

RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA MAISON DES AILES DU 12 JUIN 2025

Il y a 17 membres présents et 11 membres représentés.

1. Introduction par le Président François Florkin (FF)¹

« Au nom du Conseil d'administration et en mon nom personnel, je vous souhaite la bienvenue à l'Assemblée générale (AG) de l'ASBL Maison des Ailes.

Après l'importante décision prise par l'AG l'année dernière de procéder à la vente de notre bâtiment, l'AG de cette année est également une étape importante vers une autre Maison des Ailes.

Voici l'agenda de la réunion :

- *Introduction par le Président (FF)*
- *Approbation du PV de l'Assemblée Générale du 28 mai 2024 (FF)*
- *Rapport d'activités*
 - ✓ *Introduction*
 - ✓ *Rapport des activités de gestion du bâtiment (NM)*
 - ✓ *Evolution de la procédure de vente du bâtiment (CC)*
- *Rapport financier du trésorier (JVH)*
- *Rapport du contrôleur aux comptes (FF)*
- *Décharges pour l'exercice 2024 (FF)*
- *Désignation du contrôleur pour 2025 (FF)*
- *Projet de budget pour 2025 (CC)*
- *Elections statutaires (FF)*
- *L'avenir de la MDA (MT)*

En plus des points classiques abordés lors de l'Assemblée Générale de chaque association, le rapport annuel explique l'évolution du dossier de vente.

Vu que cette évolution ne s'est pas arrêtée au 31 déc. 2024, les principales décisions prises dans le courant de 2025 vous seront présentées également.

Avant d'entamer le premier point de l'agenda il convient de commémorer les membres de notre association décédés au courant de l'année 2024.

Il s'agit de: BARON Jean, BELLENS Philippe, BURNIAT Freddy, DE WILDE Armand, FRANCHOMME Paul-Henri, HOUBEN Gérard, PAESMAN Marc, PEYRASSOL Charles.

Puis-je vous demander de vous lever et de vous souvenir d'eux en silence pendant quelques instants. »

¹ Signification des abréviations : (FF) François Florkin, (CC) Chrétien Chabot, (NM) Nicolas Minguet, (JVH) John Van Eynde, (MT) Michel Top.

2. Approbation du rapport de l'AG du 28 mai 2024 (FF)

Aucune observation n'a été remise au Secrétaire général. Le rapport est approuvé.

3. Rapport d'activités 2024

a. Introduction (FF)

« Avant de donner la parole respectivement à Nico et puis à Chrétien, permettez-moi de vous dresser une image de l'année 2024. En 2024 l'AG a approuvé la proposition de l'Organe d'Administration de procéder à la vente de notre bâtiment.

Cette décision a dominé toute l'année 2024 et aussi le premier semestre de 2025. Ceci a mis une grande pression sur l'OA et ses administrateurs.

Afin de garder les choses gérables, un groupe de travail « Ventes » a été constitué. Il a suivi l'évolution des actions prises presque quotidiennement. Toutes les décisions nécessaires ont toujours été soumises à l'ensemble de l'OA. Divers problèmes ont donné lieu à des discussions, mais nous avons toujours réussi à prendre des décisions qui ont été soutenues par tous les membres de l'OA.

Je tiens à remercier pour cela tous les membres de l'OA pour leur travail et leur support.

Une attention spéciale pour le travail de Chrétien qui a tenu à tout moment la plume dans ce dossier. Il a assuré en permanence le lien avec notre agent immobilier CBRE, notre avocate Maître Brassart et notre candidat acquéreur. Son expérience dans le domaine a certainement contribué de manière importante au résultat obtenu.

Permettez-moi aussi de dire que durant cette période la grande valeur du tandem Nico-Chrétien a été prouvée.

Merci Chrétien, merci Nico. »

b. Rapport annuel (NM)

Composition de l'Organe d'Administration

Membres d'honneur – Ereleden		
Piet Vanhecke, Michel Mandl		
Organe d'administration - Bestuursorgaan		
Voorzitter	François Florkin	Président
Vice-voorzitter	Michel Top	Vice-président
Secretaris-generaal	Christian Chabot	Secrétaire général
Adjunct Secretaris-generaal.	Nicolas Minguet	Secrétaire général adjoint
Penningmeester	John Van Hende	Trésorier
Beheerders	Administrateurs	
	Alfred Raes	
	Hermine Rasquin	
	Danny Van Brusselen	
	Francis Van Den Bossche	
	Jacques Waldeyer	

Il y a eu 6 réunions de l'OA

En plus de ces réunions formelles, de multiples réunions de groupes de travail se sont tenues, à propos de la vente du bâtiment et pour gérer les problèmes en relation avec la concession.

