

Association des Copropriétaires de la « Résidence Au fil de l'eau – phase I »

Rue Charles Lamquet, 151

5100 Namur (Jambes)

N° entreprise : 0890.156.231

Rapport du Collège des commissaires aux comptes

Exercice 2024-2025

Syndic-propriétaire Pierre Moreau

Préambule

1. Situation au 31/10/2024

A la suite de la fin de mission du syndic – propriétaire, le 31/10/2024 et de son remplacement par Virtuose-Immo SRL, le Collège des commissaires aux comptes formé de Monsieur Daniel Stephenne et Madame Svetlana Parkhomenko, nommés par l'AG du 8 octobre 2024, a été informé de la situation comptable laissée et transférée par M. Moreau à Virtuose-Immo SRL.

Le nouveau syndic VirtuoseImmo SRL représenté par M. Christian Waty a reçu le même document.

2. Situation au 17/3/2025

Le syndic – propriétaire, M. Moreau, nommé commissaire aux comptes à la place de M. Stephenne par l'AG du 8 octobre 2024 avec effet au 1/11/2024, signale que lorsqu'il a repris la situation après le désistement de Virtuoseimmo SRL, il n'a pas constaté d'anomalie mais il a dû tout reprendre, mettre à jour la comptabilité, contester plusieurs factures de Veolia et de Kone et régulariser les situations de nouveaux occupants. Il précise que le Conseil de copropriété a transigé avec le syndic Virtuose Immo SRL concernant ses émoluments.

Tous les dossiers sont rentrés dans l'ordre, le dernier le 26/6/2025.

3. Situation au 30/6/2025

Sur les informations qui précèdent, la vérification des comptes porte sur tout l'exercice 2024-2025. Elle est réalisée par Madame Svetlana Parkhomenko et Monsieur Pierre Serant, désigné par l'assemblée générale extraordinaire du 17 mars 2025 en remplacement de M. Moreau, interdit légalement de sa mission par l'art.3.89 §9 du code civil. Est présent le syndic M. Moreau et, dans la continuité du Conseil de copropriété, M. Moureau assiste à la réunion.

Comptes 2024-2025

1. La vérification

Conformément aux dispositions de l'art.7 § 1 de l'AR du 12/7/2012 et de l'art.43 du ROI, nous avons pris connaissance avec bonne foi et prudence aux opérations de relevé, de vérification, d'examen et

d'évaluations nécessaires pour constater l'exactitude de l'inventaire au 30 juin 2025 des avoirs et droits de toute nature, des dettes, obligations et engagements de toute nature relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés tels que prévus audit Arrêté royal fixant le plan comptable minimum normalisé des associations de copropriétaires.

Sur base des documents produits, le Collège constate que :

- Les imputations des produits et charges ont bien été réalisées conformément au chapitre V du règlement de copropriété ;
- En excluant les opérations reprises après le 1^{er} juillet de l'extrait de compte du 2 juillet, le montant de 1476,04 € inscrit à l'inventaire concorde avec le solde du compte bancaire BE54 0689 3812 3197 ;
- La concordance entre la situation comptable du fonds de roulement permanent (51986,76 €) et le total des montants repris premièrement, au compte bancaire BE64 0882 9044 3152 (1986,76 €) et, deuxièmement, au compte de placement 056-3468050-94 (50.000 €) est rencontrée.
- Le compte de placement 056-3468050-94 détient bien 130.000 € constitué de
 - 50.000 € du fonds de roulement permanent constitué par un placement à 2 ans à 2,05% capitalisé BE6362723080 avec échéance au 1/5/2027.
 - 80.000 € du fonds de réserve.
 - un placement à 2 ans à 2,05% de 20.000 € capitalisé BE6362711937 avec échéance au 1/5/2027
 - un placement à 2 ans de 30.000 € à 1,90% capitalisé BE6364200301 avec échéance au 1/6/2027
 - un placement de 30.000 € en Belfius Financing Company Active Interest 03/2027 XS2577876050
- Les comptes de fonds de réserve BE75 0882 9044 3051 et BE39 0882 9800 5819 présentent bien un solde respectivement de 21.352,62 € et 120.073,62 €. Il note que l'ouverture d'un deuxième compte Belfius Savings Account résulte des intérêts offerts sur des montants qui resteront en compte durant un laps de temps important.
- La concordance entre la situation comptable et financière des matières relevant du fonds de réserve n'est pas établie. Conformément aux dispositions de l'art.51 du ROI, le compte bancaire de fonds de roulement est créancier sur celui du fonds de réserve pour 39.474,43 € le 30 juin 2025 ;
- La situation des comptes centralisateurs 4100 et 4101 qui tiennent compte respectivement de tous les appels d'acomptes tant de fonds de roulement que de fonds de réserve jusqu'au 30 juin 2025. La situation de tous les copropriétaires au 30 juin 2025 est reprise ci-dessous après les reports effectués comme repris au point k) du point 21 de l'avis du 5/9/2012 de la commission des normes comptables ;
- La situation des comptes relative à l'ACP Résidence Au fil de l'Eau (Phase II)¹ et plus particulièrement les montants qui reviendront à nos copropriétaires. Ils prennent note que par une double lettre recommandée du 6/8/2025 adressée tant au syndic qu'à l'ACP

¹ Par une erreur de transcription, dans la lettre recommandée du 6/8/2025, le syndic a repris un montant de 395,25 € au lieu de 393,25 € sur une facture présentée par la Phase II. L'impact est 1,28 € que notre ACP n'aurait pas dû prendre en charge. Il remercie le bi-copropriétaire qui lui en a fait la remarque fin août. **Le syndic de la Phase II en a été averti le 15/9/2025.**

concernée, le montant dû pour l'exercice défunt a été réclamé. Le détail de ce qui pourrait être remboursé à nos copropriétaires pour les exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024 est repris ci-dessous ;

- Les diverses obligations sociales et fiscales reprises à la loi du 27 juin 1969, article 30 bis et l'art.403 § 5 alinéa 1er du code des impôts sur les revenus 1992 ne s'appliquent pas.

2. L'inventaire de l'ACP

a) Actif

230 et 239 Immobilisations corporelles et amortissements

La situation complète des investissements toujours soumis à amortissement en cours d'exercice est le suivant :

N° code	Nom	Fabricant	année initiale de l'amortissement	Valeur d'acquisition	nombre d'années d'amortissement	totaux des amortissements	valeur résiduelle	totaux des amortissements	valeur comptable
Fonds de réserve général									
23000000	immobilisation corporelle			5.178,64 €		2.710,96 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
1	Caméra	Dallas Security	2021	2.094,04 €	5 ans	2.094,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2	sous - sols - contrôleur avec deux portes existantes	HSLS	2024	3.084,60 €	10 ans	616,92 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
Fonds de réserve Bloc A									
23000100	Immobilisation corporelle			3.084,60 €		616,92 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
1	contrôleur avec deux portes existantes + 2 boutons d'évacuation	HSLS	2024	3.084,60 €	10 ans	616,92 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
Fonds de réserve Bloc B									
23000200	Immobilisation corporelle			8.025,78 €		1.605,22 €	6.420,56 €	1.605,22 €	8.025,78 €
1	contrôleur avec deux portes existantes + 2 boutons d'évacuation	HSLS	2024	3.084,60 €	10 ans	616,92 €	2.467,68 €	616,92 €	3.084,60 €
2	Circulateur	HVAC Maintenance	2024	4.941,18 €	10 ans	988,30 €	3.952,88 €	988,30 €	4.941,18 €
Fonds de réserve Bloc C									
23000300	Immobilisation corporelle			5.838,17 €		1.167,62 €	4.670,55 €	1.167,62 €	5.838,17 €
1	contrôleur avec une porte existante et ajout d'une porte + 2 boutons d'évacuation	HSLS	2024	4.833,60 €	10 ans	966,72 €	3.866,88 €	966,72 €	4.833,60 €
2	Vase d'expansion	Doneux-Huy	2024	1.004,57 €	10 ans	200,90 €	803,67 €	200,90 €	1.004,57 €
Fonds de réserve Bloc D									
23000400	Immobilisation corporelle			5.898,68 €		1.179,72 €	4.718,96 €	1.179,72 €	5.898,68 €
1	contrôleur avec une porte existante et 1 bouton d'évacuation	HSLS	2024	2.946,80 €	10 ans	589,36 €	2.357,44 €	589,36 €	2.946,80 €
2	contrôleur avec une porte existante et 1 bouton d'évacuation	HSLS	2024	1.921,25 €	10 ans	384,24 €	1.537,01 €	384,24 €	1.921,25 €
3	Vase d'expansion	Doneux-Huy	2024	1.030,63 €	10 ans	206,12 €	824,51 €	206,12 €	1.030,63 €
Fonds de réserve Bloc E									
23000500	Immobilisation corporelle			4.833,60 €		966,72 €	3.866,88 €	966,72 €	4.833,60 €
1	contrôleur avec une porte existante et ajout d'une porte + 2 boutons d'évacuation	HSLS	2024	4.833,60 €	10 ans	966,72 €	3.866,88 €	966,72 €	4.833,60 €
Fonds de réserve Bloc O									
23000600	Immobilisation corporelle			7.094,05 €		1.418,80 €	10.848,05 €	1.418,80 €	12.266,85 €
1	contrôleur avec une porte existante et 1 bouton d'évacuation	HSLS	2024	2.946,80 €	10 ans	589,36 €	6.504,69 €	589,36 €	7.094,05 €
2	contrôleur avec une porte existante et 1 bouton d'évacuation	HSLS	2024	1.921,25 €	10 ans	384,24 €	2.562,56 €	384,24 €	2.946,80 €
3	rcpmt vase d'expansion et tuyau de décharge en contrepen	Doneux-Huy	2024	2.226,00 €	10 ans	445,20 €	1.780,80 €	445,20 €	2.226,00 €

On remarquera que l'installation des caméras est totalement amortie et n'a bénéficié d'aucune intervention financière de la Phase II.

Le Collège des commissaires demande au syndic de tenir compte que pour des montants inférieurs à 5.000 € la durée des amortissements est limitée à cinq ans. Sont concernés tous les amortissements HSLs qui, en outre, concernent des investissements qui deviennent obsolètes après cinq ans.

Si, en principe, le tableau des amortissements ne peut être changé, le syndic fera le nécessaire pour rattraper cette durée au 30/6/2026. Ce rattrapage ne portera d'aucune manière un effet sur le fonds de roulement mais exclusivement sur les valeurs comptables des fonds de réserve des blocs.

3-Stock

Stock (télécommandes, badges, ...)

