

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»
«Clt_CodePost» «Clt_Localite»
«Clt_Pays»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
AMARELLE et BIGARREAU A.C.P., rue d'Oultremont 34-36-38-40-42 & entre Deux Rues 5-7 à 4630
SOUMAGNE
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 07 mai 2024

Sont présents ou valablement représentés : 23 propriétaires sur un total de 38

soit : 6259 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h15

Résumé des discussions et décisions prises

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

1. **Constitution du bureau** (Art. 3.87 § 5)

(10.000 Q concernées)

Président et secrétaire :
Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6259	6259	/	/

2. **Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières**

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

a) **Les travaux**

- Rénovation des façades : 124.598,93€
- Remplacement du tube d'éclairage, de deux détecteurs de mouvement et d'un ventilateur dans le garage côté AMARELLE : 1.261,43€

b) **Les énergies**

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés.

Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° : 817.066.061 - Courtier : compagnie
franchise DE : légale

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. **Mise en conformité de la copropriété**

a) **Obligations légales – point de la situation / décision :**

- **Conformité électrique des communs :**
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 01/01/2028
- **Matériel incendie :**
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs (BUSINESS FIRE) : Validité de l'entretien 28/07/2024
 - Exutoire (BUSINESS FIRE) : Entretien commandé
 - Dévidoirs (BUSINESS FIRE) : Validité de l'entretien 28/07/2024
 - Eclairages de secours (BUSINESS FIRE) : Entretien commandé
 - Portes RF (BURNOTTE) : validité de l'entretien 10/04/2025

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
La déclaration de classe 3 a été introduite en 2019 (validité 10 ans) pour les garages
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2038
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :
Le dernier rapport pompiers date de 201. Conclusion : favorable.

NB : pas d'obligation d'entretien des portes RF privatives (mail BTv)

Il est précisé que des travaux de mise en conformité selon le règlement de police ne garantissent pas qu'en cas de contrôle de la résidence par les pompiers, ceux-ci n'exigeraient pas des travaux complémentaires.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité concernant les parties communes.

→ Arrivée de (+234Q)

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 01/2024, le total des charges s'est élevé à 49.833,70€ contre 49.064.36€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que les charges sont relativement stables.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « AMARELLE » : 27.209.15€
- Fonds de réserve « BIGARREAU » : 28.531.10€

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

..... confirme avoir procédé à la vérification des comptes et son rapport sera joint au présent procès-verbal.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6493	6493	/	/

5. Décharge (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6493	6493	/	/

6. Litige entre la copropriété et M. LETIEXHE : résultat de la conciliation et décision (10.000 Q concernées)

Le syndic rappelle le litige opposant les copropriétaires à M. LETIEXHE au sujet de l'utilisation de son appartement en tant que cabinet médical.

Le syndic explique à l'assemblée qu'une audience de conciliation s'est tenue le 29 février 2024 en présence de l'avocat de la copropriété, de M. LETIEXHE, du syndic et de l'avocat de M. LETIEXHE.

Malheureusement, celle-ci s'est conclue par une non-conciliation.

Le syndic demande à l'assemblée si elle souhaite introduire une éventuelle procédure en justice.

L'assemblée décide d'introduire une procédure en justice.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6493	5981	0	512

Nom(s) des « Abstention » NEVEN, DENOEL

7. Demande de plusieurs copropriétaires : placement de protections translucides entre les terrasses (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décide d'accepter la pose de protection translucides entre les terrasses. Ces séparations devront être en verre et comporter des fixations métalliques.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6493	6493	/	/

8. Demande d'agrandissement de la terrasse appartement 0.9 (rampe de garages) (10.000 Q concernées)

Le propriétaire de l'appartement 0.9 présente son projet d'agrandissement de sa terrasse à l'assemblée.

L'assemblée en discute et décide d'approuver le projet de ce propriétaire. Celui-ci s'engage à ne pas détériorer la copropriété et à assumer les frais de réparation en cas de dommages.

