

Résidence Gemini
Charleroi
Procès-Verbal de l'assemblée générale du
29 octobre 2025
(Rédigé en séance)

Le quorum n'ayant pas été atteint à l'assemblée convoquée le 01 octobre 2025, une deuxième assemblée a été convoquée dans les délais requis et peut donc délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés.

Local : le centre de formation YELLOW à Charleroi.

1. Comptes 2024/2025.

Monsieur HULIN commente son rapport et propose approbation et décharge au syndic, ce que fait l'assemblée.

Les soldes sont à régler au 30 novembre 2025.

2. Budget et provisions 2025/2026.

Charges courantes : la proposition du syndic est approuvée par l'assemblée. *11/2025*

Fonds de réserve ascenseurs : un appel doit de 5.000,00 € être fait au 01 avril 2026 et le solde des travaux financés par les provisions.

3. Conseil de copropriété / Commissaire aux comptes.

Monsieur HULIN est réélu à l'unanimité.

Messieurs ~~ZECH~~, MORREST, VAN DYCK et ZECH sont réélus également.

4. Syndic.

La mission d'AFIM Bureau Immobilier srl est reconduite jusqu'à la prochaine assemblée.

5. Procédure judiciaire en cours (néant).

6. Situation technique du bâtiment.

Monsieur ZECH, mécontent des Ets MINET-DELIN, entend changer de chauffagiste : la copropriété préférerait travailler avec les Ets PINON, qui semblent plus réactifs.

7. Questions et remarques des locataires.

NIHIL.

Le syndic lit le procès-verbal aux copropriétaires qui le signent.

Les copropriétaires,

Le syndic,

Résidence Gemini
Adaptation des provisions 2025-2026

	Quotités	Charge des occupants 2024-2025	Charge des propriétaires 2024-2025	Charges Total 2024-2025	Provision Mensuelle	Provision A Payer
LAMBERT	429	1 993.53 €	668.30 €	2 661.83 €	221.82 €	222 €
MERCIER	759	4 371.07 €	1 182.35 €	5 553.42 €	462.79 €	463 €
JANS Valéry	288	982.44 €	448.64 €	1 431.08 €	119.26 €	119 €
Yves HULIN	430	1 641.77 €	669.84 €	2 311.61 €	192.63 €	193 €
COLINET	275	1 456.56 €	428.40 €	1 884.96 €	157.08 €	157 €
J. HEMBERG	424	1 740.64 €	660.50 €	2 401.14 €	200.10 €	200 €
B. GROSFILS - A6	430	3 453.78 €	669.84 €	4 123.62 €	343.64 €	344 €
	396	1 968.70 €	616.87 €	2 585.57 €	215.46 €	215 €
Alain FORTI	285	930.35 €	443.97 €	1 374.32 €	114.53 €	115 €
ZECH	238	1 013.45 €	370.74 €	1 384.19 €	115.35 €	115 €
NZONTEU - TALLA	407	2 156.87 €	634.01 €	2 790.88 €	232.57 €	233 €
WEBER - FINEAU	275	1 587.25 €	428.40 €	2 015.65 €	167.97 €	168 €
LECOCQ - C2	403	1 899.57 €	627.79 €	2 527.36 €	210.61 €	211 €
NGEUGA - MONGA - MUNYEMBARI	403	1 542.88 €	627.79 €	2 170.67 €	180.89 €	181 €
GABY REAL ESTATE	275	936.92 €	428.39 €	1 365.31 €	113.78 €	114 €
R. ROZENBERG - C5	404	1 673.27 €	629.34 €	2 302.61 €	191.88 €	192 €
R. ROZENBERG - St B	237	2 475.53 €	369.20 €	2 844.73 €	237.06 €	237 €
Frédéric BAMS	275	1 381.76 €	428.40 €	1 810.16 €	150.85 €	151 €
Bastien VAN DYCK	407	1 695.61 €	634.01 €	2 329.62 €	194.14 €	194 €
Luc MOREST	275	1 726.99 €	428.40 €	2 155.39 €	179.62 €	180 €
Camille BAETMANS	293	1 262.92 €	456.42 €	1 719.34 €	143.28 €	143 €
Patrick GENIN	62	117.01 €	96.58 €	213.59 €	17.80 €	18 €
Anne-Marie LENOIR	424	1 757.33 €	660.50 €	2 417.83 €	201.49 €	201 €
B. GROSFILS - B4	293	1 026.87 €	456.42 €	1 483.29 €	123.61 €	124 €
B. GROSFILS - B5	286	1 717.36 €	445.53 €	2 162.89 €	180.24 €	180 €
B. GROSFILS - G1	62	117.01 €	96.58 €	213.59 €	17.80 €	18 €
B. GROSFILS - G2	63	118.92 €	98.14 €	217.06 €	18.09 €	18 €
	381	2 540.28 €	593.52 €	3 133.80 €	261.15 €	261 €
	31	58.51 €	48.30 €	106.81 €	8.90 €	9 €
	26	49.06 €	40.50 €	89.56 €	7.46 €	7 €
MOREST - G4	155	292.54 €	241.44 €	533.98 €	44.50 €	44 €
LECOCQ - D2	278	2 466.75 €	433.07 €	2 899.82 €	241.65 €	242 €
ZECH - G3	151	285 €	235.22 €	520.22 €	43.35 €	43 €
LAMBERT - G6	180	339.73 €	280.39 €	620.12 €	51.68 €	52 €
	10000	48 778.23 €	15 577.79 €	64 356.02 €	5 363.00 €	5 363 €