Le stock au 30/6/2025 intégré dans l'actif du fonds de réserve, est constitué comme suit :

Stock	solde des pièces	PU	total
Télécommandes à distance : Novoferm Novotron 502 Max 43-2 New	12	28,84 €	346,06 €
Badge proximité métallique 125KHZ Metal 1	22	6,15 €	135,33 €
cartes de banque : CDVI F0104000002	32	4,11 €	131,54 €
piles de télécommande	10	6,82 €	68,20 €
			681,13 €

La variation de stock a été comptabilisée.

Stock électricité

Le stock au 30/6/2025 est constitué de :

Stock	solde des pièces	PU	total
Lampes 13W	5	0,000 €	0,00 €
Lampes 26W21-840	2	3,940 €	7,88 €
Osram - Dulux T/E 42W/31-830	1	8,676 €	8,68 €
IS2180- 2BW Blanc détecteurs A infrarouge	11 (10 comptabilisés)	74,918 €	749,18 €
			765,74 €

4-Créance à un an au plus

Acomptes

- Experte judiciaire
Il s'agit de la provision imposée par le Tribunal de l'Entreprise.
- Avocat sur dossier Thomas & Piron & Co
Il s'agit des acomptes réclamés jusqu'au 30/6/2025 par Boplaw, notre avocat.
- Avocat sur dossier Phase II
Il s'agit de la provision réclamée jusqu'au 30/6/2025 par JGS Avocats dans le cadre du dossier « bis ».

Créances

- Acompte de fonds de réserve appelé
Tous les copropriétaires sont en ordre.

A l'exception de deux lots (112 & 235) pour lesquels les actes notariaux portés à la connaissance du syndic stipulent d'autres intervenants, le financement des sept fonds de réserve se fait par les propriétaires et nus propriétaires.

- Acompte de fonds de roulement

- Pour le lot 722, une procédure judiciaire est en cours. Par un jugement du juge de paix du 6 mai 2025, le dossier a été inscrit au rôle général. Les copropriétaires ne donnant pas suite à la proposition de règlement amiable, la procédure risque de suivre son cours. Le Collège prend note que l'art.30 du règlement de copropriété est appliqué à savoir qu'un copropriétaire qui augmente les charges communes par son fait personnel, doit seul supporter cette augmentation.
- Les autres « retards » sont dus au décompte annuel des charges ordinaires et proviennent quasi exclusivement des charges individualisées d'« énergies ».
- Note de crédit à recevoir

40400010	Electrabel SA	O - facture du 7/4/2025 au 29/6/2025 (nouveau compteur intelligent)	237,94 €
40400015	Ansul SA	A: contestation 3 éclairages	38,19 €
40400015	Ansul SA	B: contestation 2 éclairages	23,55 €
40400015	Ansul SA	D: contestation 1 éclairage	10,82 €
40400015	Ansul SA	E: contestation 1 éclairage	10,82 €
40400015	Ansul SA	O: contestation 5 éclairages	56,02 €
40400015	Ansul SA	A: test haute pression sur H6 (5 ans contesté réalisé le 5/6/2023)	73,94 €
			451,28

Dans le cadre du contentieux « inventaire » avec Ansul SA, d'autres notes de crédit ont été réclamées pour des dévidoirs-hydrant soumis à révisions quinquennales. D'après nos documents, elles auraient été réalisées anticipativement.

Le dossier est actuellement étudié par les services d'ANSUL SA. Seul le bloc A a trouvé une solution et la note de crédit a été émise.

Pour Electrabel, la note de crédit et le montant ont été reçus.

- Créances pour le fonds de réserve
Aucune n'est ouverte au 30 juin 2025
- Créances diverses
Une seule est en stand-by :

code	intervenant	détail 1	Charges/Actif
41610233	SRL "Rodolphe Delmée société notariale"	perspective et cession (art.3.94 §1 & § 2)	120,00 €
			120,00 €

Elle concerne une cession en cours de régularisation.

- Créances douteuses
Du montant repris de 17466,20 € représentant le total des créances sur la Phase II réclamé par citation pour les éléments « commun du Complexe » pour les exercices 2021-2022 (5030,89 €), 2022-2023 (6494,58 €) et 2023-2024 (5940,73 €) dans le cadre de la procédure « bis » a été déduit le montant versé de manière aléatoire par la Phase II le 30/6/2025 de 2402,57 €.
- Créances sur Phase II
Le montant de 7129,80 € est le montant de la quote part due par la Phase II au 30/6/2025 sur des charges dites « Complexe » pour l'exercice 2024-2025.
Le montant de 1470,32 € réclamé par citation pour la période 1/7/2024 au 31/10/2024 a été distrait du poste « créances douteuses » en date du 30/6/2025 et est incorporé au 7129,80 €.
Ce retrait est la conséquence du paiement d'une avance réalisée le 1^{er} juillet 2025 par la Phase II de 2319,21 € pour compte de l'exercice 2024-2025.

Par conclusions additionnelles du 31/7/2025 et espérant un paiement du solde, notre avocat a demandé au juge à sursoir à décision pour tout l'exercice 2024-2025.

Ne respectant pas les échéances, le syndic signale qu'une double lettre recommandée a été adressée (voir ci-dessus) pour réclamer le solde². Le syndic signale qu'une réponse est parvenue le 16/9/2025 par laquelle son alter ego signale qu'il « conteste » sans la moindre précision autre que ce mot les factures connues de ce dernier depuis des mois.

Comptes de régularisation

Charges à reporter

Il s'agit des parties de charges à valoir sur 2025-2026 mais payées durant le défunt exercice.

intervenant	détail 1	Charges/Actif
Axa Belgium SA	1/7/2025 au 31/12/2025 Incendie	7.484,86 €
Axa Belgium SA	Assurance RC Syndic, Conseil de copropriété et commissaire aux comptes 1/7/2025 au 31/12/2025	164,34 €
Kone Belgium SA	A - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.844,64 €
Kone Belgium SA	B - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.844,64 €
Kone Belgium SA	C - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.648,83 €
Kone Belgium SA	D - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.648,83 €
Kone Belgium SA	E - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.648,83 €
Kone Belgium SA	O - 1/7/2025 au 31/1/2026	1.648,83 €
SPW Voie hydraulique	redevance 1/7/2025 au 30/4/2026	33,46 €
Alarme De Clerck	maintenance système d'alarme du 1/7/2025 au 31/12/2025	89,46 €
		18056,72 €

Compte d'attente (actif)

Le montant de 2319,21 € qui apparait ici est le montant provisionnel versé par la Phase II le 1/7/2025 sur les charges dues par elle pour 2024-2025.

Son apparition provient d'un artifice comptable qui permet ainsi au syndic de ne pas réclamer ce montant dû par la Phase II le 30/6/2025 aux copropriétaires de Phase I pour financer la trésorerie.

5-Etablissements de crédit

Fonds de réserve

Les parties comptables concernées par le fonds de réserve au bilan sont en surbrillance grisée.

La différence notable de 39474,43 € entre l'actif et le passif liés au Fonds de réserve provient de l'application de l'art.51 du ROI et d'une gestion proactive de la trésorerie.

Fonds de roulement permanent

Les parties comptables concernées au bilan sont en surbrillance vert pâle. Il y a parfait équilibre entre l'actif et le passif.

On rappelle que ce montant appartient aux copropriétaires en fonction de leur quotité générale.

Le syndic sortant signale que quatre lots ont été impactés dans le courant de l'exercice par des cessions de droit de propriété (lots 105, 113, 122 et 215) avec en conséquence un équilibre comptable à

² Par la lettre recommandée, le syndic a également réclaté 1299,50 € correspondant à notre intervention sur la facture délivrée par Patrice Albassier à la Phase II pour ses travaux en son sein lors du second semestre 2020 et déduite, de bonne foi, de notre réclamation dans le cadre du jugement du 9/9/2024. Il appert que la facture de 2034,29 € n'a jamais été payée par la Phase II au prestataire commun à l'époque.

1.901,92 € entre entrées et sorties du fonds de roulement permanent. On remarquera qu'à la suite d'un placement à terme venu à échéance les intérêts nets acquis ont été importants.

b) Au passif

1-Provision pour risques et charges

La provision pour risques et charges concerne les dossiers

a) Thomas et Piron Bâtiment SA.

Le fonds a été porté à 14.000 € et la saisie nécessaire pour ce faire sera à ratifier par l'AG.

b) ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II)

Le montant de 4693,77 € provisionne les frais d'avocat du dossier « bis ». Il provient d'un reliquat de ce compte à la suite du dossier clôturé par le jugement définitif du 9/9/2024.

c) Provision pour risques et charges (dossier SIA TP- indemnité de procédure)

En personne prudente et raisonnable, le syndic demandera à l'AG de ratifier cette provision au cas où SIA serait mise hors cause. Il s'agit de provisionner l'indemnité de procédure qui lui serait due dans ce cas.

4-Dettes à un an au plus

Fournisseurs

Les dettes commerciales se décomposent comme suit :

40000015	Ansul SA	note de crédit sur éclairage de secours	115,55 €	
40000015	Ansul SA	A: note de crédit pour 3 éclairages		38,19 €
40000015	Ansul SA	A: note de crédit sur dévidoirs à recevoir		73,94 €
40000009	Veolia Environmental Services Wallonie SA	juin (avantageux)		1.081,93 €
40000001	Rbt syndic	Indemnité téléphone		60,00 €
		Sous-totaux	115,55 €	1738,70 €
				1138,51 €

1. La note de crédit d'Ansul SA n'a pas été portée à l'actif. En réalité, il s'agit d'une erreur dans les services d'ANSUL à la suite d'un nouvel inventaire des éclairages de secours du sous-sol. Ansul ne nous doit pas ce montant. La contrepartie est actuellement en compte d'attente. Wait and see !

Les deux autres dettes « Ansul » sont des reliquats de paiements de deux factures que le syndic a refusé de payer et pour lesquels il attend des notes de crédit.

Le dossier ANSUL est complexe car, premièrement, l'inventaire contradictoire sur les éclairages de secours réalisé en 2020 semble inexact (voire aléatoire) et, deuxièmement, des révisions prématurées de dévidoirs-hydrant ont eu lieu. Le dossier est en contentieux actuellement.

La note de crédit de 73,94 € a été reçue. Elle règle une des situations contentieuses du bloc A.

2. La liquidation de la facture « Architecte Lerouge » a eu lieu à la suite de la prescription atteinte le 17/8/2024. Elle concernait la partie amiable du dossier Thomas et Piron menée de concert avec la Phase II.

Cette situation et le jugement du 9/9/2024 mettent définitivement fin à la présence de la Phase II dans le dossier Thomas et Piron et Co.

3. La facture de Veolia a été reçue le 5 juillet... et est payée.

4. Le syndic a oublié de s'attribuer l'indemnité pour ces frais administratifs. Elle lui est allouée par le contrat écrit (3*20 €).