L'agrandissement restera propriété de la copropriété et le propriétaire en aura la jouissance exclusive.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6493	6493	/	/

9. Problématique des poubelles : rappel du règlement d'ordre intérieur*(10.000 Q concernées)*

Il est essentiel de rappeler l'importance du respect des règles de gestion des déchets dans notre copropriété. Les poubelles sont un élément crucial de l'environnement commun, et il est de la responsabilité à tous de veiller à ce qu'elles soient utilisées correctement et conformément aux directives internes.

Conformément au règlement d'ordre intérieur, chaque résident est tenu de respecter :

- Le tri des déchets
- Les poubelles ne doivent être sorties que la veille de la collecte
- Les poubelles ne doivent pas être entreposée sur les terrasses.

10. Travaux – décision – mode de financement**a) Entretien des châssis et boiserie des parties communes : présentation devis et décision***(10.000 Q concernées)*

présente le devis à l'assemblée. Ce devis s'élève à 4.861,43€

L'Assemblée décide de faire réaliser ces travaux.

Financement : via le fonds de roulement

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6493	6493	/	/

b) Ajout d'un nouveau banc et tonnelle*(10.000 Q concernées)*

a présente les devis à l'assemblée.

L'Assemblée décide de faire simplement placer un banc pour un montant de 499,95€

Financement : via le fonds de roulement

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6493	4472	2021	0

Nom(s) des votants

)

11. Fixation des budgets de l'exercice à venir :**a) Fonds roulement (charges courantes) :***(10.000 Q concernées)*

Augmentation du budget à 27.000€ / résidence (+ 675/résidence)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6493	6493	/	/

b) Fonds de réserve « immeuble » :

(10.000 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 3.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6493	6493	/	/

c) Fonds de réserve « remboursement emprunt » : fin de l'emprunt le 13/04/2033

(10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « emprunt » à 15.497,16€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6493	6493	/	/

12. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

présente sa démission et est remercié et applaudi par tous les copropriétaires pour le travail fourni. ...prend sa place

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6493	6493	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

est élu. est de nouveau remercié pour tout le travail fourni.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6493	6493	/	/

13. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **Mercredi 07 mai 2025 à 17h00**

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h38

Rapport Vérification des Comptes du 01-02-2023 au 31-01-2024.

Désistement de Mme Missoten le 20 février 2024.

- A. Remarques au reçu des comptes pour vérification (mail de Mme Henry le 13/03/2024) :

- 1. Entretien des extincteurs par BUSINESS a été facturé 27/07/2023, montant : 400,75€.
- 2. Factures 4 ascenseurs :
 - Entretien BIGARREAU certaines factures avec TVA 21% (nous attendons toujours), signalé à _____ mail le 17/04/2024).
 - Vérification des 6 entretiens prévus, je constate le 20/02/2024, 4 entretiens sur les fiches. _____ finale 6 entretiens et envoi 3 rapports annuels d'activité ; le 4^e parviendra après rappel.
- 3. Factures assurances incendies à regrouper ?
 - 2 bâtiments différents (AMARELLE 20 apparts - BIGARREAU 19 apparts) d'où 2 montants différents ; donc, pas de frais communs.
- 4. Demande, le 11/03/2024, que les frais relatifs au "litige Letiexhe" soient prélevés sur Fonds de Réserve.
 - Facture de ADK relative à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29/11/2023, soit : 315,70€ pour AMARELLE et 282,79€ pour BIGARREAU (Total : 598,49€).
- 5. Fonds de Réserve : les 31 quotités du Parking de _____ doivent être transférées, de AMARELLE vers BIGARREAU, conformément à l'accord des copropriétaires lors de l'AG du 02/05/2023.
Pas appliqué au moment de la vérification des comptes ; sera effectif pour la prochaine vérification.

