

ACP NAUTILUS Entité D

Digue du Canal 112-113 - 1070 BRUXELLES
BCE 0656 794 819

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES TENUE LE MERCREDI 08 OCTOBE 2025

Le 08 octobre 2025 à 19h15, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Cette Assemblée Générale est tenue de manière digitale et une liste reprenant tous les copropriétaires présents et les mandataires de ceux qui se sont fait représenter est dressée via la plateforme Digital Meeting. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1 - Organisation

Les présences ont été prises à partir de 19h15. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire s'est vu ouvrir un accès à un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale ; cette formulation a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Association des Copropriétaires. Toutes les décisions ont été prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée a été précisée.

2 - Désignation du bureau et du secrétaire

*Art 3.87 § 5 du code civil : " L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire " ;
Art 3.87 §10 du code civil : " Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires".*

ROI : " le bureau est composé d'un président et d'au moins deux assesseurs".

Mr Volesini est élu à l'unanimité Président de l'Assemblée Générale, tandis que Mr Tumia est élu également à l'unanimité comme unique assesseur. Le syndic (A4i srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.



3 - Rapport annuel d'activités du Conseil de Copropriété

Art 3.90 §4 du code civil : "*Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission*", Cf. rapport du CCP de l'entité Principale.

4 - Point sur les contrats des différents prestataires de services

Art 3.90 §1 du code civil : "*Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières*" ;

A4i indique qu'un suivi rigoureux des prestations de l'ascensoriste restera encore nécessaire sur le nouvel exercice.

Les copropriétaires sont invités à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée.

Ci-dessous, les contrats en cours :

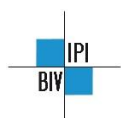
- Assurances : RC Conseils de Copropriété : VIVIUM
- Courtier : MEUWESE & GULBIS Ascenseur :
- Entretien : KONE
- SECT : BTV
- Blue kit : D+H BELUX
- Services de nettoyage : TRE CLEAN SERVICES
- Entretien des dispositifs de sécurité incendie : HELP FIRE
- Entretien des éclairages de secours : HELP FIRE
- Fourniture Electricité : TOTAL ENERGY
- Fourniture Eau : VIVAQUA
- Syndic : A4i srl

Point non soumis au vote.

5 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : Ratification des prestations de nettoyage le weekend

Face à l'état de saleté inquiétant des ascenseurs et du hall d'entrée constaté en fin de chaque weekend, le Conseil de Copropriété a sollicité, à sa majorité, l'organisation dans un premier temps d'un passage complémentaire de la société de nettoyage, le samedi après-midi, et ce à partir de début 2025.

La situation restant toujours problématique entre le passage du samedi et celui du lundi matin, le Conseil de Copropriété a souhaité compléter ces prestations par un passage complémentaire le dimanche également, et ce depuis le mois de septembre 2025.



L'Assemblée Générale sera invitée à se positionner en séance, sur le maintien de ces prestations du weekend, tarifées comme suit :

- Samedis : 90,75 € / mois
- Dimanches : 544,50 € / mois

Vote sur l'inclusion de ces prestations du weekend au contrat de la société de nettoyage.

A4i précise en séance que le vote concerne uniquement les nettoyages complémentaires du dimanche, les prestations du samedi ayant déjà été validées dans le cadre du mandat donné au CCP par l'AG du 12/10/2022.

Majorité absolue

Oui: 5 618 voix (91,65%)

Non: 512 voix (8,35%)

Ont voté non : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126),BRITTAİN - BELAÏDI Simon et Nassima (131),FADOUŁ Ameen (111),CAROLLO Giovanni (144)

A la majorité de 91,65% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

6 - Etat des procédures judiciaires en cours

Aucune procédure judiciaire n'est à ce jour en cours.

Le point n'est dès lors pas soumis au vote.

7 - Approbation des comptes et de leurs répartitions individuelles pour la période du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025

La Commissaire aux Comptes, Mme Darras, n'ayant pas transmis son rapport avant la date de la convocation d'Assemblée Générale, ce dernier a été adressé par mail à l'ensemble des copropriétaires avant l'AG, et était téléchargeable sur le site de A4i : www.a4i.be.