Factures à recevoir

intervenant	détail 1	Produits/passif
Electrabel SA	ACD - facturation définitive du 8/1/2025 au 30/6/2025	7.020,73 €
Electrabel SA	BE - facturation définitive du 8/1/2025 au 30/6/2025	5.027,62 €
Electrabel SA	O - facturation définitive du 8/1/2025 au 30/6/2025	3.040,19 €
Electrabel SA	facture période du 01/2/2025 au 29/6/2025 (nouveau compteur intelligent)	723,00 €
Electrabel SA	facture période du 30/6/2024 (nouveau compteur intelligent)	18,06 €
Electrabel SA	A - facture définitive 1/2/2025 au 29/6/2025 (compteur intelligent)	701,75 €
Electrabel SA	B - facture du 1/2/2025 au 29/6/2025 (compteur intelligent)	783,63 €
Electrabel SA	E - facture du 1/2/2025 au 29/6/2025 (compteur intelligent)	139,32 €
SWDE	décision SWDE 2/7/2025	71,97 €
Vinçotte ASBL	RGIE visite du 18/6/2025	1.529,12 €
Ansul SA	B: 39 éclairages vérifiés (facturation sur 41) le 13/1/2025	532,77 €
Ansul SA	C: 19 éclairages vérifiés le 13/1/2025	245,70 €
Ansul SA	D: 21 éclairages vérifiés (facturation sur 22) le 13/1/2025	288,98 €
Ansul SA	E: 22 éclairages vérifiés (facturation 23) le 15/1/2025	299,80 €
Ansul SA	O: 29 éclairages vérifiés (facturation 34) le 14/1/2025	437,93 €
Ansul SA	locaux immondiés (non faits ?)	0,00 €
Ansul SA	sous-sol Phase I (4 contrôles sur 19 - ss droit ? - le 14/1/2025) solde reporté à 2025-2026	57,28 €
Ansul SA	nbr : 6 DH + test haute pression sur H3 (5 ans) + 1 révision dévidoir sur H6+ Lance sur H5	498,84 €
Ansul SA	B: nbr : 6 DH + révision sur H1+ test haute pression sur H1 (5ans) + une lance H4	560,05 €
Ansul SA	C: nbr : 5 DH + révision sur H2 + test haute pression sur H2 (5ans)	349,38 €
Ansul SA	D: nbr : 5 DH + test haute pression sur H2 (5 ans) + révision dévidoir sur H2	349,38 €
Ansul SA	E: nbr : 5 DH + test haute pression sur H2 (max 5 ans) + révision dévidoir sur H2 + une lance H5	530,95 €
Ansul SA	O: nbr : 4 DH + test haute pression sur H2 (5ans) + 1 révision dévidoir sur H2	323,88 €
SPW Voie hydraulique	redevance 1/5/2025 au 30/4/2026	40,15 €
ISTA SA	B-E - frais administratifs des 5 mutations B001 (2x), B105, B204, B305	325,01 €
ISTA SA	A-C-D - frais administratifs de 5 mutations A007, A202, C101, D001, D201	325,01 €
ISTA SA	O - frais administratifs de 1 mutation O004	65,00 €
		24285,50

Toutes les factures ont été reçues et payées.

Un accord avec Ansul a eu lieu pour la vérification des éclairages oubliés des locaux communs et sous-sol.

Copropriétaires sortis

Date	code	description	intervenant	Produits/passif
30-06-25	48000113	Dettes à copropriétaires sortis	Leyder Richard	1.005,44 €
30-06-25	48000215	Dettes à copropriétaires sortis	Picard Anne-Nicole	1.358,11 €
				2.363,55 €

Dettes à la Phase II

C'est le montant sur lequel nous devons intervenir pour l'exercice 2024-2025. Ce montant ne fait l'objet d'aucune contestation³.

Fonds de réserve

Les valeurs reportées des fonds de réserve sont des montants **comptables** tenant compte des amortissements.

Le syndic signale que les fonds de réserve des blocs sont impactés

- par le contrôle RGIE ;
- Une absence d'acompte pour les blocs A, B, et O (décision AG 2024) ;

³ Voir la note de bas de page n°1

- la pose de nouveaux extincteurs et de la régularisation ISTA des frais administratifs, bien connue. Comme demandé, après intervention du syndic ISTA a transmis des décomptes corrects pour le présent exercice.

Pour le bloc C, celui-ci est impacté par le remplacement d'un dévidoir et d'un manomètre.

Valeurs reportées au fonds de roulement

Le détail des comptes centralisateurs 489 (à redistribuer) et 4101 (à réclamer) est le suivant

référence	48900000	41010000							
101	562,03 €	0,00 €	212	585,47 €	0,00 €	521	240,23 €	0,00 €	
102	382,64 €	0,00 €	213	270,96 €	0,00 €	522	1.069,62 €	0,00 €	
103	937,91 €	0,00 €	214	995,26 €	0,00 €	531	0,00 €	277,33 €	
104	704,13 €	0,00 €	215	185,38 €	0,00 €	601	0,00 €	473,16 €	
105	0,00 €	207,28 €	216	213,41 €	0,00 €	602	608,76 €	0,00 €	
106	650,74 €	0,00 €	221	441,42 €	0,00 €	603	1.003,49 €	0,00 €	
107	264,93 €	0,00 €	222	646,99 €	0,00 €	604	1.337,27 €	0,00 €	
111	399,65 €	0,00 €	223	3,03 €	0,00 €	605	292,12 €	0,00 €	
112	739,99 €	0,00 €	224	435,75 €	0,00 €	606	887,85 €	0,00 €	
113	0,18 €	0,00 €	225	0,00 €	317,07 €	607	621,75 €	0,00 €	
114	645,87 €	0,00 €	226	282,22 €	0,00 €	611	968,88 €	0,00 €	
115	111,22 €	0,00 €	231	472,72 €	0,00 €	612	321,87 €	0,00 €	
116	594,96 €	0,00 €	232	645,12 €	0,00 €	613	1.054,53 €	0,00 €	
117	217,34 €	0,00 €	233	1.254,46 €	0,00 €	614	374,07 €	0,00 €	
121	595,71 €	0,00 €	234	346,97 €	0,00 €	615	282,29 €	0,00 €	
122	427,56 €	0,00 €	235	255,82 €	0,00 €	616	851,86 €	0,00 €	
123	221,99 €	0,00 €	241	255,11 €	0,00 €	617	0,00 €	123,22 €	
124	396,14 €	0,00 €	242	64,73 €	0,00 €	621	87,00 €	0,00 €	
125	624,18 €	0,00 €	301	805,90 €	0,00 €	622	556,82 €	0,00 €	
126	548,68 €	0,00 €	302	1.303,87 €	0,00 €	623	393,10 €	0,00 €	
127	331,57 €	0,00 €	311	1.149,38 €	0,00 €	624	1.120,30 €	0,00 €	
131	0,00 €	397,70 €	312	1.018,29 €	0,00 €	625	603,32 €	0,00 €	
132	256,89 €	0,00 €	321	1.003,83 €	0,00 €	626	464,03 €	0,00 €	
133	799,99 €	0,00 €	322	857,06 €	0,00 €	631	853,88 €	0,00 €	
134	430,68 €	0,00 €	331	124,93 €	0,00 €	711	163,24 €	0,00 €	
135	575,90 €	0,00 €	401	117,73 €	0,00 €	712	160,98 €	0,00 €	
136	329,19 €	0,00 €	402	1.548,45 €	0,00 €	714	158,70 €	0,00 €	
141	486,57 €	0,00 €	411	963,45 €	0,00 €	721	147,05 €	0,00 €	
142	0,00 €	29,58 €	412	885,57 €	0,00 €	722	0,00 €	1.754,63 €	
201	266,06 €	0,00 €	421	1.118,34 €	0,00 €	751	303,64 €	0,00 €	
202	3.653,74 €	0,00 €	422	1.696,66 €	0,00 €	752	103,94 €	0,00 €	
203	574,62 €	0,00 €	431	1.942,10 €	0,00 €	761	95,13 €	0,00 €	
204	519,51 €	0,00 €	501	1.163,07 €	0,00 €		58.682,60 €	4.192,08 €	
205	535,17 €	0,00 €	502	0,00 €	320,06 €				
206	48,01 €	0,00 €	511	1.229,73 €	0,00 €				
211	0,00 €	292,05 €	512	1.439,95 €	0,00 €				

A l'exception d'un copropriétaire, le syndic remercie tous les copropriétaires pour leur ponctualité.

Comptes de régularisation

Charges à imputer

Il s'agit de charges (proportionnelles) pour laquelle les factures d'acomptes arrivent à termes échus.

Elles ne concernent plus que deux compteurs électriques non intelligents.

Charges à imputer	Electrabel SA	C - mai-juin 2/3 de 482 € estimé	321,34 €
Charges à imputer	Electrabel SA	D - mai-juin 2/3 de 403 € estimé	268,67 €

590,01 €

Comptes d'attente

Dans le compte d'attente (passif) figurent 25.247,86 € répartis comme suit

1. Un montant ANSUL de 115,55 € toujours en traitement. Ce montant provient d'une note de crédit que nous ne devons pas recevoir (voir ci-dessus).
2. **Un total de 17466,20 €** actuellement en contentieux « Phase II » (Exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024) qui doit être redistribué aux copropriétaires toujours présents en cas de décision favorable. [NB : En l'absence de jugement, le montant perçu le 30 juin 2025 de 2402,57 € n'a pas été redistribué mais est venu en déduction de la créance contentieuse.]

