



**La Campagne  
Auvelais**  
**BE13 3630 0886 5739**

Docteur  
CAB O.R.L. Radache  
Rue Alfred Barré, 52  
B - 5170 Bois de Villers

Gosselies, le 5 janvier 2026

Docteur,

Concerne : Dossier n° SR 14/211. La Campagne à Auvelais.  
V. Réf. :

Par la présente, nous vous adressons le premier appel de provisions pour charges communes et fonds de réserve relatif à l'exercice 2026, conformément à la décision de l'assemblée générale du 13 mars 2025 soit 436,10 € (391,60 € charges + 44,50 € fonds de réserve).

Nous vous prions de bien vouloir régler cette somme avant le 23 janvier 2026 sur le compte n° BE13 3630 0886 5739 de la Résidence La Campagne.

Merci de prévoir ce paiement dans les meilleurs délais, la banque ne pouvant plus nous fournir de virements automatiques.

À l'occasion de la nouvelle année, nous vous adressons nos meilleurs vœux et vous prions d'agréer, Docteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour AFIM Bureau Immobilier SRL,  
Filomena FABBO



**La Campagne  
Auvelais  
BE13 3630 0886 5739**

Docteur  
CAB O.R.L. Radache  
Rue Alfred Barré, 52  
B – 5170 Bois de Villers

Gosselies, le 5 février 2025

Docteur,

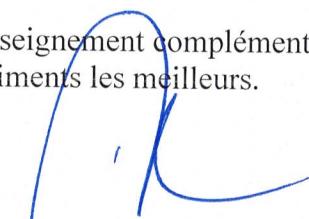
Concerne : Dossier n° SR 14/211. La Campagne – Rue Radache, 24-26-28 à Auvelais.  
V. Réf. :

Recevez le décompte des charges de votre appartement pour l'exercice 2024 : nos comptables sont à votre disposition pour vous le commenter, avant l'Assemblée Générale, celle-ci n'ayant pas à débattre de décomptes privatifs, les comptes généraux étant bien évidemment soumis à votre approbation.

Dans la mesure où nous vous réservons la date du jeudi 13 mars à 18h00 pour la tenue de votre Assemblée, pourriez-vous nous faire connaître, pour ce 19 février au plus tard, les points que vous voudriez voir portés à son ordre du jour, entendu qu'il y sera traité :

- Comptes 2024 : approbation et décharge au syndic.
- Budget et provisions 2025 : adaptation des charges communes et du fonds de réserve.
- Syndic : reconduction de sa mission / signature de son contrat.
- Conseil de Copropriété et Commissaire aux comptes : élection – réélection.
- Travaux à prévoir.
- Questions et remarques des occupants.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions de croire, Docteur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Pour AFIM Bureau Immobilier srl,  
Caroline Dor  
I.P.I. : 503 425

Téléphone : 071/34.44.04

AFIM Bureau Immobilier SRL  
Chaussée de Fleurus, 65 à 6041 – Gosselies

Télécopie : 071/35.05.45

Courriel : [caroline.dor@afim.be](mailto:caroline.dor@afim.be)

Résidence La Campagne  
Auvelais

Comparatifs des charges

Rubriques	2022	2023	2024	
A charge des occupants				
Ascenseur - contrat	3 364.30 €	3 766.32 €	3 948.60 €	182.28 €
Ascenseur - Téléphone	358.02 €	387.69 €	391.50 €	3.81 €
Ascenseur - réparations		339.21 €	410.05 €	70.84 €
Ascenseur -Vinçotte	274.78 €	717.92 €	327.00 €	- 390.92 €
Réparations en 8.443èmes	107.63 €			- €
Réparations en 9.285èmes	578.38 €	677.60 €	871.20 €	193.60 €
Petit matériel en 9.285èmes	108.90 €	54.88 €		- 54.88 €
Petit matériel en 8.443èmes	90.89 €		79.27 €	79.27 €
Abandon de recours	240.36 €	268.33 €	279.31 €	10.98 €
Extincteurs	526.08 €	466.43 €	892.31 €	425.88 €
Nettoyage	6 178.52 €	7 119.60 €	7 512.48 €	392.88 €
Etrennes	60.00 €	60.00 €	25.00 €	- 35.00 €
Nettoyage verrières	1 097.24 €	1 168.69 €	1 190.54 €	21.85 €
Syndic	6 960.00 €	6 960.00 €	6 960.00 €	- €
Décompte d'eau	7 027.23 €	8 531.15 €	8 763.96 €	232.81 €
Abords	1 694.00 €	2 159.85 €	3 015.95 €	856.10 €
Electricité	2 186.36 €	2 740.62 €	1 076.20 €	- 1 664.42 €
Forfait électricité	107.50 €	107.50 €	107.50 €	- €
<b>Solde</b>	<b>30 960.19 €</b>	<b>35 525.79 €</b>	<b>35 850.87 €</b>	
A charge des propriétaires				
Assurance Bâtiment	5 222.33 €	5 830.11 €	6 068.75 €	238.64 €
Frais d'avocat	1 797.09 €			- €
Frais d'Assemblée Générale	35.00 €	90.00 €	90.00 €	- €
Frais divers	7.25 €		847.00 €	847.00 €
Intérêts - Frais bancaire	211.92 €	514.27 €	542.10 €	27.83 €
<b>Solde</b>	<b>7 273.59 €</b>	<b>6 434.38 €</b>	<b>7 547.85 €</b>	