- B. Vérification des comptes du 01-02-2023 au 31-01-2024 :

- 1. Dépenses communes générales électricité :
 - Demande copie des factures le 11/03/2024 ; il manque 2 copies.
 - Pour AMARELLE 2 factures d'acomptes ne semblent pas être portées en compte.
 - 3 factures RESA de "relevé de compteur à la demande" (3 x 108,71€), déjà annulées en 2022 suite contestation. sont reportées en compte en 2023. Recontestées, elles sont annulées et finalement prises en charge par ADK.
- 2. Facture remplacement détecteur mouvement au garage (595,15€) à porter en compte à AMARELLE.
- 3. Dépenses communes frais d'administration :
 - Demande 5 copies de factures pour vérification : 3 correctes :
 - solde de compte avocat : 380,01€,
 - taxe d'urbanisme Commune de Soumagne : 640,00€,
 - envoi recommandé pour réservation salle pour AG du 29/11/2023 : 8,48€.
 - Facture de travaux spéciaux : recherche fuite + soudure zinc (143,10€) à porter en compte à AMARELLE.
 - Facture d'adaptation ROI, montant : 561,78€ contestée. Lors de l'AG du 02/05/2023, l'assemblée a mandaté le syndic pour adapter le ROI pour un montant de 273,46€. Rectification effectuée.
- 4. Dépenses générales propriétaires :
 - Facture de remplacement tube 2 détecteurs, ventilateur (1.261,43€) à porter en compte à AMARELLE en dépenses locatives.

Collet Fernand, le 15/05/2024,

«Cl_titre» «Cl_Nom»
«Cl_Nomcpl»
«Cl_Adresse» / «Cl_boite»
«Cl_CodePost» «Cl_Localite»
«Cl_Pays»

«Cl_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
AMARELLE et BIGARREAU A.C.P., rue d'Oultremont 34-36-38-40-42 & entre Deux Rues 5-7 à 4630
SOUMAGNE
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 07 mai 2025

Sont présents ou valablement représentés : 23 propriétaires sur un total de 38

soit : 6.160 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

Préambule : présente aux copropriétaires, celui-ci ayant repris la gestion de la résidence.
Toutefois, l'assistante attitrée à la résidence reste dont les coordonnées sont les suivantes :

-
-

La séance est ouverte à 17h10.

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège n° Entr. 417.254.111 Agée L.P.I. n° 100.022 800.080

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(10.000 Q concernées)

Président

Secrétaire

Le syndic représenté par _____ rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.160	6.160	/	/

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Création d'un espace détente + évacuation des déchets : 1.311,03€

Achat table de pique-nique : 554,90€

Remplacement de détecteurs au niveau du garage : 200,56€

Remplacement ampoules : 259,70€

Remplacement éclairage cabine + bloc alimentation de secours : 691,30€

Remplacement photocellule barrière : 502,22€

PS : Pièce présente sur l'installation ascenseur permettant de détecter les obstacles

Remplacement éclairage de sécurité : 2.103,04€

Remplacement de la rampe de contacteurs : 677,76€

b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, avec la société LUMINUS.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° : 817.066.061 - Courtier : _____ compagnie : AXA Buildimax – franchise : légale

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :

Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2028

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :

Valable jusqu'en 2029 pour les places de stationnement

- Ascenseur(s) :

La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2038

La dernière analyse de risque a été réalisée le 23/06/2023

Rapport de contrôle final : 19/05/2008

Lux paliers en ordre

L'offre relative à la modernisation des ascenseurs est présentée au point 7.b) du présent procès-verbal.

- Amiante :

Sans objet, immeuble datant de 2006

- Conformité incendie

La copropriété est en conformité sur base du rapport des services IILE daté du 14/05/2014

- Matériel incendie :

Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement

- Extincteurs (BUSINESS FIRE) : validité de l'entretien : 18/06/2025
- Dévidoirs (BUSINESS FIRE) : validité de l'entretien : 18/06/2025
- Exutoire (BUSINESS FIRE) : validité de l'entretien : 16/10/2025
- Eclairages de secours (BUSINESS FIRE) : validité de l'entretien : 16/10/2025
- Portes RF (BURNOTTE) : validité de l'entretien : 04/04/2026

- Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de **25 ans**
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de **25 ans**
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

Rapport ILE du 15 mai 2014 indique que seules quelques portes en sous-sol doivent encore être resserrées.