Dès que le jugement portant sur le montant de 17.466,20 € dû par la Phase II pour les exercices 2021-2022, 2022-2023 et 2023-2024 sera coulé en force de chose jugée, le montant sera restitué aux copropriétaires toujours présents à la date du jugement définitif de la manière suivante :

	quotepart à rembourser pour exercices 2021-2022, 2022- 2023 et 2023-2024			total
101	20,62 €	26,62 €	24,35 €	71,59 €
102	38,23 €	49,35 €	45,14 €	132,72 €
103	57,85 €	74,68 €	68,31 €	200,84 €
104	65,40 €	84,42 €	77,22 €	227,04 €
105	1,07 €	1,38 €	1,27 €	3,72 €
106	51,81 €	66,89 €	61,18 €	179,88 €
107	30,18 €	38,96 €	35,64 €	104,78 €
111	34,21 €	44,16 €	40,39 €	118,76 €
112	40,24 €	51,95 €	47,52 €	139,71 €
113	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
114	51,31 €	66,24 €	60,59 €	178,14 €
115	42,25 €	54,55 €	49,90 €	146,70 €
116	49,30 €	63,64 €	58,21 €	171,15 €
117	29,17 €	37,66 €	34,45 €	101,28 €
121	34,21 €	44,16 €	40,39 €	118,76 €
122	40,24 €	51,95 €	47,52 €	139,71 €
123	53,83 €	69,49 €	63,56 €	186,88 €
124	0,00 €	0,00 €	58,93 €	58,93 €
125	42,25 €	54,55 €	49,90 €	146,70 €
126	49,30 €	63,64 €	58,21 €	171,15 €
127	31,19 €	40,26 €	36,83 €	108,28 €
131	33,70 €	43,51 €	39,80 €	117,01 €
132	38,23 €	49,35 €	45,14 €	132,72 €
133	66,40 €	85,72 €	78,41 €	230,53 €
134	44,27 €	57,15 €	52,27 €	153,69 €
135	58,86 €	75,98 €	69,50 €	204,34 €
136	35,71 €	46,11 €	42,17 €	123,99 €
141	58,86 €	75,98 €	69,50 €	204,34 €
142	42,25 €	54,55 €	49,90 €	146,70 €
201	29,68 €	38,31 €	35,05 €	103,04 €
202	58,86 €	75,98 €	69,50 €	204,34 €
203	62,38 €	80,53 €	73,66 €	216,57 €
204	54,33 €	70,14 €	64,15 €	188,62 €
205	40,24 €	51,95 €	47,52 €	139,71 €
206	27,16 €	35,07 €	32,07 €	94,30 €
211	38,73 €	50,00 €	45,74 €	134,47 €
212	55,33 €	71,44 €	65,34 €	192,11 €
213	51,31 €	66,24 €	60,59 €	178,14 €
214	0,00 €	13,32 €	63,56 €	76,88 €
215	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
216	27,66 €	35,72 €	32,67 €	96,05 €
221	38,73 €	50,00 €	45,74 €	134,47 €
222	55,33 €	71,44 €	65,34 €	192,11 €
223	51,31 €	66,24 €	60,59 €	178,14 €
224	0,00 €	0,00 €	1,04 €	1,04 €
225	40,24 €	51,95 €	47,52 €	139,71 €
226	25,12 €	38,31 €	35,05 €	98,48 €
231	36,22 €	46,76 €	42,77 €	125,75 €
232	50,81 €	65,59 €	60,00 €	176,40 €
233	87,03 €	112,35 €	102,77 €	302,15 €
234	37,73 €	48,70 €	44,55 €	130,98 €
235	34,21 €	44,16 €	40,39 €	118,76 €

241	64,39 €	83,13 €	76,04 €	223,56 €
242	45,27 €	58,45 €	53,46 €	157,18 €
301	68,92 €	88,97 €	81,38 €	239,27 €
302	80,49 €	103,91 €	95,05 €	279,45 €
311	0,00 €	0,00 €	45,27 €	45,27 €
312	66,91 €	86,37 €	79,01 €	232,29 €
321	0,00 €	0,00 €	64,11 €	64,11 €
322	66,91 €	86,37 €	79,01 €	232,29 €
331	75,96 €	98,06 €	89,70 €	263,72 €
401	84,51 €	109,10 €	99,80 €	293,41 €
402	68,42 €	88,32 €	80,79 €	237,53 €
411	70,43 €	90,92 €	83,17 €	244,52 €
412	65,40 €	84,42 €	77,22 €	227,04 €
421	70,43 €	90,92 €	83,17 €	244,52 €
422	65,40 €	84,42 €	77,22 €	227,04 €
431	75,96 €	98,06 €	89,70 €	263,72 €
501	82,50 €	106,51 €	97,42 €	286,43 €
502	75,96 €	98,06 €	89,70 €	263,72 €
511	66,91 €	86,37 €	79,01 €	232,29 €
512	70,43 €	90,92 €	83,17 €	244,52 €
521	73,45 €	94,82 €	86,73 €	255,00 €
522	70,43 €	90,92 €	83,17 €	244,52 €
531	31,99 €	108,45 €	99,21 €	239,65 €
601	31,19 €	40,26 €	36,83 €	108,28 €
602	52,32 €	67,54 €	61,78 €	181,64 €
603	55,84 €	72,08 €	65,94 €	193,86 €
604	62,38 €	80,53 €	73,66 €	216,57 €
605	54,83 €	70,79 €	64,75 €	190,37 €
606	42,25 €	54,55 €	49,90 €	146,70 €
607	29,17 €	37,66 €	34,45 €	101,28 €
611	35,71 €	46,11 €	42,17 €	123,99 €
612	35,71 €	46,11 €	42,17 €	123,99 €
613	49,30 €	63,64 €	58,21 €	171,15 €
614	50,30 €	64,94 €	59,40 €	174,64 €
615	51,31 €	66,24 €	60,59 €	178,14 €
616	52,82 €	68,19 €	62,37 €	183,38 €
617	0,00 €	16,88 €	49,90 €	66,78 €
621	35,71 €	46,11 €	42,17 €	123,99 €
622	0,00 €	0,00 €	30,88 €	30,88 €
623	49,80 €	64,29 €	58,81 €	172,90 €
624	47,29 €	61,04 €	55,84 €	164,17 €
625	69,92 €	90,27 €	82,57 €	242,76 €
626	0,00 €	43,27 €	47,52 €	90,79 €
631	82,50 €	106,51 €	97,42 €	286,43 €
711	6,54 €	8,44 €	7,72 €	22,70 €
712	6,54 €	8,44 €	7,72 €	22,70 €
714	6,54 €	8,44 €	7,72 €	22,70 €
721	6,54 €	8,44 €	7,72 €	22,70 €
722	4,52 €	5,84 €	5,34 €	15,70 €
751	4,52 €	5,84 €	5,34 €	15,70 €
752	4,52 €	5,84 €	5,34 €	15,70 €
761	4,52 €	5,84 €	5,34 €	15,70 €
référé	2021- 2022	2022- 2023	2023- 2024	
	4.417,01 €	5.848,70 €	5.643,89 €	15.909,60 €

montants à rembourser	5.030,89 €	6.494,58 €	5.940,73 €	17.466,20 €
-----------------------	------------	------------	------------	-------------

Pour fonds de réserve	613,88 €	645,88 €	296,84 €	1.556,60 €
-----------------------	----------	----------	----------	------------

3. Soit un remboursement

Aux occupants au 30/6/2024	15.909,60
Au fonds de réserve général	1.556,60
total	17.466,20

Pour récupérer le montant dû, il faut ne pas avoir cédé son bien avant le jour où le jugement deviendra définitif.

A la question du collège sur les montants revenant à des copropriétaires sortis, le syndic répond que ceux-ci sont acquis par l'ACP conformément à l'art.37 du règlement de copropriété et des décisions prises lors des AG subséquentes tenues depuis 2023.

4. **Un total de 536,29 €** qui doit être distribués à des prestataires de services internes qui sont intervenus au profit de la Phase II dans le cadre des trois exercices et de celui de 2024-2025. Ces montants sont réclamés à la Phase II et ont été financés par la Phase I. En l'absence de jugement, ils n'ont pas été versés aux ayant droit.
5. **Un total de 7129,82 €** (7054,86 € occupants et 74,96 € propriétaires) qui est le montant réclamé à la Phase II pour l'exercice 2024-2025.

Sous déduction de 2319,21 € versé par la Phase II (2244,25 € pour nos occupants et 74,96 € pour notre fonds de réserve général), le 1/7/2025 le solde 4810,61€ a été financé par les copropriétaires de la Phase I le 30/6/2025. Le montant de 2319,21 € disparaîtra le 1/7/2025 des comptes d'attente (actif et passif).

Le montant de 4810,61 € sera redistribué dès le paiement du solde dû par la Phase II.

3. Compte de résultats

Le compte de résultats est établi de manière appropriée en quatre parties principales :

1. Les charges
 - a) Ordinaires du commun ;
 - b) Individualisées ;
 - c) De chacun des blocs ;
 - d) A répartir entre blocs ou à individualiser ;
 - e) Particulières exclusives pour les emplacements de parking ;
2. Les imputations comptables sur le fonds de roulement permanent (opération de cession et intérêts) ;
3. Les imputations sur les différents fonds de réserve (général et par bloc) ;
4. Les reports.

a) Les produits

Ils sont conformes aux décisions de l'AG.

b) Les charges

En dehors du bloc O qui connaît une baisse de charges due à l'absence d'intervention pour des pannes de l'installation de chauffage, les cinq autres blocs et le « général » connaissent une augmentation de l'ordre de 8% avec un maximum de 14% pour le bloc C. Cette dernière augmentation n'est toutefois

pas une surprise car on pourrait parler plus d'une remise à niveau par rapport aux deux autres blocs que sont les D et E.

Ces augmentations substantielles, mais toujours dans l'enveloppe générale budgétaire, sont dues à des mises à niveaux des installations électriques laissées à l'abandon à la suite du contentieux « Phase II » mais également de l'impossibilité de trouver un électricien. Dans ce cadre, le général⁴ et le bloc B ont été fort sollicités. Cela a d'ailleurs très fort impacté les comptes avec la Phase II.

Dans les charges « générales », bien qu'elle n'ait rien réclamé officiellement, il a été tenu compte de notre participation sur les charges « Complexe » concernant la Phase II.

Le nettoyage du sous-sol a enfin pu être réalisé et cette matière est à l'ordre du jour de l'AG.

c) Fonds de roulement permanent

Ne nécessite pas de commentaire.

d) Fonds de réserve

Les charges exceptionnelles

Il s'agit de charges non récurrentes.

Date	code	description	intervenant	détail 1	Charges/Actif
05-12-25	66000000	Charges exceptionnelles	Hubo	Epandeur (rot.45cm 15kg)	69,99 €
31-10-24	66000000	Charges exceptionnelles	Moureau Michel (CDC)	Déplacements du 1/7/2024 au 31/10/2024 (validation badges, etc...) (cdc n°56)	18,05 €
16-06-25	66000000	Charges exceptionnelles	Moureau Michel (CDC)	Déplacements du 1/11/2024 au 30/06/2025 CDC	6,01 €
07-11-24	66000000	Charges exceptionnelles	RBS Security	reprise installation CDVI (arrondis)	0,02 €
13-03-25	66000000	Charges exceptionnelles	SIA	Décision CDC 13/3/2025 pt..3	10.500,00 €
30-06-25	66000000	Charges exceptionnelles	clôture 30/6/2025	14 badges métalliques de secours	57,55 €
27-08-24	66000300	C - Charges exceptionnelles	Ansul SA	rpcmt dévidoir, vanne, manomètre, hydrant mural 4ième étage	1.579,72 €
24-06-25	66000400	D - Charges exceptionnelles	Ansul SA	rpcmt dévidoir, vanne, manomètre, hydrant mural 4ième étage	1.638,39 €
10-10-24	66000200	B - Charges exceptionnelles	Doneux Huy SA	bloc B - clé de configuration et purgeur automatique intervention 23 & 26/9	606,91 €
27-06-25	66000200	B - Charges exceptionnelles	Doneux Huy SA	intervention 20/5/2025 rpcmt vanne sur circuit de chauffage & intervention 20/5/2025 rpcmt vanne sur circuit sanitaire	2.764,47 €
13-02-25	66000600	O - Charges exceptionnelles	bloc O	Trois alarmes incendie CDC 13/3/2025	62,22

17303,33

NB : La dernière charge a été positionnée dans ce poste car il est probable que la source des trois interventions se trouvent dans les prestations des deux professionnels. Ces derniers paient une redevance « professions libérales », entre autres pour couvrir de tels incidents, pour un total de 295,54 €.

