



ACP « 4 Bras II Garages »
Rue de Chatelet, 42
6060 GILLY

L'AVENIR IMMOBILIER
Place Roger Desaise, 5
6032 MONT-SUR-MARCHIENNE

Mont-sur-Marchienne, le 21 octobre 2026

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 21 octobre concernant le transfert de propriété du lot 27A au sein de la résidence « 4 Bras II Garages » à GILLY, propriété de [REDACTED], voici les renseignements concernant le § 1 ;

1°) Au dernier extrait de compte encodé dans notre comptabilité, le 19 octobre 2026, le montant du fonds de roulement s'élève à 2.842,46 EUR. Le solde du compte courant est de 3.774,10 EUR (cf. annexe 1). Le fonds de réserve s'élève à 11.203,82 EUR. Le solde du compte épargne est de 3.386,81 EUR (cf. annexe 2)

2°) A ce jour, la personne est redevable d'un montant de 1.474,65 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 1.000,00 EUR. Sur l'exercice en cours pour cette somme et pour le lot concerné, un montant de 41,67 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 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.

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



ANNEXE 1

BELFIUS BUSINESS ACCOUNT

ACP 4 BRAS II GARAGES
CHAUSSEE DE CHATELET 42
6060 GILLY (CHARLEROI)

DATE : 11-03-2025

PAGE : 16/1

-----	BE28 0689 0708 5120	BIC: GKCCBEBB	-----
SOLDE AU	06-03-2025	EUR	+4.861,40
0026	11-03-2025 (VAL. 11-03-2025)		+ 25,00
0027	11-03-2025 (VAL. 11-03-2025)		+ 25,00

SOLDE AU 11-03-2025 20:36 EUR +4.911,40
CE PRODUIT ENTRE EN LIGNE DE COMPTE POUR LA PROTECTION DES DEPOTS.
PLUS D'INFOS SUR WWW.BELFIUS.BE/DGS OU DANS VOTRE AGENCE.

ANNEXE 2

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



b1ede5dbc124ef0a125d72fc05c41f7927d3e156

02-01-2025		1/1
ACP 4 BRAS IIGARAGES		COMPTE D'EPARGNE
CHAUSSSEDECHATELET 42		ACP 4 BRAS II GARAGES EPAR
6060 GILLY(Charleroi)		
----- BE41 0882 8184 4710	BIC: GKCCBEBB -----	
SOLDE AU 31-12-2024	EUR	+4.370,73
0001 02-01-2025 (VAL.01-01-2025)		+ 20,66
INTERETS CREDITEURS		
0002 02-01-2025 (VAL.01-01-2025)		+ 5,95
VERSEMENT DE VOTRE PRIME DE FIDELITE. POURCENTAGE		
ACTUEL PRIME DE FIDELITE : 0,55 %. POURCENTAGE ACTUEL		
TAUX D'INTERET DE BASE : 0,55 %.		
0003 02-01-2025 (VAL. 01-01-2025)	-	3,99
PRECOMPTE MOBILIER SUR INTERETS		

SOLDE AU 02-01-2025 20:50 EUR +4.393,35
CE PRODUIT ENTRE EN LIGNE DE COMPTE POUR LA PROTECTION DES DEPOTS.
PLUS D'INFOS SUR WWW.BELFIUS.BE/DGS OU DANS VOTRE AGENCE.