Membres et Associations

- ✓ Membres décédés : 7
- ✓ Membres de l'association inscrits = 365,
 - Dont la cotisation a été payée au 1 juin 2025 = 229
 - Membres « lifetime » = 29
- ✓ 32 associations ou clubs sont membres de la Maison des Ailes.

Principaux travaux entrepris :

Égouts: débouchages – vidanges – réparations : 14.550,00 €

Les WC de la rotonde : 2.650,00 €

Nouvelle pompe de relevage : 2.200,00 €

Mouvements Locataires

5^{ème} étage: Vide du 01/05/23 au 31/01/24 (8 mois)

Loué depuis le 01/02/24 à un Bureaux d'Avocats XÉNIA

1^{er} étage AR: Départ de ACRB (1 bureau) et reprise du bail par TFBB

Liste des locataires actuels

6ème +7ème étages DUPLEX : Mme ROCA

5ème étage : bureaux d'avocats XÉNIA

4ème étage : Centre Montoyer Dr KADI (psychiatre)

3ème étage : Aépo-Artis

2ème étage AR : L'Association Culturelle et Culturelle Ismaili (ASBL),

2ème étage AV : MDA-HDV

1er étage AR : TFBB SRL. Mr Tekin Fatih . Traducteur Juré

HORECA : Sichilia SRL (Mme Fatna Bouannounnou)

c. Vente de la Maison des Ailes – situation au 12-06-2025 (CC)

La dernière assemblée générale avait approuvé la solution de vendre l'immeuble dans son entièreté, avec la collaboration de l'Agent Immobilier CBRE et avait donné mandat pour signer le compromis et l'acte de vente à notre président François Florkin, si le prix de vente minimum accepté était supérieur à 1.300.000,00 €.

Un premier planning des opérations de recherche d'un acheteur prévoyait la signature de l'acte de vente dans les environs du 15 juin 2025.

Les opérations de vente se sont déroulées en plusieurs phases :

LA RECHERCHE DE CANDIDATS ACHETEURS

Avec typiquement les étapes suivantes, en coordination avec CBRE :

- Edition d'une brochure.
- Création d'une Data Room.
- Visites des candidats acquéreurs.
- Clôture des offres (5 candidats).
- Sélection du candidat le plus offrant.

Une procédure de négociation exclusive a été engagée avec le candidat le plus offrant : le montant de l'offre sélectionnée est de 2.500.000,00 €.

NECESSITE DE RESOUDRE DEUX PROBLEMES IMPORTANTS AVANT DE CONCLURE LA VENTE.

➤ ***Terminer la concession de 9 ans (après 18 mois) avec Sichilia SRL***

Dès le départ, l'acheteur nous avait communiqué le fait que la concession pour une durée de 9 ans était un obstacle à la conclusion de la vente. En effet, l'objectif de l'acheteur est de rénover complètement la Maison des Ailes et son ambition est de commencer les travaux de rénovation d'ici un an (fin juin 2026) ; il est donc primordial que la concession soit terminée avant le début des travaux.

L'ASBL a conclu avec SICHILIA SRL une convention de fin de concession moyennant les termes suivants :

- Une indemnité forfaitaire de 100.000 € pour solde de tout compte entre les parties, dont le paiement interviendra comme suit :
 - a. 50.000,00€ dans les 15 jours suivant la signature de la présente transaction ;
 - b. 50.000,00€ à la date à laquelle la SRL SICHILIA aura effectivement libéré les lieux, de manière effective, même si cette libération intervient avant le 30 juin 2026.
- A dater du mois suivant la signature de la présente convention et jusqu'à son départ effectif, la SRL SICHILIA sera dispensée du paiement de la redevance mensuelle, mais pas des provisions pour les charges qui grèvent les lieux dans lesquels le fonds de commerce est exploité.

Un soin tout particulier a été apporté pour s'assurer que les risques que constituent pour l'ASBL et ses administrateurs la poursuite de l'exploitation par Sichilia SRL soient réduits au minimum (assurances, poursuite des règles de la concession initiale, le fait que le second paiement ne sera effectué que lorsque Sichilia SRL aura quitté les lieux, et que la continuité de l'activité de Sichilia est tolérée sans rémunération pour l'ASBL et l'acceptation de la poursuite de la concession par l'acheteur)

La convention a été déposée au tribunal lors de l'audience du 22 mai 2025 avec demande de pouvoir faire procéder si nécessaire, directement (donc sans repasser par le juge) à l'expulsion via huissier de Sichilia SRL

Une première tranche de 50.000,00 € a été payée à Sichilia le 3 juin 2025. Sichilia SRL sera également exemptée de payer ses loyers à partir du mois de juin 2025, mais elle continuera à payer ses charges comme avant.