Ce dernier sera joint au présent PV.

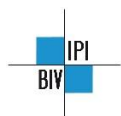
Majorité absolue

Oui: 6 130 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8 - Approbation du bilan au 30 juin 2025

Cf. annexe 1.



Majorité absolue

Oui: 6 003 voix (97,93%)

Abstention : 127 voix (2,07%)

Se sont abstenus : JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9 - Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers

Majorité absolue

Oui: 6 004 voix (97,94%)

Abstention : 126 voix (2,06%)

Se sont abstenus : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025.

Majorité absolue

Oui: 6 130 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Quitus au syndic pour la période du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025.

Majorité absolue

Oui: 6 004 voix (97,94%)

Abstention : 126 voix (2,06%)

Se sont abstenus : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr BONTE

Art 3.9 §1 du code civil : "*Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions*" ;

Art 3.9 §3 du code civil : "*L'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et est renouvelable*".

Majorité absolue

Oui: 6 003 voix (97,93%)

Abstention : 127 voix (2,07%)

Se sont abstenus : JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MEYER (Représenté par NEW DEAL)

Majorité absolue

Oui: 5 402 voix (88,12%)

Non: 237 voix (3,87%)

Ont voté non : FADOUL Ameer (111), ROISIN - PIRSON (126)

Abstention : 491 voix (8,01%)

Se sont abstenus : BONTE - LANGENHAECK (203), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (161), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A la majorité de 95,80% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

14 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr TUMIA

Majorité absolue

Oui: 6 130 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr VOLESINI

Majorité absolue

Oui: 6 130 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle ?

Les candidatures sont à envoyer au minimum 5 jours à l'avance et par écrit au syndic.

Avant et en séance aucun copropriétaire n'a souhaité rejoindre le CCP.

Ce point n'est donc pas soumis au vote.

17 - Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2025 - 2026 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)



A4i srl

✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160

- Administration de biens immobiliers -



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. B.', is located in the bottom right corner of the page.

Art 3.91 du code civil : " *l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'Association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur*".

Compétences et obligations du (des) Commissaire(s) aux Comptes :

- vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
- examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
- examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
- examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
- vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).
- Rédiger un rapport pour l'Assemblée Générale.

Nomination du (des) Commissaire(s) aux Comptes. Les candidatures sont à envoyer au syndic minimum 5 jours à l'avance et par écrit.

L'Assemblée Générale décide de mettre au vote la candidature de la société DARRAS.

Majorité absolue

Oui: 5 559 voix (90,69%)

Abstention : 571 voix (9,31%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (144), BONTE - LANGENHAECK (203), M EN P CONSULT * (97), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

18 - Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2025 – 2026

Art 3.89 § 18° " *le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets.*".

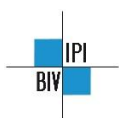
Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges (voir annexe 2).

Majorité absolue

Oui: 5 560 voix (90,70%)

Non: 367 voix (5,99%)

Ont voté non : CAROLLO Giovanni (144), DEVREESE - MISSIAEN (97), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)



Abstention : 203 voix (3,31%)

Se sont abstenus : BONTE - LANGENHAECK (203)

A la majorité de 93,81% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée..

19 - Projets et travaux - Proposition 1 : Amélioration / Remplacement du sol des ascenseurs (Point demandé par le CCP)

Le Conseil de Copropriété propose d'améliorer le sol des ascenseurs afin de renforcer la propreté et l'esthétique des parties communes. Le revêtement actuel, trop clair, laisse apparaître les taches de manière trop visible.

Il est proposé de :

1. Allouer un budget maximum de 3.000 € (HTVA) pour cette amélioration, avec réalisation par la société KONE, prestataire habituel de la copropriété (cf. annexe 3).
2. Mandater le Conseil de Copropriété pour choisir le coloris et le revêtement final du nouveau sol.

Vote sur le mandat au Conseil de Copropriété et l'enveloppe budgétaire maximum.

Il est précisé en séance que le prestataire ne sera d'office la société KONE, et sera également choisit par le CCP à sa majorité.