- Si présence de borne de recharge pour véhicules : attestation de conformité

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

PS : Le syndic a questionné le service de la zone de secours Vesdre-Hoëgne & Plateau quant à connaître la législation en vigueur au niveau de la validité des attestations de conformité des installations privatives. L'information obtenue est la suivante :

« Les contrôles évoqués doivent être effectués tous les 25 ans pour les parties privatives (ou à chaque modification des installations) et tous les 5 ans pour les parties communes (ou à chaque modification des installations).

Attention, si un des logements est couvert par une attestation de sécurité incendie hébergement touristique, le délai pour ce logement est de 5 ans. »

- Statuts et ROI de la copropriété :

Les statuts datent du 12/07/2012

AGO 2023 : ROI ADK adopté

Le ROI de la résidence, mis à jour par le syndic, est disponible sur le site.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 01/2025, le total des charges s'est élevé à 56.130,85€ contre 49.833,70€ l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement de L'augmentation du coût de la vie ainsi que des diverses interventions reprises au point 2.a).

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « Amarelle » : 25.446,45€
 - Fonds de réserve « Bigarreau » : 27.220,03€
 - Fonds de réserve « Résidence » : 0,12€ (apport de 15.497,16€ cet exercice)
- Finançant les travaux de façade arrière – Dernier prélèvement le 13 avril 2023**

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Une erreur (inversion dans les factures) non constatée en 2021 et 2022 représente un montant total de 304,00€ porté en compte, à tort, à AMARELLE. Une opération comptable sera opérée afin de rétablir les dépenses.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Messieurs _____, confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes sous réserve de modification de la liste des dépenses et plus précisément au niveau des montants indiqués visant les ascenseurs ainsi que les consommations d'eau. Cette démarche doit être effectuée sous quinzaine.

Le syndic annexera le rapport de vérification édité par les commissaires aux comptes au présent procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.160	6.160	/	/

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.160	6.160	/	/

6. Procédure judiciaire contre M. LETHIEXHE : état d'avancement

Pour mémoire, le litige opposant la copropriété à _____ a pour objet l'utilisation inappropriée de l'appartement dont il est propriétaire en tant que cabinet médical susceptible d'entraver la jouissance paisible des autres résidents.

Une audience de conciliation s'est donc tenue le 29 février 2024 en présence de l'avocat de la copropriété, de _____, du syndic et de l'avocat de _____
Malheureusement, celle-ci s'est conclue par une non-conciliation.

Au regard de ce qui précède, la copropriété a donné mandat au syndic pour introduire une procédure judiciaire à l'encontre de _____

En ce sens, _____ s'est vu attribué le dossier et une plaidoirie s'est tenue en date du 12 décembre 2024.

Malheureusement, _____ est toujours en attente de réception du prononcé, lequel a été repoussé à la date du 29 mai 2025. Bien conscient que cette situation est inconcevable, l'avocat de la copropriété en collaboration avec le syndic, a interpellé le greffe du juge de paix pour obtention d'information quant au report effectué.

La justification avancée par Monsieur le Président des Juges de Paix et de la Police est une surcharge de travail subit par Madame le Juge de Paix. Le greffe a également indiqué que ce type de retard est automatiquement signalé et qu'un contrôle est effectué.

Au vu de ce qui précède, l'attente est la seule chose à envisager.

L'assemblée prend acte de ce qui précède et le syndic reviendra auprès des membres du conseil une fois ces informations obtenues. En cas de procédures d'appel, le syndic informera l'ensemble des copropriétaires en amont.

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Remplacement de portes RF (côté Amarelle et côté Bigarreau) : présentation de l'offre de (10.000 Q concernées)

..., menuisier en charge du contrôle annuel des portes RF communes de la résidence a réalisé ce dernier en date du 08/04/2025.