## Vérification des comptes 2024

Bonjour à tous,

Voici 10 ans que la société Afim est aux commandes pour gérer au mieux notre résidence.

Madame Dor (et son équipe) gère nos comptes très correctement.

C'est toujours un plaisir de contrôler et de suivre l'évolution de nos comptes.

J'en profite pour remercier Madame Dor et ses employés pour la qualité de leur travail.

Pour cette onzième année, je vous propose de voter positivement pour garder notre gérante.

### Compte épargne (Fonds de réserve)

Pas de souci pour notre compte d'épargne, il est toujours bien alimenté par les 1250 € qui sont versés tous les 3 mois comme décidé lors de l'AG précédente.

Le 1er janvier 2024, nous avions **54.185 €**

Le 31 décembre 2024 nous terminions l'année avec **50.778 €**

La petite chute de notre épargne est due :

à la sortie de fonds (8.623 €) pour la mise en conformité de l'ascenseur.

Ainsi que (1.169 €) pour les détecteurs de mouvement dans la cage d'escalier.

Le dessous du matelas est toujours aussi épais, nous pouvons dormir sur nos deux oreilles.

### Compte courant (Fonds de roulement)

J'ai contrôlé les factures en correspondance avec les extraits de compte, avec plaisir, tant c'est clair, bien référencé, sans erreur.

Le 1er Janvier 2024, nous avions une somme de **5528 €**

Le 31 Décembre 2024, le compte affichait **336 €**

Comme chaque année, vous trouverez les feuilles avec les différentes dépenses classées par thèmes, ce qui vous permettra de découvrir les frais de chaque poste.

Certaines dépenses méritent une explication,

Les dépenses pour vandalisme sont difficiles à digérer et révoltantes :

**1354 €** pour le remplacement de boutons de commande de l'ascenseur.



## Immeuble La Campagne

### Relevé des dépenses du 01/01/2024 au 31/12/2024

Page 1 sur 4

#### A CHARGE DES OCCUPANTS

##### 01000 Ascenseur - Contrat

FTA	2	02/01/2024	Pér. du 01/01/24 au 30/06/24	Clé : 8443	1 974.30
FTA	46	27/06/2024	Pér. du 01/07/24 au 31/12/24		1 974.30
					<b>3 948.60</b>

##### 01001 Ascenseur- Réparation

FTA	89	27/11/2024	Rempl. boutons de commande	Clé : 8443	1 354.82
OD	9	30/11/2024	Perthes et Profits		-1 240.12
FTA	93	11/12/2024	Composant endommagé		295.35
					<b>410.05</b>

##### 01002 Ascenseur - Téléphone

FTA	5	04/01/2024	Abonnements 01/2024	Clé : 8443	32.56
FTA	11	04/02/2024	Abonnements 02/2024		32.68
FTA	19	04/03/2024	Abonnements 03/2024		31.81
FTA	26	04/04/2024	Abonnements 04/2024		31.82
FTA	35	04/05/2024	Abonnements 04/2024		31.75
FTA	43	04/06/2024	Abonnements 06/2024		35.35
FTA	51	04/07/2024	Abonnements 07/2024		33.11
FTA	58	04/08/2024	Abonnements 08/2024		35.03
FTA	68	04/09/2024	Abonnements 09/2024		34.72
FTA	76	04/10/2024	Abonnements 10/2024		33.08
FTA	86	04/11/2024	Abonnements 11/2024		29.80
FTA	92	04/12/2024	Abonnements 12/2024		29.79
					<b>391.50</b>