Résidence GEMINI		
Charleroi		
Provisions 2025-2026 au fonds de réserve		
(Décision AG du 29 octobre 2025)		
Copropriétaires	Quotités	
LAMBERT	609	304,50
GOFFAUX	759	379,50
JANS Valéry	288	144,00
Yves HULIN	430	215,00
Thibaut COLINET	275	137,50
J. HEMBERG	424	212,00
B. GROSFILS	1134	567,00
	834	417,00
Alain FORTI	285	142,50
ZECH	389	194,50
NZONTEU	407	203,50
Bernard WEBER	275	137,50
LECOCQ	681	340,50
NGEUGA	403	201,50
srl GABY REAL ESTATE	275	137,50
R. ROZENBERG	641	320,50
Frédéric BAMS	275	137,50
Bastien VAN DYCK	407	203,50
Luc MOREST	430	215,00
Camille BAETMANS	293	146,50
Patrick GENIN	62	31,00
Anne-Marie LENOIR	424	212,00
	10.000	5.000,00
A verser au fonds de réserve de la copropriété au 01 avril 2026 au plus tard		
BE86 1261 1066 5350		

Résidence Gemini
Charleroi
Procès-Verbal de l'assemblée générale du
07 octobre 2024
(Rédigé en séance)

Présents ou représentés : Madame ou Monsieur ~~BAETMANS~~, ~~BAMS~~, ~~et DEST ONE~~
~~CONCEPT~~, ~~FORTI~~, ~~GENIN~~, ~~GROSFILS~~, ~~HEMBERG~~, ~~HULIN~~, ~~LAMBERT~~,
~~LENOIR~~, ~~MERCIER~~, ~~MILIOTO~~, ~~MOREST~~, ~~NZONTEU~~, ~~PRENASSI~~, ~~ROZENBERG~~,
~~VALERY~~, ~~VANDE BRANDE~~, ~~VAN DYCK~~ et ~~ZECH~~,
Soit 15/22 copropriétaires et 7.122/10.000° présents ou représentés

Local ; le centre de formation YELLOW à Charleroi.

1. Comptes 2023/2024.

Monsieur HULIN, commissaire aux comptes, commente son rapport.

