande d'une copropriétaire au petit cagibi pour accès à l'eau et à l'électricité : décision**  
L'assemblée ne s'accorde pas sur le fait de donner une clé à Mme Gobaux.
- 13) Demande de Monsieur [redacted] accord de tirer une ligne électrique jusque son garage : décision**  
L'assemblée ne s'accorde pas sur l'autorisation de tirer un câble électrique vers les garages.
- 14) Choix du lieu des prochaines assemblées : décision**  
A l'unanimité, l'assemblée décide de faire cela dans les locaux du syndic.
- 15) Passage à un compte Belfius**  
A l'unanimité, l'assemblée accepte de passer à la banque Belfius.
- 16) Reconduction du syndic**  
Exceptés [redacted] qui sont contre,  
[redacted] qui s'abstiennent, l'assemblée reconduit le syndic  
Résultat du vote :  
Pour : 619 (100%)
- 17) Divers, remarques et suggestions :**
- Explications coupure ORES
  - Explication concernant le formulaire de prime d'énergie
  - Problématique des poubelles
  - M [redacted] mentionne que les évacuations de certains chauffe-eau ne sont pas conformes.
  - M [redacted] demande à ce que les poubelles ne soient pas placées devant la porte de garage.



# ANNEXE 4

---

**DECOMPTE INDIVIDUEL de**

---

*Exercice 2022 - 2023*

Période : du 01/07/2022 au 30/06/2023

Lots concernés : **REZ 3**

<u>Type de charge :</u>	<u>Montant total :</u>	<u>Quote - part :</u>	<u>Nb jours :</u>	<u>Réel Coût :</u>
<b><u>Dépenses BLOC 2</u></b>				
* ASSURANCES AUTRES BLOC 2	33,78	797/9870	365/365	2,73
* ASSURANCE INCENDIE BLOC 2	2.722,37	797/9870	365/365	219,83
CHARGES FINANCIERES DIVERSES BLOC 2	129,87	797/9870	365/365	10,49
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION BLOC 2	883,75	797/9870	365/365	71,36
* HONORAIRES EXPERTS BLOC 2	709,53	797/9870	365/365	57,29
* TRAVAUX DE RENOVATION EXCEPTIONNELS BLOC 2	4.304,66	797/9870	365/365	347,60
CHARGES DIVERSES IMMEUBLES BLOC 2	254,11	797/9870	365/365	20,52
FRAIS REUNION BLOC 2	37,20	797/9870	365/365	3,00
* SINISTRES IMMEUBLES BLOC 2	500,00	797/9870	365/365	40,37
HONORAIRES SYNDIC BLOC 2	2.760,00	797/9870	365/365	222,87
<b>TOTAL</b>	<b>12.335,27</b>	797/9870	365/365	<b>996,07</b>
<b><u>Dépenses BLOC 2 sans REZ</u></b>				
CONTRÔLE ASCENSEUR BLOC 2	222,56	797/8866	365/365	20,01
NETTOYAGE AUTRE BLOC 2	186,36	797/8866	365/365	16,75
NETTOYAGE BLOC 2	3.945,49	797/8866	365/365	354,68
ELECTRICITE COMMUNS BLOC 2	1.579,83	797/8866	365/365	142,02
* REPARATION ASCENSEUR BLOC 2	891,83	797/8866	365/365	80,17
ENTRETIEN ASCENSEUR BLOC 2	947,98	797/8866	365/365	85,22
<b>TOTAL</b>	<b>7.774,05</b>	797/8866	365/365	<b>698,84</b>
<b><u>Electricité Garages Cour</u></b>				
ELECTRICITE PARTIE COMMUNES GARAGES	355,80	1/20	365/365	17,79
<b>TOTAL</b>	<b>355,80</b>	1/20	365/365	<b>17,79</b>
<b><u>Assurances Garages Cour</u></b>				
* ASSURANCES AUTRES GARAGES	3,76	1/12	365/365	0,31
<b>TOTAL</b>	<b>3,76</b>	1/12	365/365	<b>0,31</b>
<b><u>Consommations Chauffage et Eau</u></b>				
EAU PARTIE COMMUNE BLOC 2	2.515,97			cf techem
GAZ	37.184,51			cf techem
RELEVÉ DE COMPTEURS	2.180,90			cf techem
<b>TOTAL</b>	<b>41.881,38</b>	494,41/41881,38		<b>494,41</b>

---

**Fonds de réserve BLOC 2**

* Alimentation Fonds de réserve BLOC 2	3.000,00	797/9870	365/365	242,25
<b>TOTAL</b>	<b>3.000,00</b>	<b>797/9870</b>	<b>365/365</b>	<b>242,25</b>

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

Dépenses totales pour l'ensemble de la résidence (en EUR)	65.350,26
<b>Charges totales concernant vos lots (en EUR)</b>	<b>2.449,67</b>

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

***Nous vous invitons à verser ce montant avec la communication structurée***

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

# ANNEXE 5

Bilan

Résidence Centre

BCE : 0825.554.528

Date de clôture : 30-06-2023

0,00

<b>Actif : 66.515,31</b>		<b>Passif : 66.515,31</b>	
Compte Epargne Autre BNP	3.018,15	48902 - Fonds de roulement permanent	6.941,00
Compte Courant BNP	11.306,16	490000 - Charges à reporter	9.988,27
Compte Epargne Bloc 1 BNP	1.431,82	48907 - Fonds de réserve BLOC 1	17.136,09
Compte Epargne Bloc 2 BNP	12.327,58	48908 - Fonds de réserve BLOC 2	17.136,09
Créances fournisseurs	17.208,34	Dettes fournisseurs	11.469,28
Créances copropriétaires	21.223,26	Dettes copropriétaires	3.844,58

<b>Créances copropriétaires</b>		<b>Dettes copropriétaires</b>	
	194,91		5,89
	1.207,62		1.310,70
	274,11		265,87
	312,39		37,25
	287,80		89,31
	681,67		2,30
	741,58		545,44
	402,39		199,48
	1.133,34		16,01
	986,12		1.372,33
	794,23		
	469,24		
	2.126,86		
	574,86		
	872,85		
NE)	2.837,76		
	1.021,41		
	111,45		
	490,78		
	2.208,26		
	1.156,92		
WATELLI JACQUES	2.336,71		

<b>Créances fournisseurs</b>		<b>Dettes fournisseurs</b>	

		PARTICULIER	
	108,68		93,00
	16.369,13		233,20
	730,53		1.723,62
			709,53
			33,90
			2.100,00
			1.359,23
			279,52
			3.057,23
			1.880,05