Financement via le fonds de réserve.

Majorité des 2/3

Oui: 3 144 voix (51,29%)

Non: 2 333 voix (38,06%)

Ont voté non : FADOUL Amed (111),BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (131),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (126),BORNY Filip * (69),DE LA CROIX Colette * (67),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (101),MOENS Michel * (97),GEROME - KUPPER (126),PARISEL - HOORNAERT * (101),VANHOUTE - SANTENS * (67),ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (131),AWOUTERS Patrick * (101),DE BRUYN Jacqueline * (131),DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (131),HUGE - DELCOURT * (105),ROELANDT - RIJCKAERT * (111),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (154),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126),VANDEN BROECK Jana (77),CAROLLO Giovanni (144),DAUGINET Eric (126)

Abstention : 653 voix (10,65%)

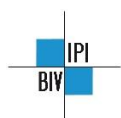
Se sont abstenus : DEVREESE - MISSIAEN (97),BONTE - LANGENHAECK (203),SPINEWINE - MULLIE (126),CORDONNIER Monique (100),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

Avec 57,40% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

20 - Projets et travaux - Proposition 2 : Amélioration / Remplacement du chambranle de la porte donnant accès au bâtiment D au départ du sas niveau -1 (Point demandé par le CCP)

Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété en vue d'étudier les mesures de renforcement et de sécurisation de cet accès au bâtiment et commander la mise en œuvre de ces

7



A4i srl

✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160

- Administration de biens immobiliers -



travaux auprès d'un prestataire de leur choix, et ce dans une enveloppe budgétaire de maximum 2.000 € TTC.

Financement par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3

Oui: 5 669 voix (92,48%)

Non: 237 voix (3,87%)

Ont voté non : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126),FADOUL Amed (111)

Abstention : 224 voix (3,65%)

Se sont abstenus : DEVREESE - MISSIAEN (97),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A la majorité de 95,99% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

21 - Planification et financement travaux 2026-2031

Art 3.89 § 18° "Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir".

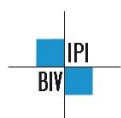
Les copropriétaires seront invités en séance à faire part des éventuels projets sur lesquels ils souhaitent mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de les étudier et de préparer une recommandation à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

En séance, l'Assemblée Générale indique ne pas souhaiter avancer sur de nouveaux projets sur cet exercice.

Ce point n'est dès lors pas soumis au vote.

22 - Organisation du (des) Fonds de Réserve

Art 3.88 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'Association des Copropriétaires doit constituer, au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; L'Association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".



A4i srl

☒ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160

- Administration de biens immobiliers -



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

L'Assemblée Générale sera invitée en séance à se positionner sur le montant des appels pour l'exercice 2025-2026.

La proposition à l'AG est de maintenir le même montant pour les appels de 25-26, soit 1.250 € par trimestre.

Majorité absolue

Oui: 5 654 voix (92,23%)

Non: 252 voix (4,11%)

Ont voté non : UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (126),ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)

Abstention : 224 voix (3,65%)

Se sont abstenus : DEVREESE - MISSIAEN (97),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A la majorité de 95,73% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

23 - Renouvellement de l'Enveloppe budgétaire à disposition du syndic en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires

Proposition de renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 €, mise à la disposition du syndic pour faire face aux petites dépenses non conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété. Cette enveloppe pourra être utilisée uniquement avec l'accord explicite du Conseil de Copropriété, statuant à la majorité absolue.

Majorité des 2/3

Oui: 5 780 voix (94,29%)

Non: 126 voix (2,06%)

Ont voté non : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)

Abstention : 224 voix (3,65%)

Se sont abstenus : DEVREESE - MISSIAEN (97),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A la majorité de 97,87% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

24 - Renouvellement du mandat du syndic

Proposition de renouvellement du contrat d'A4i selon les mêmes conditions et pour une période de 3 ans. La proposition de contrat est téléchargeable sur le site de A4i : www.a4i.be

Majorité absolue

Oui: 5 903 voix (96,30%)

Abstention : 227 voix (3,70%)



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. B.', is located in the bottom right corner of the page.