Les produits exceptionnels

Date	code	description	intervenant	détail 1	Produits/passif
17-08-24	76000000	Recette exceptionnelle	Architecte Lerouge	Thomas & Piron - solde dû sur facture finale du 16/8/2019 (prescription)	183,81 €
30-06-25	76000000	Recette exceptionnelle	Phase II (acte de base)	Epandeur (rot.45cm 15kg) qp Phase II	25,28 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	contentieux en appel (Phase II)	intérêt judiciaires acquis au 13/9/2022 - Juge de Paix	41,73 €

⁴ Le syndic signale que son alter égo de Phase II, invité, a refusé de constater les travaux.

11-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	contentieux en appel (Phase II)	intérêts judiciaires jugmt 9/9/2024 – Tribunal de l'Entreprise	784,08 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	Trevi Legrand Namur SA et Architecte Boreux réclamés par citation (déclaration de créance)	413,72 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	Thomas et Piron avant 2019 (architecte Lerouge) réclamé par citation	500,00 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	rbt du solde dû sur créances du complexe non payées le 30/6/2021 et payée ensuite par Phase I	928,76 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	Thomas et Piron : montant réclamé par citation pour facture Beckers à concurrence de 40% sur base d'une proposition équitable	822,80 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	charges servitude et accès 2020-2021 mais n'ont pas été réclamées aux occupants (pris en charge à l'époque par fonds de réserve)	790,96 €
09-09-24	76000000	Recette exceptionnelle	interne Phase I	rapatriement partie charge complexe 2021-2022 sur exercice 2020-2021 (SPW) n'a pas été réclamée aux occupants (pris en charge à l'époque par fonds de réserve)	9,94 €
15-01-25	76000000	Recette exceptionnelle	Phase II jugmt 9/9/2024	jugmt 9/9/2024 Phase II - AG 12/10/2023 pt.29d (copropriétaires sortis)	559,22 €
03-07-24	76000100	A - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"65" - location 2024-2025 [29/43 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	1.723,97 €
03-07-24	76000200	B - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"64" - location 2024-2025 [25/32 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	1.486,18 €
03-07-24	76000300	C - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"65" - location 2024-2025 [7/43 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	416,13 €
03-07-24	76000400	D - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"65" - location 2024-2025 [7/43 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	416,13 €
03-07-24	76000500	E - Recette exceptionnelle	ISTA SA	"64" - location 2024-2025 [7/32 compteurs eau chaude + intégrateurs radio + édition décompte + graphique +RGPD]	416,13 €

9.518,84 €

La recette ISTA est une régularisation d'une double facturation datant de Mathusalem et provenant d'une erreur informatique des services d'ISTA relatif à la comptabilisation des frais administratifs. Si tout va bien, plus aucun souci ne devrait apparaître en 2026.

Les autres ne nécessitent pas de commentaire actuellement que ce qui est repris ci-dessus.

Conclusion

Le Collège des commissaires constate que les comptes présentent une image fidèle de la situation de l'Association au 30 juin 2025.

Il remercie le syndic pour les réponses données sans la moindre ambiguïté à toutes les questions posées dont notamment celle sur le nettoyage des communs et des objectifs qui conduisent à avoir des fonds de réserves suffisants par bloc séparé pour faire face à tous travaux d'envergure en leur sein.

Par cette constatation, il invite l'AG à valider l'inventaire au 30 juin 2025 sans réserve et à donner décharge au syndic sans réserve pour la période 1/7/2024 au 31/10/2024 et, également, pour la période du 17/3/2025 au 30/6/2025.

De même il invite l'AG à donner décharge simple pour le syndic Virtuouse-Immo SRL pour la période du 1/11/2024 au 17/3/2025.

Le Collège tient à remercier M. Stephenne pour sa participation jusqu'au 30/10/2024 et M. Moreau pour avoir régularisé tous les contentieux financiers de la période 1/11/2024 au 17/3/2025.

Pour le Collège des commissaires

(s) Svetlana Parkhomenko et Pierre Serant
Commissaires aux comptes

17/9/2025

INVENTAIRE 2024-2025

Bilan au 30/6/2025

Codes	Actif	2024-2025	2023-2024	Codes	Passif	2024-2025	2023-2024
	2. Immobilisations et cautionnements	30.399,22 €	34.631,85 €	1	1. Fonds de la copropriété	29.193,77 €	29.000,00 €
	23. Mobilier et matériel roulant	30.399,22 €	34.631,85 €		Provision pour risques et charges	29.193,77 €	29.000,00 €
23000000	immobilisation corporelle	3.084,60 €	5.178,64 €	16000000	Provision pour risques et charges (dossier Thomas & Piron)	14.000,00 €	12.000,00 €
23000100	A - immobilisation corporelle	3.084,60 €	3.084,60 €	16100000	Provision pour risques et charges (dossier Phase II)	4.693,77 €	17.000,00 €
23000200	B - immobilisation corporelle	8.025,78 €	8.025,78 €	16120000	Provision pour risques et charges (dossier SIA TP- indemnité de procédure)	10.500,00 €	0,00 €
23000300	C - immobilisation corporelle	5.838,17 €	5.838,17 €		4. Dettes à un an au plus	339.035,83 €	344.221,78 €
23000400	D - immobilisation corporelle	5.898,68 €	5.898,68 €		44. Dettes commerciales	29.776,32 €	28.370,70 €
23000500	E - immobilisation corporelle	4.833,60 €	4.833,60 €	40000000	Fournisseurs	1.138,51 €	1.671,98 €
23000600	O - immobilisation corporelle	7.094,05 €	7.094,05 €	44400000	Factures à recevoir	24.285,50 €	20.712,66 €
23400000	Mobilier de bureau	111,58 €	139,48 €	48000000	Dettes à copropriétaires sortis	2.363,55 €	5.986,06 €
23900000	Amortissements (Commun)	-616,92 €	-1.983,69 €	48100000	Dettes à ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II)	1.988,76 €	0,00 €
23900100	A - Amortissements	-616,92 €	-308,46 €		48. Fonds de la copropriété	283.421,64 €	287.696,56 €
23900200	B - Amortissements	-1.605,14 €	-802,57 €		a) Fonds de réserve	172.752,28 €	160.197,35 €
23900300	C - Amortissements	-1.167,62 €	-583,81 €	48900000	Valeurs reportées fonds de réserve général	16.201,48 €	1.208,49 €
23900400	D - Amortissements	-1.179,72 €	-589,86 €	48900100	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc A	30.011,87 €	29.074,41 €
23900500	E - Amortissements	-966,72 €	-483,36 €	48900200	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc B	37.358,91 €	39.478,77 €
23900600	O - Amortissements	-1.418,80 €	-709,40 €	48900300	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc C	14.634,96 €	15.792,16 €
	3. Stock	1.446,87 €	1.653,88 €	48900400	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc D	17.318,64 €	18.689,37 €
30000000	Stock (télécommandes, badges,...)	681,13 €	635,82 €	48900500	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc E	17.491,23 €	16.722,65 €
30002000	Stock électricité	765,74 €	1.018,06 €	48900600	Valeurs reportées fonds de réserve Bloc O	39.735,19 €	39.231,50 €
	4. Créances à un an au plus	61.494,47 €	64.087,07 €		b) Fonds de roulement	110.669,36 €	127.499,21 €
	40 Acomptes	14.161,75 €	21.197,23 €	48902000	Valeurs reportées au fonds de roulement	58.682,60 €	76.582,87 €
40600000	Acomptes expert judiciaire sur dossier Thomas & Piron & co	2.500,00 €	0,00 €	48902100	Valeurs reportées au fonds de roulement permanent	51.986,76 €	50.916,34 €
40601000	Acomptes avocat sur dossier Thomas & Piron & co	8.833,00 €	6.171,00 €		49. Comptes de régularisation	25.837,87 €	28.154,52 €
40602000	Acomptes avocat sur dossier Phase II (2021)	2.828,75 €	15.026,23 €	49200000	Charges à imputer	590,01 €	908,00 €
40611000	Acomptes fournisseurs	0,00 €	0,00 €	49900000	Compte d'attente (passif)	25.247,86 €	27.246,52 €
	41. Créances	26.956,79 €	28.227,05 €	49910000	indemnité d'assurance pour tiers	0,00 €	0,00 €
40400000	Note de crédit à recevoir	451,28 €	0,00 €				
41000000	Acompte de fonds de réserve appelé	0,00 €	0,00 €				
41010000	Acompte de fonds de roulement appelé	4.192,08 €	1.349,29 €				
41020000	Acompte de fonds de roulement permanent appelé	0,00 €	0,00 €				
41600000	Créances pour le fonds de réserves	0,00 €	0,00 €				
41610000	Créances diverses	120,00 €	300,00 €				
41611000	Créances fournisseurs	0,00 €	64,94 €				
41620000	Créances sur Phase II	7.129,80 €	17.466,20 €				
41700000	Créances douteuses	15.063,63 €	9.046,62 €				
	49. comptes de régularisation	20.375,93 €	14.662,79 €				
49000000	Charges à reporter	18.056,72 €	14.493,19 €				

49900000	Compte d'attente (actif)	2.319,21 €	169,60 €				
	5. Placements de trésorerie et valeurs disponibles	274.889,04 €	272.848,98 €				
	53. Dépôt à terme	130.000,00 €	210.000,00 €				
53000000	Compte de placement 056-3468050-94 (Réserve)	80.000,00 €	50.000,00 €				
53000200	Compte de placement 056-3468050-94 (Roulement permanent)	50.000,00 €	40.000,00 €				
53100000	Compte à terme BE81055246042024	0,00 €	120.000,00 €				
	55. Etablissements de crédit	144.889,04 €	62.848,98 €				
55000000	Compte épargne Fonds de réserve BE75088290443051	21.352,62 €	44.671,97 €				
55000001	Compte épargne Fonds de réserve BE39088298005819	120.073,62 €	0,00 €				
55200000	Compte BE64088290443152 fds rlmt permanent	1.986,76 €	10.916,34 €				
55100000	Compte à vue Belfius BE54068938123197	1.476,04 €	7.260,67 €				
	Total	368.229,60 €	373.221,78 €	Total		368.229,60 €	373.221,78 €