➤ **Remédier à la pollution du sol sous la cuve à mazout**

Le problème a été mis en évidence suite à une première étude commanditée par l'acheteur lui-même. Suite à cette étude exploratoire, L'ASBL et l'acheteur ont dû constater que plusieurs formes de pollution étaient possibles dans la cave où est située l'ancienne citerne à mazout.

Il était clair dès le départ que le contrat d'achat ne pouvait être signé sans une attestation de Bruxelles Environnement garantissant à l'acheteur qu'il ne serait pas dans l'obligation de dépolluer le bâtiment.

Sur conseil de notre Agent CBRE, la société AB Ecoglobe a été chargée de faire une étude approfondie en vue d'obtenir cette attestation de Bruxelles Environnement.

Finalement, Bruxelles Environnement nous a octroyé une certification de catégorie 3 (il y a pollution, mais le risque est suffisamment délimité). Cette certification suffit à l'acheteur et donc elle n'empêche nullement la conclusion du contrat d'achat.

Le montant total des frais d'étude à charge de l'ASBL se monte à 24.337,06 €.

➤ **Situation actuelle**

Le compromis de vente a été signé à l'issue de l'Assemblée générale, sans clause suspensive, puisque les problèmes en attente sont résolus et ce, avec le maintien du montant nominal de l'offre de prix, soit 2.500.000,00 €.

La signature de l'acte authentique d'achat est prévue dans un délai de 3 mois.

4. Rapport financier

a. COMPTE DE RESULTATS AU 31-12-2024

Chiffre d'affaires	184.302,87 €
LOYERS	180.126,51 €
COTISATIONS	3.865,00 €
RECUPERATION DE FRAIS	311,36 €
Services et biens divers	85.760,59 €
ENTRETIEN DES LOCAUX	54.352,42 €
ADMINISTRATION	1.835,56 €
EAU, GAZ, ELECTRICITE	13.804,72 €
DIVERS	15.767,89 €
Autres charges d'exploitation	45.202,02 €
Taxe patrimoniale des ASBL	2.084,70 €
Droits d'enregistrement et publication légale	593,17 €
Taxe immobilière Bruxelles Fiscalité	28.202,27 €
Taxe sur les surfaces de Bureau - Ville de BXL	6.783,00 €
Précompte mobilier sur concession	7.538,88 €
IMPOTS DIVERS	45.202,02 €
Produits et Charges financières	204,09 €
Produits financiers	2,25 €
Charges financières	206,34 €
Produits et Charges financières	204,09 €

PROFITS AVANT IMPOT DES PERSONNES MORALES	53.136,17 €
IPM 2023	-10.920,53 €
PROFITS APRES IMPOT DES PERSONNES MORALES	42.215,64 €
Réévaluation d'actif immobilisé	39.823,23 €
RESULTAT	82.038,87 €

b. BILAN AU 31-12-2024**ACTIFS**

Actifs immobilisés	20/28	1.266.112,25
Actifs matériels immobilisés	22/27	1.266.112,25
Terrains et bâtiments	22	1.266.112,25
222000 Terrains bâtis		1.266.112,25
Actifs circulants	29/58	103.353,70
Créances à moins d'un an	40/41	3.324,55
Créances commerciales	40	3.324,55
400000 Clients		3.324,55
Valeurs disponibles	54/58	100.029,15
555010 KBC BE48 4245 5553 9127		65.637,34
555020 ING Bank		34.391,81

TOTAL DES ACTIFS	20/58	1.369.465,95
-------------------------	--------------	---------------------

PASSIF

Fonds propres	10/15	1.364.032,49
Fonds propres de l'association	10	1.364.032,49
100000 Fond social de l'Association		1.281.993,62
100001 Accroissement du fond social 2024		82.038,87
Dettes	17/49	5.433,46
Dettes à plus d'un an	17	5.400,00
Autres dettes	178/9	5.400,00
178120 Garantie bancaire Centre Ismaélien		2.100,00
178130 Garantie bancaire Atlantic Organization		3.300,00
Dettes à moins d'un an	42/48	33,46
Dettes commerciales	44	33,46
Fournisseurs	440/4	33,46
440000 Fournisseurs		33,46

TOTAL DU PASSIF	10/49	1.369.465,95
------------------------	--------------	---------------------

5. Rapport du contrôleur aux comptes Jan De Meyere

J'ai l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission que vous m'avez confiée.