Il propose approbation des comptes et décharge au syndic, ce que fait l'assemblée.

Les soldes sont à régler pour le 30 novembre 2024 au plus tard.

2. Budget et provisions 2024/2025.

L'assemblée approuve la proposition du syndic en matière de provisions mensuelles.

L'assemblée décide d'un appel au fonds de réserve de 7.500,00 € au 01 avril 2025, pour faire suite aux résultats de l'audit dressé par IMMOPASS.

3. Conseil de copropriété / Commissaire aux comptes.

Monsieur HULIN est réélu à l'unanimité.

Messieurs ZECH, MORREST et VAN DYCK sont élus également.

4. Procédure judiciaire en cours (néant).

5. Travaux à prévoir.

NIHIL.

6. Situation technique du bâtiment.

Les fuites à l'avant et à l'arrière du 14 sont à traiter, de même que les soucis de toiture que connaît Monsieur ZECH.

Le rapport résumé d'IMMOPASS est joint au procès-verbal : à la prochaine assemblée de décider d'un calendrier, sur base de l'avis du conseil de copropriété.

7. Questions et remarques des locataires.

NIHIL.

Le syndic lit le procès-verbal aux copropriétaires qui le signent.

Les copropriétaires,

Le syndic,

**Résidence Gemini
Charleroi
Procès-Verbal de l'assemblée générale du
09 octobre 2023
(Rédigé en séance)**

Présents ou représentés : Madame ou Monsieur ~~BAETMANS~~, BAMS, ~~et BEST ONE~~
~~CONCEPT~~, ~~FORTE~~, ~~GININ~~, GROSFILS, HEMBERG, HULIN, LAMBERT,
LENOIR, ~~MERCIER~~, MILIOTO, MOREST, ~~NZONTU~~, ~~PRENASSI~~, ROZENBERG,
~~VALERY~~, ~~VANDEBRANDE~~, VAN DYCK et ZECH,
Soit 15/22 copropriétaires et 7.103/10.000° présents ou représentés

JLH

Local ; le centre de formation YELLOW à Charleroi.

1. Comptes 2022/2023

Monsieur HULIN, commissaire aux comptes, commente son rapport.

Il propose approbation des comptes et décharge au syndic, ce que fait l'assemblée.

2. Budget et provisions 2023/2024.

Charges communes : l'assemblée approuve la proposition du syndic, au 01 novembre 2023.

Fonds de réserve : l'assemblée maintient la provision à 7.500,00 € au 01 avril 2024, à l'exception de Monsieur BAMS.

3. Conseil de copropriété / Commissaire aux comptes.

Monsieur HULIN est réélu à l'unanimité.

Messieurs ZECH, MOREST et VAN DYCK sont élus également.

4. Procédure judiciaire en cours (néant).

5. Situation technique du bâtiment.

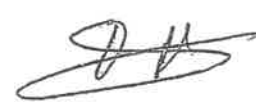
Monsieur HULIN a résumé (en annexe au procès-verbal) l'audit d'IMMOPASS.

L'assemblée confie au conseil de copropriété la mission de décider des travaux décrits par cette société, si ceux-ci sont réellement nécessaires.

6. Questions et remarques des locataires.

- La porte d'entrée du 14 est à revoir, ainsi que la porte en cave.
- Un couloir est à faire au sujet du tri des déchets (cartons à plic, dépôt d'encombrants) et de leur gestion (asticots).
- Le trottoir est à nettoyer régulièrement.







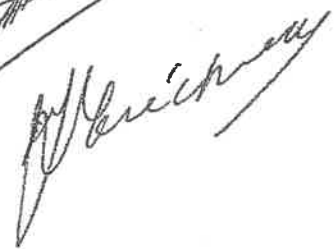
Le syndic lit le procès-verbal aux copropriétaires qui le signent.