Compte de résultats

code	Charges		Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024	code	Produits	Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024
	Charges		212.231,80 €	257.000,00 €	187.483,36 €		Produits	258.539,28 €	257.000,00 €	258.533,27 €
	Charges communes générales par quotité générale (art.20 et 24 RCP)		67.729,34 €	78.000,00 €	62.234,20 €		Fonds de roulement	257.000,00 €	257.000,00 €	257.000,36 €
61001000	Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	335,87 €	350,00 €	197,55 €	70100000	Acomptes fonds de roulement	257.000,00 €	257.000,00 €	257.000,36 €
61002000	Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	318,66 €	350,00 €	306,05 €					
61004000	Contrat d'entretien - Alerte incendie et détection incendie	O	86,73 €	190,00 €	164,39 €					
61007000	Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	36,59 €	120,00 €	144,07 €					
61028000	Videosurveillance	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €					
61029000	Contrôle des accès - téléphone	O	834,00 €	1.000,00 €	954,90 €					
61037000	Entretien drainage (RCP 27.10)	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €					
61045000	Menuiserie - Autres	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €					
61050000	Nettoyage des communs suivant contrat	O	1.184,09 €	1.184,11 €	1.140,55 €					
61050001	Nettoyage des communs autres	O	425,81 €	388,76 €	5,98 €					
61054000	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	O	14.691,38 €	16.000,00 €	13.096,82 €					
61058000	Nettoyage des conteneurs	O	72,60 €	350,00 €	272,25 €					
61060000	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	O	2.009,01 €	2.700,00 €	1.931,83 €					
61061000	Autre Entretien jardins et environs immédiats	O	500,23 €	1.000,00 €	498,01 €					
61062000	Entretien jardins et environs immédiats de la Phase II (63,88 %)	O	1.808,34 €	1.000,00 €	0,00 €					
61081000	Etang - contrat d'entretien	O	1.888,43 €	1.500,00 €	784,02 €					
61085000	Etang - réparations/installations technique	O	0,00 €	200,00 €	46,38 €					
61086000	Etang - Consommation eau quotepart	O	51,21 €	300,00 €	96,12 €					
61201000	Eau incendie - Sous-sol	O	78,55 €	100,00 €	75,93 €					

61210000	Electricité site (contrat 50190638 Phase I)	O	4.473,15 €	7.000,00 €	5.025,66 €				
61213000	Electricité - autres	O	2.358,03 €	300,00 €	56,76 €				
61213001	Remplacement ampoules extérieures	O	167,16 €	50,00 €	10,95 €				
61214000	Electricité - Commun Phase II (63,88% de 50%)	O	180,42 €	1.000,00 €	0,00 €				
61300000	Honoraires syndic	O	12.943,47 €	19.167,47 €	13.230,95 €				
61310000	Honoraires syndic - prestations particulières	P	0,00 €	250,00 €	0,00 €				
61301000	Honoraires avocats	P	0,00 €	500,00 €	195,12 €				
61302200	Honoraires architecte/ingénieurs	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61311000	Frais de déplacement volontaires & syndic pour occupants	O	143,38 €	250,00 €	17,03 €				
61311010	Frais de déplacement volontaires & syndic pour propriétaires	P	160,70 €	50,00 €	150,21 €				
61311020	Frais de déplacement volontaires pour occupants relatif au Complexe	O	0,00 €	10,00 €	7,40 €				
61312000	Autres charges Conseil de copropriété	P	439,40 €	500,00 €	353,60 €				
61400000	Assurance incendie	P	7.316,89 €	7.500,00 €	6.889,27 €				
61400001	Assurance incendie (abandon recours ROI art.68c)	O	7.316,89 €	7.500,00 €	6.889,26 €				
61410000	Responsabilité civile	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61430000	Assurance volontaire	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61450000	Assurance RC ACP, Syndic non professionnel, Conseil de copropriété et Collège des commissaires aux comptes	P	325,49 €	350,00 €	319,20 €				
61470000	Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61600000	Bureau et matériel de bureau	O	318,35 €	300,00 €	159,15 €				
61601000	Timbres	P	61,21 €	25,00 €	33,10 €				
61602000	Téléphone	O	140,00 €	193,60 €	908,00 €				
61603000	Autres fournitures	O	201,97 €	300,00 €	168,96 €				
61610000	Utilisation salle de réunion AG	P	205,00 €	250,00 €	255,00 €				
61611000	Consommations réunions	P	112,10 €	120,00 €	93,50 €				
61640000	Publication nomination syndic	P	214,50 €	120,00 €	0,00 €				

62300000	Volontariat/Bénévolat à charge propriétaires	P	558,63 €	850,00 €	821,52 €					
62310000	Volontariat/Bénévolat à charge occupants	O	758,63 €	850,00 €	831,70 €					
63410000	Récupération de charges propriétaires	P	-17,54 €	0,00 €	0,00 €					
63411000	Récupération de charges occupants	O	0,00 €	0,00 €	-18,58 €					
64000000	Redevance SPW	O	24,62 €	30,00 €	24,60 €					
64300000	Charges extraordinaires à prendre en charge par Phase II (en contentieux)	P	0,00 €	0,00 €	1.083,61 €					
64310000	Charges ordinaires à prendre en charge par Phase II (en contentieux)	O	4.810,61 €	2.700,00 €	4.857,12 €					
65000000	frais bancaire	O	194,22 €	300,00 €	155,25 €					
65030000	Erreurs d'arrondis CCG	O	0,56 €	1,06 €	1,01 €					
	Charges communes individualisées (art.23 RCP)		75.656,22 €	94.000,00 €	61.619,76 €		Produits individualisés	1.539,28 €	0,00 €	1.532,91 €
61319000	Honoraires syndic - prestations particulières privatives	I	50,73 €	0,00 €	269,11 €	76300000	transmission de lot	480,00 €	0,00 €	900,00 €
61630000	Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires (art.32 RCP)	I	913,55 €	0,00 €	150,00 €	76410000	Récupération frais individualisés	1.059,28 €	0,00 €	632,91 €
61631100	Autres frais de procédure individualisé	I	0,00 €	0,00 €	4,30 €	76420000	Contentieux Phase II - Récupération frais individualisés	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61650000	Attestations article 3.94 code civil	I	480,00 €	0,00 €	900,00 €					
61663000	Autres frais de gestion	I	95,00 €	0,00 €	209,50 €					
61838000	Chauffage & eau consommation & divers - calculs Ista	I	74.116,94 €	94.000,00 €	60.086,85 €					
	Charges communes particulières (art.27.2)		68.108,96 €	82.000,00 €	63.433,44 €		Produits communs spéciaux	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Bloc A		15.817,50 €	18.000,00 €	14.905,47 €					
61001100	A - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	144,44 €	160,00 €	141,79 €					
61002100	A - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	1.154,07 €	500,00 €	1.219,99 €					
61006100	A - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €					
61007100	A - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	471,02 €	500,00 €	455,55 €					

61009106	A - Autres (travaux en régie exutoire)	O	0,00 €	100,00 €	73,21 €				
61010100	A - Contrôle ascenseur	O	335,14 €	350,00 €	318,00 €				
61011100	A - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.126,10 €	2.100,00 €	1.947,00 €				
61012100	A - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61023100	A - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	100,00 €	0,00 €				
61027100	A - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031100	A - Contrat d'entretien - Chaudières	O	547,41 €	600,00 €	547,41 €				
61032100	A - Autre entretien installation de chauffage	O	42,31 €	400,00 €	0,00 €				
61037100	A - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27, 12 & 13)	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €				
61038100	A - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61050100	A - Nettoyage Bloc suivant contrat (2270/8700)	O	5.870,80 €	5.870,80 €	5.654,83 €				
61070100	A - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61073100	A - Entretien du toit	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61074100	A - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61201100	A - Eau incendie (2270/4616)	O	169,37 €	180,00 €	191,40 €				
61205100	A - Autres réparations	O	0,00 €	278,91 €	0,00 €				
61210100	A - électricité parties communes	O	4.459,89 €	5.000,00 €	4.157,93 €				
61213100	A - Electricité - autres	O	415,72 €	200,00 €	149,84 €				
61250100	A - Autres Fournitures	O	0,00 €	250,00 €	0,00 €				
61310100	A - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61470100	A - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663100	A - Autres frais de gestion	O	0,00 €	50,00 €	0,00 €				
63410100	A - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				

65030100	A - Erreurs d'arrondi	O	0,15 €	0,29 €	0,12 €				
	Bloc B		16.412,88 €	18.000,00 €	14.641,48 €				
61001200	B - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	218,67 €	250,00 €	237,01 €				
61002200	B - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	560,05 €	500,00 €	461,61 €				
61006200	B - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €				
61007200	B - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	509,22 €	500,00 €	492,62 €				
61009206	B - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	472,31 €	0,00 €				
61010200	B - Contrôle ascenseur	O	335,14 €	350,00 €	318,00 €				
61011200	B - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.126,10 €	2.100,00 €	1.946,99 €				
61012200	B - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	423,86 €				
61023200	B - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	100,00 €	0,00 €				
61027200	B - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031200	B - Contrat d'entretien - Chaudières	O	584,74 €	600,00 €	584,74 €				
61032200	B - Autre entretien installation de chauffage	O	203,04 €	600,00 €	433,64 €				
61037200	B - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27, 12 & 13)	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €				
61038200	B - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61050200	B - Nettoyage Bloc suivant contrat (1998/8700)	O	5.167,44 €	5.167,44 €	4.977,34 €				
61070200	B - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61073200	B - Entretien du toit	O	244,89 €	500,00 €	217,68 €				
61074200	B - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61201200	B - Eau incendie et divers venant de B-E (1998/2915)	O	181,14 €	200,00 €	173,70 €				
61205200	B - Autres réparations	P	0,00 €	200,00 €	514,10 €				
61210200	B - électricité parties communes	O	4.762,21 €	5.000,00 €	3.768,23 €				
61213200	B - Electricité - autres	O	1.359,82 €	250,00 €	16,53 €				
61250200	B - Autres Fournitures	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				