Elle a comporté des contrôles par sondage des documents comptables et autres procédures de contrôles que j'ai jugées nécessaires.

J'ai pu constater avec satisfaction que la tenue des comptes s'est faite avec le plus grand soin.

Cela me permet de vous présenter les comptes annuels bien structurés et de vous donner une image fidèle du résultat et de la situation financière de l'association.

Situation de la Caisse à la date du 31 décembre 2024..... 100.029,15 €

Revenus 2024..... 184.302,87 €

Dépenses 2024..... 131.166,70 €

Résultat financier..... + 53.136,17 €

Résultat net (- Impôts + Réévaluation Actif Immobilisé) + 82.038,87 €

Je propose donc à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes 2024, qui vous sont présentés par l'Organe d'Administration et de donner décharge à l'Organe d'Administration et au Contrôleur des Comptes.

Sur proposition du Président, l'Assemblée générale approuve les comptes de 2024.

L'Assemblée générale donne décharge au contrôleur des comptes et aux administrateurs pour l'année 2024.

Désignation du contrôleur des comptes

Monsieur Jan Demeyere a confirmé au président qu'il était disposé à contrôler aussi les comptes de 2025.

Il propose à l'Assemblée générale d'approuver la désignation de monsieur Demeyere comme contrôleur des comptes pour 2025

Les membres de l'AG donnent unanimement leur accord.

6. Budget de l'ASBL pour 2025 et évolution future

REVENU	MONTANT
Cotisations	3.745 €
Vente immeuble	2.500.000 €
Atlantic Organization	3.775 €
Nadia Kadi	13.545 €
Terra Nostra	22.475 €
Ismaëli	7.014 €
Roca Aguirre Gina	9.940 €
Xenia	12.250 €
Aepo-Artis ASBL	17.934 €
TFBB	5.103 €
Revenu total	2.595.780 €

Le tableau des revenus repris ci-dessus reprend bien évidemment une situation exceptionnelle, tout d'abord parce que les revenus de notre bâtiment (les loyers) vont cesser de nous être versés à partir de la signature de l'acte, aux environs du 15 septembre 2025, ensuite parce que nous allons recevoir une somme importante de 2.500.000,00 € qui est le fruit de la vente de l'immeuble.

Charges récurrentes	MONTANT
Frais bancaires	159 €
Loyer ASBL + Concession	24.635 €
Entretien des locaux	16.648 €
Administration	1.632 €
Eau, gaz et électricité	3.232 €
Divers	13.440 €
Impôts divers	39.436 €
Litige Sichilia SRL	50.000 €
Commission CBRE	75.000 €
Honoraires Experts	30.000 €
Total frais de fonctionnement	229.388 €
Revenu net	2.366.393 €

Au niveau des charges, vont s'ajouter les charges de location du 2e étage Avant et des locaux occupés par notre concessionnaire, que nous devons payer à l'acheteur à partir de la signature de l'acte, ainsi que la première partie de l'indemnité pour Sichilia SRL, les frais d'expertise et d'avocat et la commission de notre agent immobilier CBRE.

Nous prévoyons donc pour 2025 un résultat net très différent du résultat annuel historique de 2.366.393,00 €.

Mouvements au niveau du BILAN

2024

Actif immobilisé : terrain bâti = 1.266.112,25 €

Valeurs disponibles = 100.029,15 €

2025

Actif immobilisé = 0,00 €

Valeurs disponibles = 2.444.633,00 €

Plus-value sur réalisation d'immobilisation corporelle :

(2.500.000 – 1.266.112,25) = **1.233.887,75 €** (non taxée)

L'assemblée générale approuve le budget proposé pour 2025

7. Élections statutaires

➤ Administrateurs démissionnaires

- Hermine RASQUIN

Au nom de l'Organe d'Administration, le Président remercie madame Rasquin. Il commente son implication dans le cadre de la location de divers étages et la remercie pour son engagement pour la MDA en lui remettant un bouquet de fleurs.

- Danny VAN BRUSSELEN

Le président remercie également monsieur Van Brusselen pour tout ce qu'il a accompli au pour la MDA.

L'AGO prend note de ces actions.