En ce sens, le syndic a obtenu deux devis quant à la remise aux normes de certaines portes de la résidence. Ces derniers sont exposés à l'ensemble des copropriétaires :

- Côté Amarelle [Porte compteur gaz (2) et porte compteur électrique (1)] : 2.388,18€TVAC
 - ➔ Des options sont disponibles :
 - Ferme porte DORINT avec coulisse : 162,00€HTVA
 - Grille RF60' : 225,00€HTVA
 - Peinture 2 couches 2 faces : 234,00€HTVA
 - Feuille de porte stratifier 2 faces : 187,50€HTVA

Les copropriétaires du côté Amarelle valident la proposition suivante avec les options suivantes :

Peinture 2 couches 2 faces : 234,00€HTVA (peinture hydrofuge)

Deux offres comparatives seront fournies par le syndic. Mandat est donné au conseil de copropriété pour retenir l'offre la plus convaincante.

Financement : via imputation au fonds de réserve « Amarelle »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
3.162	3.162	/	/

- Côté Bigarreau (Porte local électrique) : 1.158,58€TVAC
 - ➔ Une option est disponible :
 - Ferme porte DORINT avec coulisse : 162,00€HTVA

Les copropriétaires du côté Bigarreau valident la proposition suivante avec l'option proposée pour le coté Amarelle :

Peinture 2 couches 2 faces : 234,00€HTVA (peinture hydrofuge)

Deux offres comparatives seront fournies par le syndic. Mandat est donné au conseil de copropriété pour retenir l'offre la plus convaincante.

Financement : via imputation au fonds de réserve « Bigarreau »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
2.998	2.998	/	/

En ce qui concerne les infiltrations côté trottoir dans le sous-sol, une intervention avec le concours de la commune est à prévoir (le trottoir étant propriété de cette dernière – confirmation a été demandée à la commune par Monsieur).

Dans les deux situations qui nous occupent, Monsieur a d'ores-et-déjà pris contact avec les divers intervenants (entrepreneur et le service travaux de la commune). Les interventions seront prévues dans les meilleurs délais (en fonction des intempéries). Le seul point encore sujet à discussion est la prise en charge des frais relatifs aux sondages.

En effet, en cas de non-obtention d'un accord préalable émanant de la commune de Soumagne quant à leur implication dans ce dossier, les frais d'ouverture, de fermeture, de la réfection potentielle de l'étanchéité ainsi que du sondage en lui-même seraient à supporter par la copropriété. En fonction des montants en jeu, le syndic postposera ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Dès obtention des dates précises d'intervention vis-à-vis des sondages à effectuer au niveau des murs enterrés, le syndic en informera les copropriétaires via l'envoi d'une communication ainsi qu'un affichage dans les espaces communs.

L'Assemblée prend acte de ce qui précède.

10. A la demande de Monsieur : dégradation de l'entrée de l'immeuble par le locataire
locataire de l'appartement 1.4 du bâtiment Amarelle) (10.000 Q concernées)

A la suite de désordres observés à la résidence, Monsieur pris contact avec le syndic afin d'informer les copropriétaires sur ce qui suit.

L'un des locataires occuperait régulièrement l'espace commun de telle manière que cela provoque quelques incommodités :

- Consommation d'alcool et de tabac au niveau de l'entrée de la résidence
- Expectoration (glaise) sur le sol
- ...

Au regard de ce qui précède, il est demandé à Monsieur : réaliser un rappel du ROI et des règles de savoir vivre en communauté.

L'Assemblée prend acte de ce qui précède et Monsieur : informe l'assemblée du départ imminent de ce dernier (Monsieur).

11. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Proposition d'augmentation du budget à 27.500€/bâtiment (+ 500€/bâtiment)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.160	6.160	/	/

b) Fonds de réserve « Immeuble » : (10.000 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 3.000€/bâtiment

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.160	6.160	/	/

- c) Fonds de réserve « Emprunt » : Fin de l'emprunt le 13/04/2033 (10.000 Q concernées)

L'apport est fixé à 15.497,15€

12. Elections et/ou réélections statutaires (10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

1 M est réélue.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.160	6.160	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

en cas d'aboutissement de la vente), sont réélus.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.160	6.160	/	/

13. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée **entre le 8 mai et le 15 mai 2026 à 17h00. Le lieu de tenue de cette dernière sera déterminé en collaboration avec Madame**

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h29.