61310200	B - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61470200	B - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663200	B - Autres frais de gestion	O	6,02 €	50,00 €	26,88 €				
63410200	B - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
65030200	B - Erreurs d'arrondi	O	0,12 €	0,25 €	0,15 €				
	Bloc C		7.813,96 €	9.872,00 €	6.801,71 €				
61001300	C - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	121,61 €	100,00 €	91,24 €				
61002300	C - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	349,38 €	500,00 €	335,07 €				
61006300	C - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €				
61007300	C - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	245,70 €	260,00 €	242,25 €				
61009306	C - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	0,00 €	0,00 €				
61010300	C - Contrôle ascenseur	O	300,45 €	300,00 €	285,08 €				
61011300	C - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.057,77 €	2.000,00 €	1.947,51 €				
61012300	C - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61023300	C - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	104,73 €	0,00 €				
61027300	C - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031300	C - ventilation des frais d'installation de chauffage (49,36%)	P	0,00 €	150,00 €	0,00 €				
61032300	C - ventilation des frais d'entretien de l'installation de chauffage (49,36%)	O	329,99 €	444,24 €	288,63 €				
61037300	C - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27, 12 & 13)	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61038300	C - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61050300	C - Nettoyage Bloc suivant contrat (883/8700)	O	2.282,96 €	2.282,96 €	2.198,97 €				
61070300	C - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €				
61073300	C - Entretien du toit	O	0,00 €	150,00 €	0,00 €				
61074300	C - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				

61201300	C - Eau incendie (883/4616)	O	65,88 €	70,00 €	62,67 €				
61205300	C - Autres réparations	O	0,00 €	400,00 €	77,44 €				
61210300	C - Electricité parties communes	O	1.524,32 €	1.800,00 €	1.209,48 €				
61213300	C - Electricité - autres	O	375,57 €	200,00 €	0,00 €				
61250300	C - Autres Fournitures	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61310300	C - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61470300	C - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663300	C - Autres frais de gestion	O	6,02 €	50,00 €	14,92 €				
63410300	C - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
65030300	C - Erreurs d'arrondi	O	0,03 €	0,07 €	0,05 €				
	Bloc D		7.601,71 €	10.128,00 €	6.970,07 €				
61001400	D - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	106,65 €	100,00 €	106,66 €				
61002400	D - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	349,38 €	500,00 €	335,07 €				
61006400	D - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €				
61007400	D - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	278,16 €	260,00 €	266,97 €				
61009406	D - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	0,00 €	0,00 €				
61010400	D - Contrôle ascenseur	O	300,45 €	300,00 €	285,08 €				
61011400	D - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.057,77 €	2.000,00 €	1.947,49 €				
61012400	D - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61023400	D - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	294,74 €	0,00 €				
61027400	D - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031400	D - ventilation des frais d'installation de chauffage (50,64%)	P	0,00 €	150,00 €	0,00 €				
61032400	D - ventilation des frais d'entretien de l'installation de chauffage (50,64%)	O	338,54 €	455,76 €	296,11 €				
61037400	D - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13)	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61038400	D - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				

61050400	D - Nettoyage Bloc suivant contrat (904/8700)	O	2.337,43 €	2.337,43 €	2.251,44 €				
61070400	D - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €				
61073400	D - Entretien du toit	O	0,00 €	150,00 €	0,00 €				
61074400	D - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61201400	D - Eau incendie (904/4616)	O	67,45 €	70,00 €	64,17 €				
61205400	D - Autres réparations	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61210400	D - Electricité parties communes	O	1.446,70 €	1.800,00 €	1.290,76 €				
61213400	D - Electricité - autres	O	164,87 €	200,00 €	74,92 €				
61250400	D - Autres Fournitures	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61310400	D - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61470400	D - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663400	D - Autres frais de gestion	O	0,00 €	50,00 €	2,97 €				
63410400	D - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
65030400	D - Erreurs d'arrondi	O	0,03 €	0,07 €	0,03 €				
	Bloc E		7.767,70 €	10.000,00 €	7.157,75 €				
61001500	E - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	111,15 €	140,00 €	122,74 €				
61002500	E - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	530,95 €	500,00 €	446,63 €				
61006500	E - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €				
61007500	E - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	288,98 €	300,00 €	282,51 €				
61009506	E - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	100,00 €	0,00 €				
61010500	E - Contrôle ascenseur	O	300,45 €	350,00 €	285,08 €				
61011500	E - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.057,77 €	2.100,00 €	1.945,29 €				
61012500	E - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61023500	E - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	32,68 €	50,00 €	0,00 €				
61027500	E - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031500	E - Contrat d'entretien - Chaudières	O	348,37 €	400,00 €	348,37 €				
61032500	E - Autre entretien installation de chauffage	O	0,00 €	400,00 €	169,60 €				

61037500	E - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13)	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €				
61038500	E - Compteurs et relevés de compteurs	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61050500	E - Nettoyage Bloc suivant contrat (917/8700)	O	2.370,58 €	2.370,58 €	2.283,37 €				
61070500	E - Entretien et réparations communes	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €				
61073500	E - Entretien du toit	O	0,00 €	500,00 €	0,00 €				
61074500	E - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61201500	E - Eau incendie et divers venant de B-E (917/2915)	O	83,13 €	100,00 €	79,13 €				
61205500	E - Autres réparations	O	0,00 €	279,35 €	0,00 €				
61210500	E - Electricité parties communes	O	1.275,90 €	1.400,00 €	1.140,60 €				
61213500	E - Electricité - autres	O	240,10 €	100,00 €	0,00 €				
61250500	E - Autres Fournitures	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61310500	E - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61470500	E - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663500	E - Autres frais de gestion	O	6,02 €	50,00 €	5,98 €				
63410500	E - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
65030500	E - Erreurs d'arrondi	O	0,02 €	0,07 €	0,05 €				
	Bloc O		12.229,41 €	16.000,00 €	12.956,96 €				
61001600	O - Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	110,50 €	90,00 €	53,38 €				
61002600	O - Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	323,88 €	400,00 €	310,50 €				
61006600	O - Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	O	48,40 €	60,00 €	48,40 €				
61007600	O - Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	381,91 €	400,00 €	369,03 €				
61009606	O - Autres (travaux en régie exutoire)	O	73,20 €	0,00 €	0,00 €				
61010600	O - Contrôle ascenseur	O	317,81 €	340,00 €	301,56 €				
61011600	O - Contrat d'entretien ascenseur	O	2.057,77 €	2.100,00 €	1.945,29 €				
61012600	O - Réparations ascenseur	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61023600	O - Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	O	46,98 €	200,00 €	0,00 €				

61027600	O - Extracteur d'air et de fumée	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031600	O - Contrat d'entretien - Chaudières	O	584,74 €	600,00 €	584,74 €				
61032600	O - Autre entretien installation de chauffage	O	83,79 €	800,00 €	1.431,00 €				
61037600	O - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13)	O	0,00 €	300,00 €	312,70 €				
61038600	O - Compteurs et relevés des compteurs	O	1.261,10 €	1.400,00 €	1.257,24 €				
61039600	O - redevance ISTA - cgmt occupants	O	65,00 €	0,00 €	260,00 €				
61050600	O - Nettoyage Bloc suivant contrat (1728/8700)	O	4.468,82 €	4.468,82 €	4.304,42 €				
61070600	O - Entretiens et réparations communes	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €				
61073600	O - Entretien du toit	O	0,00 €	250,00 €	0,00 €				
61074600	O - Entretien cheminée et canaux de ventilation	O	0,00 €	200,00 €	0,00 €				
61200600	O - Eau	O	1.891,39 €	1.800,00 €	1.623,46 €				
61201600	O - Eau incendie (1728/2001)	O	262,02 €	350,00 €	247,54 €				
61205600	O - Autres réparations	O	0,00 €	400,00 €	302,10 €				
61210600	O - Electricité parties communes	O	2.975,59 €	3.500,00 €	2.584,86 €				
61213600	O - Electricité - autres	O	493,73 €	340,97 €	74,92 €				
61220600	O - Gaz	O	12.107,59 €	14.000,00 €	9.633,47 €				
61240600	O - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-15.324,89 €	-17.000,00 €	-12.774,05 €				
61250600	O - Autres Fournitures	O	0,00 €	200,00 €	0,00 €				
61310600	O - Honoraires syndic - prestations particulières	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €				
61470600	O - Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61663600	O - Autres frais de gestion	O	0,00 €	100,00 €	86,29 €				
63410600	O - Récupération de charges	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
65030600	O - Erreurs d'arrondi	O	0,08 €	0,21 €	0,11 €				
	Blocs C-D		0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61031900	C-D - Contrat d'entretien - Chaudières	O	584,74 €	600,00 €	584,74 €				
61032900	C-D - Autre entretien installation de chauffage	O	83,79 €	300,00 €	0,00 €				

61039900	C-D - Ventilation frais des entretiens de l'installation de chauffage	O	-668,53 €	-900,00 €	-584,74 €				
	Blocs B-E		0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61038800	B-E - Compteurs et relevés des compteurs	O	1.902,31 €	1.673,87 €	1.902,31 €				
61039800	B-E - redevance ISTA - cgmt occupants	O	325,01 €	0,00 €	390,01 €				
61200820	B - Eau	O	1.689,24 €	1.800,00 €	1.673,04 €				
61200850	E - Eau	O	768,52 €	2.100,00 €	626,33 €				
61201800	B-E - Eau incendie	O	306,45 €	14.000,00 €	289,68 €				
61220800	B-E - Gaz	O	21.024,61 €	28.000,00 €	16.123,02 €				
61240800	B-E - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-25.709,48 €	-47.273,87 €	-20.711,49 €				
63410800	B-E- tft de charges - Eau incendie et divers	O	-306,66 €	-300,00 €	-292,90 €				
	Blocs A-C-D		0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61038700	A-C-D - Compteurs et relevés des compteurs	O	2.556,23 €	2.249,26 €	2.556,23 €				
61039700	A-C-D - redevance ISTA - cgmt occupants	O	325,01 €	0,00 €	520,01 €				
61200710	A - Eau	O	2.348,45 €	1.280,00 €	1.981,54 €				
61200900	C-D - Eau	O	1.345,67 €	2.600,00 €	1.142,44 €				
61201700	A-C-D - Eau incendie	O	323,52 €	400,00 €	327,64 €				
61220700	A-C-D - Gaz	O	26.507,54 €	32.000,00 €	20.431,37 €				
61603700	A-C-D - Autres fournitures	O	18,03 €	0,00 €	0,00 €				
61240700	A-C-D - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-33.082,57 €	-38.249,26 €	-26.601,31 €				
63410700	A-C-D - tft de charges - Eau incendie et divers	O	-341,88 €	-280,00 €	-357,92 €				
	Charges communes spéciales (art.27.2)		737,28 €	960,00 €	18,36 €				
61031000	SS - G - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13 & 14)	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61041000	SS - G - Entretien porte sectionnelle	G	201,40 €	910,00 €	0,00 €				
61051000	SS - G - Nettoyage privatif sous-sol (32)	G	168,64 €	0,00 €	0,00 €				