- Administrateurs sortants et rééligibles : aucun
- Candidats aux postes d'administrateur : aucun
- Nouvel Organe d'Administration

Membres d'honneur – Ereleden		
Piet Vanhecke, Michel Mandl		
Organe d'administration - Bestuursorgaan		
Voorzitter	François Florkin	Président
Vice-voorzitter	Michel Top	Vice-président
Secretaris-generaal	Christian Chabot	Secrétaire général
Adjunct Secretaris-generaal.	Nicolas Minguet	Secrétaire général adjoint
Penningmeester	John Van Hende	Trésorier
Beheerders Administrateurs		
Alfred Raes		
Francis Van Den Bossche		
Jacques Waldeyer		

8. La Maison des Ailes ASBL : quelles options pour l'Avenir ?

a. Objectif de l'ASBL MDA

- Promouvoir l'amitié et les contacts entre le personnel navigant et les organisations aéronautiques.
- Promouvoir et soutenir les initiatives aéronautiques en général
- L'assistance peut se faire « avec ou sans » infrastructure propre
- L'« aviation » dans tous ses aspects constitue l'essence de l'existence de l'ASBL

b. La décision de l'AG du 28 mai 2024

Le Président de l'ASBL a reçu mandat de vendre le bâtiment du même nom pour les raisons suivantes :

- Évolution négative des revenus suite à l'augmentation des coûts de maintenance du bâtiment MDA
- Utilisation très limitée des installations du bâtiment par les organisations membres (briefing AG du 28 mai 2024)
- Problèmes persistants dus à l'exploitation de la concession MDA

c. Options futures pour l'ASBL - Remarque préliminaire

L'organe d'administration est composé de 8 administrateurs, dont 6 ont un âge situé entre 74 et 79 ans (75 %). Le Secrétaire général a 77 ans. Aucune campagne de recrutement de remplacement et de rajeunissement de notre OA, envers les membres de nos organisations n'a été couronnée de succès.

d. Option 1 - Achat de nouvelles infrastructures pour les organisations membres

A la suite d'une première analyse auprès de nos membres, les besoins se situeraient aux alentours de 325m², comprenant une salle de réunion, un bar, un restaurant et un bureau pour le secrétariat de l'ASBL. Le tout situé aux alentours du ring de Bruxelles.

Cette option signifie un nouvel investissement immobilier et donc la prise en charge à nouveau de tous les aspects d'exploitation et de maintenance qu'elle connaît actuellement. La restauration pourrait néanmoins se faire via un service traiteur.

e. Option 2 – L'ASBL loue une infrastructure pour les membres

Solution alignée sur l'option 1, mais qui soulage l'OA de la MDA des problèmes de syndic.

A retenir, la possibilité de cohabitation avec La Chise/Dakota moyennant une participation aux frais d'entretien. Cette infrastructure pourrait nous offrir aussi la disponibilité d'un espace pour notre propre Secrétariat.

f. Option 3 – Transformation de l'ASBL MDA en un fond de soutien

Ce fond soutiendra exclusivement les organisations et initiatives aéronautiques visant à promouvoir l'aviation.

Le Fonds ne fournit plus de locaux ni d'infrastructure, mais apporte un soutien financier à ses partenaires privilégiés.

Dans ce contexte aussi, le Fonds Lebouté pourrait être réimplémenté, de même que des initiatives similaires, éventuellement étendues à tous types de formations, pour peu qu'elles aient un lien avec l'aéronautique.

g. Option 4 – Dissolution et liquidation de l'ASBL MDA

Nous pensons dans ce contexte transmettre les actifs à d'autres ASBL œuvrant dans le secteur de l'aviation ou qui aident le personnel actif dans l'aviation (Fonavibel, ...).

Nous pensons demander dans ce cas à l'ASBL bénéficiaire (ou à une des ASBL bénéficiaires) de restaurer le Prix Marie Monseur Fontaine, pour un montant annuel à définir.

Cette option est celle qui est la plus en ligne avec la réalité de notre ASBL, dont le cadre est vieillissant, si des remplacements par de jeunes administrateurs n'est pas réalisé à court terme.

h. Conclusions

Choix d'une option pour l'Assemblée général extraordinaire de décembre 2025.

Mise en œuvre d'ici le 30 juin 2026.

Une justification juridique complète de l'option choisie est essentielle.

Nécessité d'une gestion sûre et saine du capital disponible.

Les options 1 et 2 deviennent de plus en plus questionnables étant donné l'utilisation limitée des infrastructures par les membres et l'évolution de la base d'adhérents.

9. Clôture de l'Assemblée Générale

A l'issue de l'AGO, nous passons à la signature du compromis de vente. Ce document est signé respectivement par Mr Patrick Bouwen, CEO du Groupe Bouwen et par Mr François Florkin, Président de l'ASBL La Maison des Ailes.

A l'issue de la signature des documents, le président remercie les membres présents et les invite au verre de l'amitié.



François Florkin
Président

Chrétien Chabot
Secrétaire général