ANNEXE 3

<u>Date</u>	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>	<u>Commentaire</u>
21-10-2026	-150,00		Forfait pour transmission de données pour transfert de propriété - 27A - F 097
29-04-2026	-375,00		Facture annuelle - F 046
29-04-2026	-41,67		Fonds de réserve 2026 - F 092
31-12-2025	139,22		DECOMPTE 2025
12-06-2025		41,67	+++041/1800/14026+++
16-05-2025	-41,67		Fonds de réserve 2025 - F 140
16-05-2025	-689,58		Provision annuelle - F 094
11-02-2025	-358,53		Appels ponctuels - mise en conformité électrique compteurs communs garages - F 046
31-12-2024	-186,09		DECOMPTE 2024
06-08-2024		286,50	+++037/7800/21455+++
04-06-2024		364,00	039/5600/09245
17-05-2024	-364,58		Provisions annuelle - F 092
17-05-2024	-41,67		Fonds de réserve 2024 - F 046
31-12-2023	-34,14		DECOMPTE 2023
03-11-2023		149,28	+++037/7800/18627+++
17-10-2023	-149,28		Appel de fonds travaux plateforme garage - F 186
07-08-2023		41,67	+++037/7800/09432+++
04-08-2023		264,58	+++037/7800/14078+++
03-08-2023		83,33	+++037/7800/04883+++
27-07-2023	-41,67		Fonds de réserve 2023 - F 094
27-07-2023	-83,33		Fonds travaux exceptionnels - décision AG 2023 - =f 048
27-07-2023	-264,58		Provisions annuelles - 2023 - F 140
31-12-2022	-74,44		DECOMPTE 2022
31-12-2022	0,00		DECOMPTE 2022
20-06-2022		322,00	+++000/0736/02687+++
20-06-2022		41,67	+++000/0736/09458+++
03-05-2022	-41,67		Fonds de réserve 2022 - F 094
03-05-2022	-322,92		Provision annuelle 2022 - F 026
31-12-2021	-57,43		DECOMPTE 2021
12-11-2021		109,68	remboursement trop perçu
10-11-2021	-109,68		remboursement trop perçu
27-10-2021		41,67	+++000/0736/07539+++
05-10-2021	75,00		Provisions annuelles 2021 - F 121
05-10-2021	-41,67		Fonds de réserve 2021 - F 075
23-07-2021		270,83	+++000/0736/02687+++
20-05-2021	-270,83		Provisions annuelle 2021 - F 026
01-01-2021		34,68	Réouverture
	-3.526,21	2.051,56	
Solde :	-1.474,65		

ANNEXE 4

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence « 4 Bras Il Garages »

BCF : 0889.211.173

Date : le vendredi 26 avril 2024

Début : 18H00 - Fin : 19H45

Lieu : " Chez Anna " - Chaussée de Châtelet 105 - 6060 Gilly

Personnes présentes :

Copropriétaires : Monsieur et Madame BOXUS - MERTENS représenté par Mme Longin, Monsieur BUEZ François représenté par Mme Van Langenhove, Monsieur OTLET Marie-Françoise Vve DECHAMPS, Monsieur DENISE Roland, Monsieur et Madame DUMONT - BULTOT représenté par Mr Larsille, Madame FALQUE Michelle représentée par Mme Van Langenhove, Madame FOSSION Denise représentée par Mr Denise, Monsieur et Madame HAINE - DURET, Monsieur et Madame HAUTIER - STROOBANTS, Madame HERMANS Simone représentée par Mr Larsille, Madame LONGIN Jeannine, Monsieur et Madame Cts. MELOTTE représenté par Mme Melotte, Madame MOTTE Georgette c/o Notaire Delmarche François représentée par Mr Devroye, Monsieur et Madame PATRIS - GILIBERTI représenté par Mme Van Langenhove, Madame PESTIAUX Fabienne - Muriel représentée par Mme Van Langenhove, Monsieur SCIEUR Philippe, Monsieur et Madame VAN DE KERKHOVE Joëlle, Madame VANDEROSE Céline représentée par Mr Derleki, Madame VANHUYSSSE Christine, Monsieur HAEGEMAN - ANSIEAU

Personnes absentes : Société ACP PARC III Garages c/o SOGIM, Monsieur DECRAECKER Jean-Pierre, Madame ELOY - DENIS Ginette, Mademoiselle GUIGNET Dominique, Madame HALLOIN Caroline, Monsieur HANOTEAU Lucas, Madame HANSEN Monique, Madame HENIN Josette, Monsieur LANNOYE - SALAMANCA, Monsieur LAURENT Denis, Madame MARINELLI Rita, Monsieur MAZZARA Rodolfo, Madame MEURICE Mireille Vve. COCHET, Monsieur ROLAND Hervé, Monsieur ROSSEUW Arthur, Madame ROUSSELLE Claudine, Madame VANDURMEN Laurie, Madame WILMET Fernande Vve. WAUTHIER, Madame WUYTS Andrée

QUORUM DE PRESENCE : 54,17 %

QUOTITE : 26/48

DOUBLE QUORUM : 20/39

Président de séance : Mr Van Langnhove

Secrétaire de séance : Mr Devos

1) Comptes 2023 et budget 2024

A l'unanimité, l'assemblée ratifie les comptes de l'exercice 2023 et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.