Les copropriétaires,

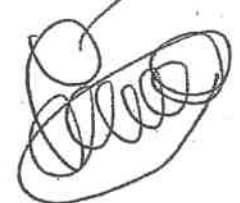
Le syndic,

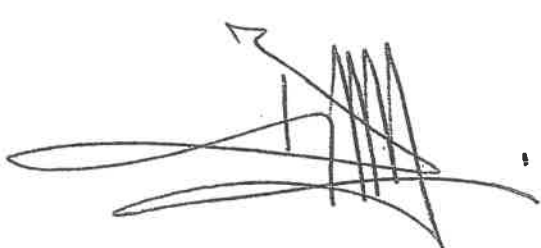








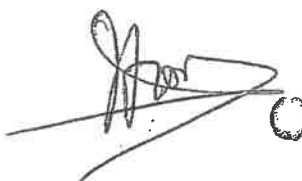






Rosa





Appartement

Gemini
Charleroi

IBAN : BE12 1262 0399 3292
BIC : CPHBBE75

Monsieur

: C 4

sselies, le 26/08/2025

Facture n° : 103

Décompte du 01/07/2024 au 30/06/2025

pte	A Répartir	Individuelle / Total	Réparti
CHARGE DES OCCUPANTS			
0 Ascenseur - Contrat	2791.28	381 / 8642 =	123.06
2 Ascenseur - Vinçotte	1719.87	381 / 8642 =	75.82
3 Ascenseur - réparation	1843.00	381 / 8642 =	81.25
Ascenseur - Electricité (EAN 806)	373.99	381 / 8642 =	16.49
0 Réparations	1661.33	381 / 10000 =	63.30
0 Petit Matériel	70.84	381 / 10000 =	2.70
Eau	158.13	381 / 10000 =	6.02
Nettoyage	10239.50	381 / 10000 =	390.12
Syndic	5900.00	381 / 10000 =	224.79
Décompte CALORIBEL	23176.55	1524.58 / 23176.55 =	1524.58
Electricité	843.72	381 / 10000 =	32.15
		Total réparti :	2540.28
CHARGE DES PROPRIETAIRES			
Assurance bâtiment incendie	5128.33	381 / 10000 =	195.39
6 Assurance RC	289.51	381 / 10000 =	11.03
Sinistre assurance	5256.35	381 / 10000 =	200.27
0 Frais d'Assemblée Générale	150.00	381 / 10000 =	5.72
0 Intérêts - Frais bancaire	127.46	381 / 10000 =	4.86
Travaux	4626.11	381 / 10000 =	176.25
		Total réparti :	593.52
DIVISIONS APPELEES			
Provisions appelées	-48756.00	2664 / 48756 =	-2664.00
		Total réparti :	-2664.00

Solde décompte des charges : 469.8 EUR
Solde historique client arrêté au 30/06/2025 : -336 EUR
Doit à la copropriété : 133.8 EUR



CAVE

Gemini
Charleroi

Monsieur

IBAN : BE12 1262 0399 3292

BIC : CPHBBE75

: CA 24

sselies, le 26/08/2025

Facture n° : 112

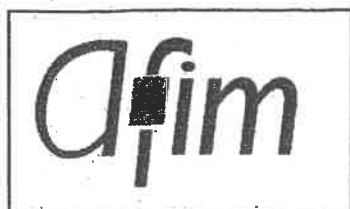
Décompte du 01/07/2024 au 30/06/2025

pte	A Répartir	Individuelle / Total	Réparti
CHARGE DES OCCUPANTS			
0 Réparations	1661.33	31 / 10000 =	5.15
0 Petit Matériel	70.84	31 / 10000 =	0.22
Eau	158.13	31 / 10000 =	0.49
Nettoyage	10239.50	31 / 10000 =	31.74
Syndic	5900.00	31 / 10000 =	18.29
Electricité	843.72	31 / 10000 =	2.62
		Total réparti :	58.51
CHARGE DES PROPRIETAIRES			
Assurance bâtiment incendie	5128.33	31 / 10000 =	15.90
6 Assurance RC	289.51	31 / 10000 =	0.90
Sinistre assurance	5256.35	31 / 10000 =	16.29
0 Frais d'Assemblée Générale	150.00	31 / 10000 =	0.47
0 Intérêts - Frais bancaire	127.46	31 / 10000 =	0.40
Travaux	4626.11	31 / 10000 =	14.34
		Total réparti :	48.30
PROVISIONS APPELEES			
Provisions appelées	-48756.00	76 / 48756 =	-76.00
		Total réparti :	-76.00