##### 01003 Ascenseur - Vinçotte

FTA	7	29/01/2024	Levage périodique	Clé : 8443	163.50
FTA	63	29/08/2024	Levage périodique		163.50
					<b>327.00</b>

##### 01011 Réparations en 9.285 èmes

FTA	28	17/04/2024	Vidange fosse septique	Clé : 9285	435.60
FTA	72	26/09/2024	Vidange fosse septique		435.60
					<b>871.20</b>

##### 01022 Petit Matériel en 8.443 èmes

FTA	9	07/02/2024	Achat matériel	Clé : 8443	39.29
FTA	53	24/07/2024	Achat 2 tubes armatures		39.98
					<b>79.27</b>

##### 0104 Abandon recours

OD	3	31/12/2024	Abandon recours (4,4%)	Clé : 279.27999	279.31
					<b>279.31</b>

##### 01200 Extincteur

FTA	66	09/09/2024	Vérification extincteur	Clé : 9285	647.35
FTA	85	05/11/2024	Entretien annuel		244.96
					<b>892.31</b>

##### 0400 Nettoyage

FTA	8	31/01/2024	Nettoyage 01/2024	Clé : 8443	699.79
FTA	15	29/02/2024	Nettoyage 02/2024		576.30
FTA	22	31/03/2024	Nettoyage 03/2024		576.30

**A CHARGE DES OCCUPANTS**

FTA	87	15/11/2024	Facture d'acompte	579.64
FTA	96	15/12/2024	Facture d'acompte	579.64
FTA	98	26/12/2024	Pér. du 30/12/23 au 26/12/24	1 520.54

**0800 Abords** **Clé : 10000** **8 763.96**

FTA	25	31/03/2024	Plantation parterres	856.10
FTA	34	30/04/2024	Entretien des abords	308.55
FTA	42	31/05/2024	Entretien des abords	308.55
FTA	48	30/06/2024	Entretien des abords	308.55
FTA	59	31/07/2024	Entretien des abords	308.55
FTA	64	31/08/2024	Entretien des abords	308.55
FTA	75	30/09/2024	Entretien des abords	308.55
FTA	84	31/10/2024	Entretien des abords	308.55

**0900 Electricité** **Clé : 8443** **3 015.95**

FTA	1	01/01/2024	Electricité 01/2024	161.14
FTA	12	02/02/2024	Electricité 02/2024	161.14
FTA	17	01/03/2024	Pér. du 13/02/23 au 12/02/24	-315.98
FTA	18	04/03/2024	Electricité 03/2024	117.74
FTA	24	25/03/2024	Electricité 04/2024	117.74
FTA	33	23/04/2024	Electricité 05/2024	117.74
FTA	39	22/05/2024	Electricité 06/2024	117.74
FTA	49	01/07/2024	Electricité 07/2024	117.74
FTA	57	21/07/2024	Electricité 08/2024	117.74
FTA	61	20/08/2024	Electricité 09/2024	117.74
FTA	71	20/09/2024	Electricité 10/2024	117.74
FTA	79	20/10/2024	Electricité 11/2024	117.74
FTA	90	20/11/2024	Electricité 12/2024	117.74
OD	4	31/12/2024	Déduction forfaits	-107.50

**0900 Forfait électricité** **Clé : 107.5** **1 076.20**

OD	4	31/12/2024	Forfaits	107.50
				107.50

**A CHARGE DES PROPRIÉTAIRES**

**1100 Assurance bâtiment incendie** **Clé : 10000**

FTA	67	07/09/2024	Pér. du 01/10/24 au 30/09/25	6 348.06
OD	3	31/12/2024	Déduction abandon recours (4,4%)	-279.31

**11033 Frais divers** **Clé : 10000** **6 068.75**

FTA	27	20/03/2024	Adaptation des statuts	847.00
				847.00

**1200 Frais Assemblée Générale** **Clé : 10000** **847.00**

FTA	16	29/02/2024	Frais d'AG	45.00
FTA	30	19/04/2024	Frais d'AG	45.00

**12000 Intérêts - Frais bancaire** **Clé : 10000** **90.00**

ING	3	01/02/2024	Décompte de frais	12.76
-----	---	------------	-------------------	-------