A l'unanimité, l'assemblée modifie son budget à hauteur de 8750 EUR.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 1000 EUR.

2) Nomination d'un conseil de copropriété

Vu le typologie, l'assemblée décide de ne pas constituer de conseil de copropriété.

3) Nomination d'un commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée nomme Mr Larsille en tant que commissaire aux compte

4) Mise en conformité électrique : présentation des offres et choix du fournisseur

A l'unanimité, l'assemblée décide de mettre en conformité son électricité. Le syndic reviendra vers chaque copropriétaire pour savoir si il garde du courant ou pas moyennant une installation standardisée avec un disjoncteur et un compteur de passage pour quantifier l'électricité consommée chaque année.

Un groupe de travail constitué de Mr Stroobants et Mr Denis est formé pour faire le tour avec l'électricien. Financement par appel ponctuel.

5) Suite à donner à l'offre de maintenance des deux portes ; présentation de l'offre d'All Access

A l'unanimité, l'assemblée décide de continuer à travailler avec All Access à la demande.

6) Demande de Madame Castiau : révision du règlement d'ordre intérieur et obligation de transmettre celui ci à chaque changement de locataire, propriétaire avec signature de l'occupant après sa lecture

Ce point sera à réviser lors de la mise à jour des statuts.

7) Demande de Madame Castiau : utilisation des garages par un garagiste

Il y a lieu de vérifier si l'utilisation de ce garage ;

- quantifier l'énergie
- vérifier l'éclairage continu des communs
- à voir si surprime au niveau de l'assurance

8) Suggestion de Madame Castiau : Contacter syndic Résidence Parc 1 stationnements interdits entre libraire et pharma

Ce point a déjà été discuté hier lors de la réunion des appartements.

9) Reconduction du syndic

A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic Nicolas Devos GI Consult.

10) Divers, remarques et suggestions

- Il y a lieu de demander aux propriétaires défailtants de régulariser.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires
de la résidence « 4 Bras Il Garages »

BCE : 0889.211.173

Date : le mercredi 14 mai 2025

Début : 17H00 - Fin : 18H15

Lieu : "Chez Anna" - Chaussée de Châtelet 105 à 6060 Gilly

Personnes présentes :

Copropriétaires :

Personnes absentes :

⚠ Dernière séance dont prendre a eu lieu le 28/04/25

QUORUM DE PRESENCE : 37,5 %

QUOTITE : 18/48

DOUBLE QUORUM : 16/39

Président de séance : Mme [Signature]

Secrétaire de séance : Mr [Signature]

1) Comptes 2024 et budget 2025

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

A l'unanimité, l'assemblée modifie le budget prévisionnel à hauteur de 16.550 EUR qui comprend la partie reprise au point et la décision de l'an passé de mise en conformité électrique.

A l'unanimité, l'assemblée décide de constituer son fonds de réserve d'un montant de 1000 EUR cette année.

2) Nomination d'un conseil de copropriété

Vu la typologie de l'immeuble, aucun conseil de copropriété n'est constitué mais des personnes de contact en cas de soucis sont nommés à savoir Mr [REDACTED], Mme [REDACTED] et Mme [REDACTED]

3) Nomination d'un commissaire aux comptes

Pour autant qu'il soit d'accord, Mr [REDACTED] est nommé 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) Décision sur l'éventuel forfait en cas de travaux privatifs de copropriétaires après travaux de OHMES

Il est décidé à l'unanimité que la mise en conformité ainsi que toutes les installations qui sont communes à tout le monde soit ventilée par le nombre total de garages.

Les éléments privatifs seront quant à eux facturés à chaque demandeur en fonction des travaux à réaliser.

6) Reconduction du syndic

A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic [REDACTED]

7) Divers, remarques et suggestions

Le syndic se renseignera sur les impositions incendies obligatoires.