Se sont abstenus : CORDONNIER Monique (100), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

25 – Divers

- Date de la prochaine Assemblée Générale : Mercredi 07/10/2026.
- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour
- Rappel procédure de consultation des annexes et d'envoi du PV
- Rappel des principes de gestion comptable de votre copropriété

A4i Syndic



D. MAYNE

ANNEXE 1



A4I SRL
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1
1090 BRUXELLES
TÉL. +3224601135
a4i@a4i.be
Num. IPI : 105252

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/06/2025

FAIT LE : 24/09/2025
IMMEUBLE : 1305 - ACP NAUTILUS D (0656 794 819)
DIGUE DU CANAL 112-113
1070 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	51,91	100000 - Fonds de roulement	10 000,00
499901 - Compte d'attente facture Kone - Vista	245,03	160000 - Fonds de réserve	20 682,99
5300001 - Compte épargne - BE74088288663507	21 641,44	160021 - Réserve produits divers	76,67
5500001 - Compte vue - BE09068935160657	11 577,00	440 - Fournisseurs	2 755,72
Total actif	33 515,38	Total passif	33 515,38

ANNEXE 2

FRAIS REPARTIS**BUDGET ORDINAIRE****Budget 24-25 Réel 24-25 Budget 25-26****Commentaires****Entité Principale**

610110 - Entretien, téléphone & contrôle ascenseurs	€	12.500	€	13.883	€	13.250	KONE (entretien + 6 interventions), BTV (contrôle périodique), D+H Belux (bleu kits)
610113 - Réparation ascenseur	€	500	€	2.232	€	700	KONE (interventions suite sinistre)
610500 - Entretien des communs	€	25.000	€	24.855	€	33.000	FLOOR PROTECTION (contrat entretien + samedi et dimanche)
610530 - Matériel et frais divers occupants	€	100	€	252	€	100	CLABOTS (fourniture cylindre)
610533 - Frais divers propriétaires	€	100	€	-	€	100	
610900 - Entretien installation technique divers	€	5.000	€	3.499	€	5.000	HELP FIRE (vérif protection incendie & éclairage secours), MADANI (2 intervention portes), PARADIS DECOR (peinture porte ascenseur)
610903 - Réparation installation technique divers	€	1.750	€	529	€	1.500	CLABOTS (intalation loquets), MADANI (remplacement cylindre)
612100 - Electricité communs	€	9.000	€	10.898	€	12.000	ENGIE + TOTAL
613010 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	€	400	€	-	€	250	
614000 - Assurances	€	100	€	80	€	100	MEUWESE & GULBIS (RC CCP)
616030 - Prest. Compl. & Fr. gestion occupants	€	750	€	370	€	600	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. compl. A4i
616033 - Prest. Compl. & Fr. gestion propriétaires	€	1.800	€	2.509	€	1.800	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. compl. A4i + frais de banque + AG

Total

€ 57.000 € 59.107 € 68.400

Budget 24-25 Réel 24-25 Budget 25-26**Total Général****€ 57.000 € 59.107 € 68.400**

ANNEXE 3



KONE Care™ Repairs

Offre pour:
REPLACEMENT SOL CABINE - RES
NAUTILUS BLOC D

Votre référence:	0017447273
Devis n°:	T-0008778440
Date:	30.07.2025
Personne de contact:	Marc Hertebaut
E-mail:	customer.service.be@kone.com

KONE Belgium SA
Boulevard du Roi Albert II 4 boîte 9
1000 Bruxelles
Tél: +32 (0)2 730 92 11
www.kone.be

Dedicated to
People Flow™





A4I SPRL
AV. DU BOURG E DEMUNTER 23
1090 BRUXELLES BRUSSEL

KONE Belgium SA
Boulevard du Roi Albert II 4 boîte 9
1000 Bruxelles
customer.service.be@kone.com
Tél: +32 (0)2 730 92 11
www.kone.be