Résidence AMARELLE et BIGARREAU.

Rapport Vérification des Comptes du 01-02-2024 au 31-01-2025.

- A. Remarques au reçu des comptes pour 1^{ère} vérification (mail de Monsieur le 01/04/2025).
- 1. DL 000 : Dépenses redevance et consommation d'eau :
La SWDE, en date du 13 mai 2024, a élaboré ses 3 décomptes annuels sur base d'une estimation de la consommation alors que les Index des compteurs EAU ont été communiqués par mail à ADK le 30 mars 2023 ; ce qui n'a pas eu de conséquence sur les montants facturés.
Deux des compteurs ne servent qu'en cas d'incendie et le 3^e n'est utilisé qu'une fois par semaine pour l'entretien des communs.
 - 2. DL 011 : Dépenses électricité pour BIGARREAU :
À la suite du changement de fournisseur au 01/01/2025, les factures relatives aux 2 compteurs de BIGARREAU n'ont pas été portées en compte.
La rectification a été effectuée dans le tableau des dépenses du 16/04/2025.
 - 3. DL 030 et DL 031 : Entretien des ascenseurs :
 - a) Demande formulée pour regrouper les "entretiens et téléphones" en une seule rubrique comme les factures de ORONA.
 - b) Depuis 2021 les factures pour BIGARREAU sont établies avec TVA 21% au lieu de TVA 6% (signalé le 17/04/2024).
Les rectifications ont été effectuées par ORONA mais la répartition des 4 factures "entretien" est incorrecte : AMARELLE = -1.897,44€ et BIGARREAU = 3.862,46€.
 - c) Lors de la vérification des comptes en 2021 et 2022 une inversion de factures n'avait pas été constatée : AMARELLE a payé en trop 151,44€ en 2021 et 152,56€ en 2022.
À la suite de cette erreur de TVA nous demandons la rectification dans la prochaine période 2025, soit : - pour AMARELLE une déduction de -304,00€ et
- pour BIGARREAU un report de +304,00€. (voir annexe).
 - 4. DP 000 : Entretien et réparations des bâtiments :
 - a) Vu le coût élevé des travaux exceptionnels de rénovation des boiseries des 4 façades, nous avons demandé que la facture de 4.861,43€ soit prélevée sur le Fonds de Réserve.
 - b) La facture d'honoraire d'avocat d'un montant de 267,95€ portée en compte par erreur a été annulée. Elle concernait une résidence de Herstal.
 - c) La facture de 958,44€ pour honoraire d'avocat, relative au dossier _____ a également été prélevée sur le Fonds de Réserve à l'instar de toutes les factures concernant ce dossier.
 - 5. Fonds de Réserve :
Suite à une erreur de frappe le nombre de quotités mentionné pour BIGARREAU a été rectifié, soit 4756Q au lieu de 4746Q.
- B. Rectifications effectuées d'office par Monsieur _____ : (son mail du 09/04/2025).
- 1. DL 000 : Entretien décharges et égouts :
La facture de 371,00€ concernant le débouchage des tuyaux, portée en compte à tort en dépenses communes, a été reportée en compte à BIGARREAU.
 - 2. DL 072 : Garage réparations et entretiens :
La facture de 200,56€ concernant le remplacement d'un détecteur, portée en compte à tort en dépenses communes, a été reportée en compte à AMARELLE.
 - 3. DP 030 : Dépannages et réparations ascenseurs hors contrat :
La facture de 677,76€ concernant le remplacement d'une rampe contacteurs, portée en compte à tort à AMARELLE, a été reportée en compte à BIGARREAU.