A collection of handwritten signatures in blue ink, including 'Dessu', 'Follet', 'Chenou', 'Roussel', and others, some with large circular or scribbled marks over them.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires
de la résidence « 4 Bras Il Garages »

:BCE : 0889.211.173

Date : le mardi 28 avril 2026

Début : 17H30 - Fin : 19H20

Lieu : "Chez Anna" - Chaussée de Châtelet 105 à 6060 Gilly

Personnes présentes :

Copropriétaires :



Personnes absentes :



[Handwritten signatures in blue ink]

QUORUM DE PRESENCE : 52,08 %
QUOTITE : 25/48
DOUBLE QUORUM : 20/39

[Handwritten signature in black ink]

Président de séance : Madame [REDACTED]

Secrétaire de séance : Madame [REDACTED]

1) Comptes 2025 et budget 2026

Au sujet de la franchise qui a été répercutée entre Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la franchise refacturée de moitié à Madame [REDACTED] sera recalculée au prorata de l'indemnisation perçue.

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

Le budget est modifié à hauteur de 9.000 EUR et approuvé à l'unanimité.

A l'unanimité l'assemblée approuve l'alimentation du fonds de réserve à hauteur de 1.000 EUR cette année.

2) Nomination d'un conseil de copropriété

Vu la taille de l'immeuble, aucun conseil de copropriété n'est constitué.

3) Nomination d'un commissaire aux comptes

A l'unanimité, Monsieur [REDACTED] est reconduit dans sa fonction de contrôleur 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) Proposition de placement de caméras pour limiter les incivilités et dépôts d'encombrants : présentation des offres reçues

A l'unanimité, il est décidé de reporter le placement des caméras à l'année prochaine en fonction des incivilités qui seront répertoriées sur l'exercice 2026.

Cependant la zone à droite de la rampe descendante devra être refermée à l'aide de paillasse à béton afin de limiter les stockages.

Une attention particulière devra être portée sur l'ouverture de cet espace pour la réalisation de nettoyage en cas de nécessité.

Un groupe de travail constitué de Messieurs [REDACTED] est constitué afin de mettre en place l'offre et d'affiner le cahier de charges.

Un budget de 2.500 EUR TVAC - appel de fonds ponctuels.

6) Information sur le budget de 1.550 EUR à allouer à la réalisation de la chambre de visite au niveau de la descente d'eau, à gauche de la porte des garages.

A ce stade il est décidé d'étudier la possibilité de dévier les eaux de la descente d'eau pluviale des garages et de se raccorder directement dans le caniveau des garages géré par [REDACTED] (de Parc 1).

Le devis est pour le moment suspendu.

7) Reconduction du syndic et renouvellement de la convention.

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

8) Divers, remarques et suggestions

- Il est demandé de modifier la temporisation des portes de garages (2minutes)
- Il est signalé que la porte de droite doit encore avoir le caoutchouc qui doit être remplacé.
Le syndic interpellera All Access.
- Les copropriétaires défaillants au 31.12.2025 seront invités à régler dans un délai de 1 mois à dater de l'envoi des décomptes à régulariser leur dette, sans quoi, le système de rappel sera appliqué sans délai.
- Les copropriétaires souhaitent rappeler qu'en cas d'incapacité à être présent à l'assemblée, il est néanmoins possible de se faire représenter afin de pouvoir atteindre le quorum et de tenir la séance.

Lib.
Caf
Theobald
Philippe
Junt
Haut

OL
Garcia

David P. Lemaire
Hautier

CLAUDIO PIRE
P

ANNEXE 5



ACP « 4 Bras II Garages »

Rue de Chatelet, 42

6060 GILLY

n° d'entreprise **0889.211.173**

Fonds de roulement : BE28 0689 0708 5120

Fonds de réserve : BE41 0882 8184 4710

DECOMPTE INDIVIDUEL de

Exercice 2025

Période : du 01/01/2025 au 31/12/2025

Lots concernés : 27A, 41A **Attention 2 garages !**

Type de charge :	Montant total :	Quote - part :	Nb jours :	Réel Coût :
Dépenses communes				
* ASSURANCE INCENDIE GARAGES	1.775,40	2/48	365/365	73,98
FRAIS BANCAIRES	373,42	2/48	365/365	15,56
FRAIS REUNION	115,00	2/48	365/365	4,79
HONORAIRES SYNDIC GARAGES	2.161,80	2/48	365/365	90,08
* SINISTRES IMMEUBLES	0,00	2/48	365/365	0,00
TIMBRES	64,89	2/48	365/365	2,70
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION GARAGES	869,48	2/48	365/365	36,23
* TRAVAUX DE RENOVATION ET AUTRES TRAVAUX E ...	14.527,30	2/48	365/365	605,30
ELECTRICITE PARTIE COMMUNES GARAGES	1.926,25	2/48	365/365	80,26
TOTAL	21.813,54	2/48	365/365	908,90
Fonds de réserve				
* Alimentation Fonds de réserve	1.000,00	2/48	365/365	41,67
TOTAL	1.000,00	2/48	365/365	41,67