Solde décompte des charges : 30.81 EUR

Solde historique client arrêté au 30/06/2025 : 76 EUR

Doit à la copropriété : 106.81 EUR



Gemini
Charleroi

Monsieur

IBAN : BE12 1262 0399 3292

BIC : CPHBBE75

: C 4

selies, le 6/09/2024

Note de crédit n° : 106

Décompte du 01/07/2023 au 30/06/2024

pte	A Répartir	Individuelle / Total	Réparti
CHARGE DES OCCUPANTS			
0 Ascenseur - Contrat	2627.70	381 / 8642 =	115.85
0 Ascenseur - Vinçotte	884.90	381 / 8642 =	39.01
0 Ascenseur - réparation	988.51	381 / 8642 =	43.58
4 Ascenseur - Electricité (EAN 806)	352.79	381 / 8642 =	15.55
0 Réparations	553.37	381 / 10000 =	21.08
0 Petit Matériel	21.66	381 / 10000 =	0.83
Eau	142.16	381 / 10000 =	5.42
Nettoyage	6794.26	381 / 10000 =	258.86
Syndic	5400.00	381 / 10000 =	205.74
Décompte CALORIBEL	17389.02	1409.57 / 17388.99 =	1409.57
Electricité	844.92	381 / 10000 =	32.19
		Total réparti :	2147.68
CHARGE DES PROPRIETAIRES			
Assurance bâtiment incendie	5100.23	381 / 10000 =	194.32
6 Assurance RC	289.51	381 / 10000 =	11.03
Sinistre assurance	1448.33	381 / 10000 =	55.18
0 Frais d'Assemblée Générale	70.00	381 / 10000 =	2.67
0 Intérêts - Frais bancaire	140.81	381 / 10000 =	5.36
1 Travaux	4496.50	381 / 10000 =	171.32
		Total réparti :	439.88
PROVISIONS APPELEES			
1 Provisions appelées	-55968.00	3020 / 55968 =	-3020.00
		Total réparti :	-3020.00

Solde décompte des charges : -432.44 EUR

Solde historique client arrêté au 30/06/2024 : -1180 EUR

A vous rembourser : -1612.44 EUR

**RAPPORT COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP "GEMINI"**

**Rue de la Science, 12-14
6000 Charleroi**

EXERCICE 2024-2025

COMPTES DU 01-07-2024 AU 30-06-2025

Situation financière au 30-06-2025

**Les situations financières ont été rassemblées pour permettre une meilleure visualisation des
finances de la Résidence Gemini.**

BILAN AU 30-06-2025		ACTIF	PASSIF
100500	FONDS DE ROULEMENT		5.000,00
160001	FONDS DE RESERVE ASCENSEURS	4.513,31	
160002	FONDS DE RESERVE 10000 QUOTTES		46150,80
400000	COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE	933,00	
400001	COPROPRIETAIRES CHARGES		20.763,75
400010	ERREUR ARRONDI		0,04
414000	CHARGES A REPARTIR	15.599,97	
440000	FOURNISSEURS		2.286,06
550001	COMPTE COURANT	7.534,35	
550002	COMPTE EPARGNE FDS RESERVE ASC	13,02	
550003	COMPTE EPARGNE FDS RESERVE	37.974,78	
460000	SINISTRES	7.632,22	
TOTAUX		74200,65	74200,65