61081000	SS - G - Autres réparations et fournitures	G	367,20 €	50,00 €	18,36 €				
65031000	SS - G - Erreurs d'arrondi	G	0,04 €	0,00 €	0,00 €				
	Charges communes spéciales (art.27.2)		465,80 €	2.040,00 €	177,60 €				
61032000	SS - D - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13 & 14)	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
61042000	SS - D - Entretien porte sectionnelle	D	74,20 €	1.940,00 €	0,00 €				
61052000	SS - D - Nettoyage privatif sous-sol (68)	D	358,36 €	0,00 €	0,00 €				
61082000	SS - D - Autres réparations et fournitures	D	32,76 €	100,00 €	177,60 €				
65032000	SS - D - Erreurs d'arrondi	D	0,48 €	0,00 €	0,00 €				
	Fonds de roulement permanent		2.332,34 €		2.928,77 €		Fonds de roulement permanent	3.402,76 €	3.739,80 €
64200000	Remboursement fonds de roulement permanent		1.901,92 €		2.698,75 €	70200000	acomptes fonds de roulement permanent	1.901,92 €	2.698,75 €
64020000	FRP - Précompte mobilier		430,42 €		230,02 €	75020000	Intérêts sur compte du fonds de roulement permanent	1.500,84 €	1.041,05 €
	Fonds de réserves général		36.538,61 €		17.642,05 €		Fonds de réserve général	51.531,60 €	7.054,84 €
60910000	variation stock badges		479,69 €		735,14 €	70000000	Acomptes fonds de réserve	20.000,00 €	0,00 €
61009000	Achat extincteur		936,77 €		262,67 €	73000000	vente de badges	1.194,03 €	1.440,00 €
61020000	Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		146,81 €		0,00 €	74200000	Location emplacement parking à tiers	0,00 €	0,00 €
61301001	Honoraires avocats (contentieux Phase II)		12.306,23 €		0,00 €	74800000	Mise à disposition locaux	924,04 €	981,20 €
61631000	Autres frais de procédure		497,98 €		0,00 €	75000000	Intérêts sur compte du fonds de réserve	6.144,62 €	908,52 €
61641000	Modifications aux statuts		1.700,00 €		0,00 €	76000000	Recette exceptionnelle	5.060,30 €	194,51 €
61663001	Autres frais de gestion (Thomas et Piron)		64,46 €		28,55 €	76110100	Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve général	1,08 €	1,01 €
63020000	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		727,27 €		727,26 €	76200000	Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnelles (Thomas et Piron)	5.215,30 €	3.041,60 €
63400000	Réductions de valeur		27,90 €		34,87 €	76310000	Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnelles (contentieux Phase II)	12.306,23 €	0,00 €
63900001	Dotation aux Provisions pour risques et charges (Thomas et Piron)		7.215,30 €		5.041,60 €	76400000	Pénalité (art.32 RCP & art.104 & 134 ROI)	686,00 €	488,00 €
63900002	Dotation aux Provisions pour risques et charges (Phase II)		0,00 €		5.000,00 €	76500000	Indemnité d'assurance	0,00 €	0,00 €

64000000	FR - précompte mobilier		1.784,58 €		136,28 €				
66000000	Charges exceptionnelles		10.651,62 €		5.675,68 €				
	Fonds de réserve "Bloc A"		1.206,66 €		308,46 €		Fonds de réserve "Bloc A"	2.144,12 €	5.534,12 €
61009100	A - Achat extincteur		612,87 €		0,00 €	70000100	A - Acompte fonds de réserve	0,00 €	5.294,00 €
61016101	A - Analyse de risque (ascenseur 2024 + 15 ans)		0,00 €		0,00 €	74100100	A - Nouveaux ou déménagements propriétaires occupants	180,00 €	60,00 €
61020100	A - Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		285,33 €		0,00 €	74200100	A - Nouveaux occupants	240,00 €	180,00 €
61110100	A - Travaux de rénovation		0,00 €		0,00 €	74400100	A - Redevance professions libérales	0,00 €	0,00 €
63020100	A - Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		308,46 €		308,46 €	76000100	A - Recette exceptionnelle	1.723,97 €	0,00 €
66000100	A - Charges exceptionnelles		0,00 €		0,00 €	76110100	A - Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve	0,15 €	0,12 €
						76500100	A - Indemnité d'assurance	0,00 €	0,00 €
	Fonds de réserve "Bloc B"		4.386,16 €		1.812,52 €		Fonds de réserve "Bloc B"	2.266,30 €	5.310,15 €
61009200	B - Achat extincteur		0,00 €		0,00 €	70000200	B - Acompte fonds de réserve	0,00 €	4.670,00 €
61016201	B - Analyse de risque (ascenseur 2024 + 15 ans)		0,00 €		0,00 €	74100200	B - Nouveaux ou déménagements propriétaires occupants	180,00 €	180,00 €
61020200	B - Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		212,21 €		0,00 €	74200200	B - Nouveaux occupants	600,00 €	460,00 €
61110200	B - Travaux de rénovation		0,00 €		0,00 €	74400200	B - Redevance professions libérales	0,00 €	0,00 €
63020200	B - Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		802,57 €		802,57 €	76000200	B - Recette exceptionnelle	1.486,18 €	0,00 €
66000200	B - Charges exceptionnelles		3.371,38 €		1.009,95 €	76110200	B - Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve	0,12 €	0,15 €
						76500200	B - Indemnité d'assurance	0,00 €	0,00 €
	Fonds de réserve "Bloc C"		2.667,36 €		1.191,33 €		Fonds de réserve "Bloc C"	1.510,16 €	3.626,90 €
61009300	C - Achat extincteur		307,34 €		262,67 €	70000300	C - Acompte fonds de réserve	974,00 €	2.922,00 €
61016301	C - Analyse de risque (ascenseur 2024 + 15 ans)		0,00 €		0,00 €	74100300	C - Nouveaux ou déménagements propriétaires occupants	0,00 €	120,00 €
61020300	C - Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		196,49 €		0,00 €	74200300	C - Nouveaux occupants	120,00 €	240,00 €
61110300	C - Travaux de rénovation		0,00 €		0,00 €	74400300	C - Redevance professions libérales	0,00 €	0,00 €
63020300	C - Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		583,81 €		583,81 €	76000300	C - Recette exceptionnelle	416,13 €	0,00 €
66000300	C - Charges exceptionnelles		1.579,72 €		344,85 €	76110300	C - Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve	0,03 €	0,05 €
						76500300	C - Indemnité d'assurance	0,00 €	0,00 €

	Fonds de réserve "Bloc D"		3.021,89 €		589,86 €		Fonds de réserve "Bloc D"	1.651,16 €		3.465,03 €
61009400	D - Achat extincteur		612,87 €		0,00 €	70000400	D - Acompte fonds de réserve	995,00 €		2.985,00 €
61016401	D - Analyse de risque (ascenseur 2024 + 15 ans)		0,00 €		0,00 €	74100400	D - Nouveaux ou déménagements propriétaires occupants	0,00 €		240,00 €
61020400	D - Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		180,77 €		0,00 €	74200400	D - Nouveaux occupants	240,00 €		240,00 €
61110400	D - Travaux de rénovation		0,00 €		0,00 €	74400400	D - Redevance professions libérales	0,00 €		0,00 €
63020400	D - Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		589,86 €		589,86 €	76000400	D - Recette exceptionnelle	416,13 €		0,00 €
66000400	D - Charges exceptionnelles		1.638,39 €		0,00 €	76110400	D - Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve	0,03 €		0,03 €
						76500400	D - Indemnité d'assurance	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Fonds de réserve "Bloc E"		695,57 €		483,36 €		Fonds de réserve "Bloc E"	1.464,15 €		3.264,05 €
61009500	E - Achat extincteur		0,00 €		0,00 €	70000500	E - Acompte fonds de réserve	1.048,00 €		3.144,00 €
61016501	E - Analyse de risque (ascenseur 2024 + 15 ans)		0,00 €		0,00 €	74100500	E - Nouveaux ou déménagements propriétaires occupants	0,00 €		0,00 €
61020500	E - Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		212,21 €		0,00 €	74200500	E - Nouveaux occupants	0,00 €		120,00 €
61110500	E - Travaux de rénovation		0,00 €		0,00 €	74400500	E - Redevance professions libérales	0,00 €		0,00 €
63020500	E - Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		483,36 €		483,36 €	76000500	E - Recette exceptionnelle	416,13 €		0,00 €
66000500	E - Charges exceptionnelles		0,00 €		0,00 €	76110500	E - Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve	0,02 €		0,05 €
						76500500	E - Indemnité d'assurance	0,00 €		0,00 €
	Fonds de réserve "Bloc O"		1.173,33 €		1.285,72 €		Fonds de réserve "Bloc O"	1.677,02 €		4.707,23 €
61009600	O - Achat extincteur		156,09 €		523,33 €	70000600	O - Acompte fonds de réserve	0,00 €		4.002,00 €
61016601	O - Analyse de risque (ascenseur 2024 +15 ans)		0,00 €		0,00 €	74100600	O - Nouveaux ou déménagements propriétaires occupants	0,00 €		420,00 €
61020600	O - Contrôle installation électrique RGIE (2025 + 5 ans)		245,62 €		0,00 €	74200600	O - Nouveaux occupants	120,00 €		0,00 €
61110600	O - Travaux de rénovation		0,00 €		0,00 €	74400600	O - Redevance professions libérales	295,84 €		285,12 €
63020600	O - Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles		709,40 €		709,40 €	76000600	O - Recette exceptionnelle	1.261,10 €		0,00 €
66000600	O - Charges exceptionnelles		62,22 €		52,99 €	76110600	O - Erreurs d'arrondi pour le fonds de réserve	0,08 €		0,11 €
						76500600	O - Indemnité d'assurance	0,00 €		0,00 €
	Bonis/Mali		59.932,83 €		81.509,96 €					
69300000	Valeurs à reporter au fonds de réserve général		14.992,99 €		-10.587,21 €					

69300100	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc A		937,46 €		5.225,66 €				
69300200	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc B		-2.119,86 €		3.497,63 €				
69300300	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc C		-1.157,20 €		2.435,57 €				
69300400	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc D		-1.370,73 €		2.875,17 €				
69300500	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc E		768,58 €		2.780,69 €				
69300600	Valeurs à reporter au fonds de réserve Bloc 0		503,69 €		3.421,51 €				
69100000	Valeur à reporter fonds de roulement permanent		1.070,42 €		811,03 €				
69101000	Valeur à reporter fonds de roulement		46.307,48 €		71.049,91 €				
	Total		324.186,55 €		295.235,39 €		Total	324.186,55 €	257.000,00 € 295.235,39 €