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

Dépenses totales pour l'ensemble de la résidence (en EUR) 22.813,54

Charges totales concernant vos lots (en EUR) 950,56

Sommes perçues

<u>Date</u>	<u>Montant</u>
12/06/2025	41,67
TOTAL	41,67

Décompte de l'exercice

Réouverture ¹	0,91
Charges totales dues ²	-950,56
Sommes perçues ³	41,67
SOLDE (en EUR)	-907,98

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

Nous vous invitons à verser ce montant avec la communication structurée +++041/1800/18874+++

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.

DECOMPTE INDIVIDUEL de V

Exercice 2024

Période : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Lots concernés : 27A, 41A **Attention 2 garages !**

Type de charge :	Montant total :	Quote - part :	Nb jours :	Réel Coût :
Dépenses communes				
* ASSURANCE INCENDIE GARAGES	1.725,48	2/48	366/366	71,90
FRAIS BANCAIRES	398,52	2/48	366/366	16,61
FRAIS REUNION	70,00	2/48	366/366	2,92
HONORAIRES SYNDIC IMMEUBLE	2.161,80	2/48	366/366	90,08
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION GARAGES	7.220,66	2/48	366/366	300,86
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION IMMEUBLE	30,25	2/48	366/366	1,26
ELECTRICITE PARTIE COMMUNES GARAGES	551,26	2/48	366/366	22,97
* TRAVAUX DE RENOVATION ET AUTRES TRAVAUX E ...	996,40	2/48	366/366	41,52
TIMBRES	62,02	2/48	366/366	2,58
TOTAL	13.216,39	2/48	366/366	550,68
Fonds de réserve				
* Alimentation Fonds de réserve	999,86	2/48	366/366	41,66
TOTAL	999,86	2/48	366/366	41,66

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

Dépenses totales pour l'ensemble de la résidence (en EUR) 14.216,25

Charges totales concernant vos lots (en EUR) 592,34

Sommes perçues

<u>Date</u>	<u>Montant</u>
04/06/2024	364,00
06/08/2024	286,50
TOTAL	650,50

Décompte de l'exercice

Réouverture ¹	-57,25
Charges totales dues ²	-592,34
Sommes perçues ³	650,50
SOLDE (en EUR)	0,90

Si la somme est positive, vous pourrez déduire celle-ci lors de vos prochains paiements.

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 6

Bilan



Retour à la page précédente

Résidence 4 Bras Il Garages

Date de clôture : 31/12/2025

0,00

Actif : 38 849,52		Passif : 38 849,52	
Compte Courant	4 149,82	48901 - Fonds de réserve	11 203,82
Compte Epargne	5 352,13	490000 - Charges à reporter	45,00
Créances fournisseurs	739,17	Dettes fournisseurs	27 453,75
Créances copropriétaires (28 461,45)	28 608,40	Dettes copropriétaires	146,95

Créances copropriétaires		Dettes copropriétaires	
	4 656,12	GUIGNET DOMINIQUE	69,62
	2 067,36	SRL LOTANO INVEST	77,33
	428,59		
	686,12		
	1 034,17		
	83,27		
	65,30		
	428,59		
	454,45		
	554,52		
	607,86		
	102,90		
	170,12		
	629,98		

Créances copropriétaires	
	607,86
	2 232,02
	421,98
	698,11
	624,71
	367,80
	1 182,48
	239,59
	428,59
	475,28
	1 014,60
	601,27
	232,42
	778,12
	475,28
	289,36
	235,66
	428,59
	428,59
	71,56
	258,48
	607,86
	1 354,89
	202,72
	52,46
	18,63
	684,64

Créances copropriétaires	
	109,66
	607,86
	907,98

Créances fournisseurs		Dettes fournisseurs	
ACP 4 BRAS II	98,88	-- COMPTE INCONNU --	117,52
AID SOLEILMONT	136,13	DI PALMA ELECTRICITE	23 494,90
ALL ACCESS	504,16	ENGIE ELECTRABEL	300,00
			968,91
		KONE	2 572,42