RELEVE DECOMPTEUR D'EAU																										
ANNEES	2013 (19/12/13)	2014 (22/12/14)	2015 (21/12/15)	2016 (21/12/16)	2017 (21/12/17)	2018 (24/12/18)	2019 (24/12/19)	2020 (21/12/20)	2021 (21/12/21)	2022 (27/12/22)	2023 (22/12/23)	2024 (23/12/24)														
COMPTEUR GENERAL			6856	8182	1326	9575	1393	11090	1515	12675	1585	14287	1612	15990	1703	17386	1396	18853	1467	20174	1321	21613	1439			
<u>Sous-Sol</u>	Index	Conso	Index	Conso	Index	Conso	Index	Conso	Index	Conso	Index															
DERUYCK	284	38	334	50	380	46	425	45	460	35	518	58	581	63	660	79	730	70	778	48	804	26	828	24		
REZIGHAUSSE																										
OPCDA	1950	49	2013	63	2094	81	2221	127	2255	34	2330	75	2462	132	2490	28	2514	24	2531	17	2557	26	2586	29		
SAMAIN - 02bis	91	5	96	5	103	7	110	7	116	6	123	7	129	6	136	7	142	6	147	5	152	5	155	3		
Cabinet BIJAUMET	75	2	109	34	117	8	125	8	286	161	291	5	308	17	310	2	311	1	313	2	319	6	325	6		
REMMO	687	37	725	38	735	10	751	16	770	19	788	18	805	17	823	18	836	13	851	15	866	15	885	19		
<u>ETAGE N°1</u>																										
NAVA	1087	84	1150	63	1200	50	1251	51	1299	48	1342	43	1386	44	1437	51	1487	50	1530	43	1588	58	164	106		
DARMONT R	931	64	997	66	1057	60	1111	54	1176	65	1238	62	1297	59	1356	59	1408	52	1452	44	1490	38	1641	151		
DARMOND - RASNEUR	675	35	712	37	757	45	797	40	833	36	857	34	904	37	929	25	970	41	1047	77	1143	96	1252	109		
GILSON Dominique	131	22	145	14	160	15	178	18	211	33	237	26	258	21	277	19	281	4	297	16	311	14	324	13		
LEFEVE	1296	62	1355	59	1411	56	1472	61	1532	60	1598	66	1661	63	1720	59	1769	49	1837	68	1885	48	1939	54		
LEBOUTTE - SCOYERS	205	54	261	55	320	59	374	54	423	49	474	51	496	22	565	69	631	66	684	53	755	71	837	82		
<u>ETAGE N°2</u>																										
BOTTE																										
MASSET	1169	86	1224	55	1314	90	1404	90	1501	97	1583	82	1665	82	1781	116	1911	130	2037	126	2150	113	2197	47		
HAQUIN		548 [forfait]	48	572	24	634	62	739	105	841	102	954	113	1011	57	1078	17	1039	11	1050	11	1063	13	1065	2	
LORGIOLA	164	24	187	23	213	26	260	47	305	45	371	66	431	60	518	87	615	97	696	81	781	85	875	94		
HENRIET - GILSON	782	42	818	36	857	39	901	44	942	41	967	25	970	3	985	15	1035	50	1084	49	1123	39	1164	41		
FEVRES - DOUCET	68	21	86	18	103	17	117	14	132	15	146	14	159	13	173	14	185	12	197	12	199	2	206	7		
<u>ETAGE N°3</u>																										
TOUSSAINT - BOULVAIN	1068	23	1101	33	1140	39	1171	31	1204	33	1269	65	1328	59	1356	28	1384	28	1421	37	1502	81	1607	105		
BORRELLO	950	33	990	30	1020	30	1020	0	1031	11	1127	96	1229	102	1511	282	1570	59	1597	27	1624	27	1643	19		
MONIN	101	31	133	32	156	23	177	21	198	21	213	15	220	7	225	5	232	7	237	5	244	7	251	7		
BARRE	781	53	836	55	892	56	949	57	1000	51	1046	46	1094	48	1144	50	1190	46	1246	56	1381	135	1429	48		
ROMEDENNE - A3	114	28	132	18	159	27	185	26	203	18	223	20	240	17	260	20	278	18	296	18	304	8	309	5		
HONNAY - B3	711	28	737	26	762	25	787	25	790	[forfait]	790	[forfait]	16	16	35	19	49	14	62	13	84	22	107	23		
<u>ETAGE N°4</u>																										
LEGROS	621	67	665	44	696	31	729	33	763	34	799	36	835	36	874	39	915	41	944	29	953	9	962	9		
JANSSENS	128	25	150	22	173	23	199	26	223	24	237	14	287	50	334	47	358	24	388	30	416	28	449	33		
BOULEZ	714	21	735	21	764	29	785	21	834	49	915	81	951	36	981	30	996	15	1010	14	1029	19				
CATSAMPS	1029	44	1076	47	1124	48	1165	41	1205	40	1238	33	1274	36	1318	44	1363	45	1402	39	1436	34	1453	17		
SIMON																										
MOTTARD - B4	658	19	668	10	680	12	693	13	712	19	739	27	773	34	812	39	843	31	880	37	908	40	958	50		
<u>ETAGE N°5</u>																										
CAVALIER	204	23	232	28	257	25	282	25	340	58	378	38	446	68	496	50	528	32	552	24	572	20	583	11		
VIGNERON	355	0	0	355	0	404	49	458	54	514	56	561	47	626	65	653	27	689	36	723	34	746	23			
HONNAY - A5	437	18	457	20	473	16	492	19	511	19	540	29	596	56	655	59	688	33	737	49	773	36	799	26		
<u>TOTAL</u>																										
	1086		1103		1135		1236		1361		1384		1400		1528		1182		1156		1231		1214			