- C. Remarques au reçu des comptes modifiés pour 2^e vérification (mail de Monsieur. le 16/04/2025)
 - 1. DL 000 : Dépenses redevance et consommation d'eau :
 - a) À la suite du relevé des Index des compteurs EAU, les 3 décomptes annuels, datés du 01/04/2025 sont ajoutés dans les dépenses 2024 alors qu'ils devraient être comptabilisés en 2025.
 - b) À la suite du changement des compteurs EAU par la SWIDE, la facture du décompte annuel au 1er avril 2025 du compteur utilisé pour l'entretien des communs mentionné une consommation d'eau de 39 m³, ce qui est anormal compte tenu que, depuis 2014, la consommation annuelle s'élève entre 3 et maximum 9 m³ (en 2014).
Cette facture N°2024/0127 du 01/04/2025 de 164,61€ a été contestée (mail du 17/04/2025).
 - 2. DL 030 et DL 031 : Entretien des ascenseurs :
 - a) Le regroupement des factures "entretien + téléphone" n'a pas été effectué.
 - b) La répartition des dépenses entretiens ascenseurs (tableau du 16/04/2025) semble correcte :
 - pour AMARELLE : 2.199,07€ (entretien) + 230,45€ (téléphone) = 2.429, 52€,
 - pour BIGARREAU : 1.151,59€ (entretien) + 639,34€ (téléphone) = 1.790,93€.
- D. Remarque : au reçu des décomptes annuels des charges ainsi que du tableau de répartition des dépenses envoyés à tous les copropriétaires le 17/04/2025, nous constatons que la répartition des dépenses en DL 030 et DL 031, "entretiens + téléphone" des ascenseurs, n'est pas la bonne répartition reprise au tableau du 16/04/2025.
En conséquence, toutes les factures des décomptes annuels des charges envoyées le 17/04/2025 à tous les copropriétaires sont incorrectes.
Nous demandons donc de nouveaux décomptes.

Soumagne. le 07/05/2025

(Annexe Rapport Vérification des Comptes du 01/02/2024 au 31/01/2025)

AMARELLE et BIGARREAU DL 030 et DL 031 : entretiens ascenseurs + téléphones.

- 1) Répartition des dépenses factures BIGARREAU (suite erreur TVA 21% au lieu de 6%) :

2021 : 2 factures de 1.228,43€ (dont TVA 21% = 213,20€) = 2.456,86€

Au lieu de 2 factures de 1.076,14€ (dont TVA 6% = 60,91€) = 2.152,28€

Facturé en trop : 2.456,86€ - 2.152,28€ = 304,58€

2022 : 2 factures de 1.236,81€ (dont TVA 21% = 214,66€) = 2.473,62€

Au lieu de 2 factures de 1.083,48€ (dont TVA 6% = 61,33€) = 2.166,96€

Facturé en trop : 2.473,62€ - 2.166,96€ = 306,66€

2023 : 2 factures de 1.321,76€ (dont TVA 21% = 229,40€) = 2.643,52€

Au lieu de 2 factures de 1.157,90€ (dont TVA 6% = 65,54€) = 2.315,80€

Facturé en trop : 2.643,52€ - 2.315,80€ = 327,72€

Montant total facturé en trop à BIGARREAU : 304,58€ + 306,66€ + 327,72€ = 938,96€

Ce montant a été rectifié (NC de ORONA) dans les comptes 01/02/2024 au 31/01/2025.

- 2) Suite inversion de factures :

2021 : Montant porté en compte à AMARELLE : 1.076,99€ + 1.228,43€ = 2.305,42€

Au lieu de 2 x 1.076,99€ = 2.153,98€

Facturé en trop à AMARELLE en 2021 : 2.305,42€ - 2.153,98€ = 151,44€

2022 : Montant porté en compte à AMARELLE : 1.084,26€ + 1.236,82€ = 2.321,08€

Au lieu de 2 x 1.084,26€ = 2.168,52€

Facturé en trop à AMARELLE en 2022 : 2.321,08€ - 2.168,52€ = 152,56€

Montant total porté en compte par erreur à AMARELLE : 151,44€ + 152,56€ = 304,00€

Ce montant de 304,00€ doit être déduit des dépenses AMARELLE et reporté en compte à BIGARREAU.