Devis n°: T-0008778440
Référence n°: 0017447273

Bruxelles, 30.07.2025

Madame, Monsieur,

Description	Quantité	Prix total (HTVA)
Equipement: 42955916 ASC Adresse: DIGUE DU CANAL 115 1070 BRUXELLES BRUSSEL		
1 Remplacement d'un vinyl de la cabine. Ces travaux comprennent : - Prise des mesures et contrôle du coloris pour un recouvrement similaire - Mise en sécurité de l'installation. - Dépose et évacuation de recouvrement existant - Fourniture et placement d'un vinyl Altro - Fourniture et placement d'un panneau de multiplex 8 mm afin de pouvoir utilisé l'ascenseur immédiatement - Remise en service - Recycler les anciennes pièces.	1	EUR 1.374,00
Equipement: 42955917 ASC Adresse: DIGUE DU CANAL 115 1070 BRUXELLES BRUSSEL		
1 Remplacement d'un vinyl de la cabine. Ces travaux comprennent : - Prise des mesures et contrôle du coloris pour un recouvrement similaire - Mise en sécurité de l'installation. - Dépose et évacuation de recouvrement existant - Fourniture et placement d'un vinyl Altro - Fourniture et placement d'un panneau de multiplex 8 mm afin de pouvoir utilisé l'ascenseur immédiatement - Remise en service - Recycler les anciennes pièces.	1	EUR 1.374,00
Frais d'administration		EUR 41,00

Prix total (HTVA) : EUR 2.789,00

KONE Belgium
Boulevard du Roi Albert II 4 boîte 9
1000 Bruxelles

Tel: +32 (0)2 730 92 11
Fax: +32 (0)2 340 03 29
www.kone.be

BE 0436.407.453
RPR Brussel
REG n° 03 / 27 / 1 / 3

BNP Paribas Fortis
240-0176200-52
IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC: GEBABEBB



1

ACP NAUTILUS

BLOC D

BCE 0656.794.324

VERIFICATION DES COMPTES EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025 RAPPORT DU COMMISSAIRE HONORAIRES

Le 03/10/2025, j'ai pu exécuter ma mission de vérification des comptes de l'immeuble dit « BLOC D » de l'ensemble immobilier ACP NAUTILUS.

A l'issue de mon contrôle, je suis en mesure d'établir les constats suivants :

- Tous les documents nécessaires m'ont été remis
- L'intégralité des factures encodées est parfaitement identifiée et présente dans les fardes
- Les libellés sont correctement repris
- Les imputations sont également correctes

Analyse de la situation arrêtée au 30 juin 2025 :

Fournisseurs et trésorerie :

Le total de dépenses enregistré est de 59 169.50 euros TVAC ; sont déduits de ce montant 57 250 euros de provisions appelées et 5 606.98 euros de rétrocession créditrice au titre de l'exercice précédent.

Les comptes de bilan sont en adéquation avec les soldes bancaires.

En effet, le solde bancaire du compte à vue est de 11 577 euros au 30/06 alors que le bilan mentionne 10 000.00 euros de fonds de roulement permanent.

Le solde du compte épargne est à 21 841.44, pour 20 682.99 euros au compte de bilan fonds de réserve. C'est donc correct.

Le montant des factures ouvertes s'élève à 8 362.70 euros.

Copropriétaires

Les copropriétaires sont globalement à jour, 2 soldes débiteurs apparaissant au bilan.

Conclusion

Sur la base des éléments qui m'ont été remis, je suis en mesure de constater que la comptabilité est parfaitement tenue et reflète bien la situation réelle.

J'ai reçu toutes les explications demandées.

La santé financière de la copropriété est saine et ne suscite aucune inquiétude.

Les appels de provision sont cohérents avec les dépenses enregistrées et la copropriété ne devrait rencontrer aucune difficulté à faire face aux factures qui se présentent dès lors que les copropriétaires règlent les appels émis par le syndic **dans la quinzaine**.



Ceci exposé, en ma qualité de commissaire aux comptes honoraires du BLOC D, j'invite les copropriétaires à accepter les comptes tels qu'ils sont présentés par leur syndic, la société A4i.

Fait à Bruxelles,

Le 3 octobre 2025 sous toutes réserves d'opérations ultérieures au 30 juin 2025.

Sabine Darras