**La Campagne**

Auvelais

IBAN : BE13 3630 0886 5739

BIC : BBRUBEBB

Lot : O2 bis

Gosselies, le 5/02/2025

Docteur

CAB O.R.L. Radache

Rue Alfred Barré, 52

5170 Bois de Villers

Note de crédit n° : 23

### Décompte du 01/01/2024 au 31/12/2024

Compte	A Répartir	Individuelle / Total	Réparti
<b>A CHARGE DES OCCUPANTS</b>			
1000 Ascenseur - Contrat	3948.60	334 / 8443 =	156.20
1001 Ascenseur- Réparation	410.05	334 / 8443 =	16.22
1002 Ascenseur - Téléphone	391.50	334 / 8443 =	15.49
1003 Ascenseur - Vinçotte	327.00	334 / 8443 =	12.94
011 Réparations en 9.285 èmes	871.20	334 / 9285 =	31.34
1022 Petit Matériel en 8.443 èmes	79.27	334 / 8443 =	3.14
1200 Extincteur	892.31	334 / 9285 =	32.10
400 Nettoyage	7512.48	334 / 8443 =	297.19
401 Etrennes	25.00	356 / 10000 =	0.89
402 Nettoyage verrière	1190.54	334 / 9285 =	42.83
500 Syndic	6960.00	356 / 10000 =	247.78
600 Décompte d'eau	8763.96	3 / 1214 =	21.66
800 Abords	3015.95	356 / 10000 =	107.37
900 Electricité	1076.20	334 / 8443 =	42.57
		<b>Total réparti :</b>	<b>1027.72</b>
<b>A CHARGE DES PROPRIETAIRES</b>			
100 Assurance bâtiment incendie	6068.75	356 / 10000 =	216.05
1033 Frais divers	847.00	356 / 10000 =	30.15
200 Frais Assemblée Générale	90.00	356 / 10000 =	3.20
2000 Intérêts - Frais bancaire	542.10	356 / 10000 =	19.30
		<b>Total réparti :</b>	<b>268.70</b>
<b>PROVISIONS APPELEES</b>			
970 Provisions appelées	-43000.00	1530.8 / 43000 =	-1530.80
		<b>Total réparti :</b>	<b>-1530.80</b>

Solde décompte des charges : -234.38 EUR

Solde historique client arrêté au 31/12/2024 : 0 EUR

A vous rembourser : -234.38 EUR

# SITUATION FINANCIERE AU 31/12/2024

Immeuble : CAM La Campagne

## ACTIF

400000	Propriétaire	1381.69
48000	Fact. prise en charge par le fds réserve	8623.52
48301	Sinistre	29.00
551000	Compte Courant	336.73
552000	Livret Orange	50778.07
60000	Charges restant à répartir	398.72
		61547.73

## PASSIF

40001	Erreur d'arrondi	-0.25
440000	Fournisseurs	-2295.33
700000	Fonds de réserve	-59252.15
		-61547.73