«Cl_titre» «Cl_Nom»
«Cl_Nomcpl»
«Cl_Adresse» / «Cl_boite»
«Cl_CodePost» «Cl_Localite»
«Cl_Pays»

«Cl_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
AMARELLE et BIGARREAU A.C.P., rue d'Oultremont 34-36-38-40-42 & entre Deux Rues 5-7 à 4630
SOUMAGNE
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du lundi 11 mai 2026

Sont présents ou valablement représentés : 28 propriétaires sur un total de 38

soit : 7.443 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h18.

Procès-verbal

Copropriété AMARELLE et BIGARREAU A.C.P. - n° entr. : 0.884.266.945 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège n° Entr. 417.254.111 Agréé I.P.L n° 100.022 - 800 080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160 - 730.390.159

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau

(Art. 3.87 § 5 – 10.000 Q concernées)

Président :

Secrétaire

Le syndic, représenté par

édigent le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières (Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) Les faits marquants de l'exercice écoulé :

Les faits marquants de l'exercice sont parcourus en séance.

b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, avec la société LUMINUS.

La fourniture d'électricité 2026, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant le second semestre 2025 avec l'intervention d'un courtier en énergies, ont été conclus, à nouveau, avec la société LUMINUS.

Un clic a été actionné le 22/10/25 afin de fixer le prix de 50% du volume de consommation 2026 aux tarifs suivants : Elect. 100,68€/MWh; Elect. HP :117,44€/MWh; Elect. HC: 85,36€/MWh – ces prix s'entendent HTVA.

NB : Le syndic précise que l'assemblée générale peut demander que ses points de fourniture soient retirés des contrats cadres.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° : 817.066.061 - Courtier : compagnie : AXA
Buildimax – franchise : légale
Pour rappel, il appartient au(x)propriétaire(s) des lots exploités à des fins HORECA d'en avertir le courtier de la copropriété et de se conformer aux prescrits en la matière.

3. Mise en conformité de la copropriété

(10.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité des communs est valable jusque 2028
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Valable jusque 2029 pour les emplacements de parking.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2038
La dernière analyse de risques a été réalisée le 23/06/2023
Rapport de contrôle final : 19/05/2008
Lux paliers en ordre

Les travaux de modernisation des ascenseurs ont été réalisés. Quelques remarques émises par le conseil de copropriété ont été remontées au syndic pour être communiquées auprès de l'ascensoriste. La société Orona a d'ores-et-déjà remédié à une partie d'entre-elles.

- Amiante :

Sans objet, l'immeuble datant de 2006

- Conformité incendie

La copropriété est en conformité sur base du rapport des services IILE daté du 14/05/2014.

Matériel incendie :

Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement

- Extincteurs : validité du contrôle jusqu'au 30/07/2026 (firme BUSINESS FIRE) ;
- Dévidoirs : validité du contrôle jusqu'au 30/07/2026 (firme BUSINESS FIRE) ;
- Exutoire & Eclairages de secours : validité du contrôle expirée, la société BUSINESS FIRE a été interpellée et un contrôle est prévu le 12 mai 2026.
- Portes RF : validité du contrôle jusqu'au 13/04/2027 (firme BURNOTTE) ;

Les travaux de remplacement des portes RF ont été réalisés par Monsieur Burnotte, cependant, deux erreurs ont été commises par le prestataire :

- Le sens d'ouverture de la porte Rf du local électrique
- La porte du local gaz coté BIGARREAU a été confondue alors qu'il convenait de procéder à un remplacement de la porte du local gaz côté AMARELLE.

Le syndic est intervenu auprès de la société BURNOTTE pour rectifier ces deux points.

Monsieur Burnotte confirme qu'il passera le 4 juin 2026 rectifier cette situation et ce, gratuitement.

- Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 25 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 25 ans
- Détecteurs fumés : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF
- Si présence de borne de recharge pour véhicules : attestation de conformité

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

- Statuts et ROI de la copropriété :

Les statuts datent du 12/07/2012 et une adaptation de ces derniers a été menée par l'étude du Notaire LABE, conformément à la décision prise lors de l'AG de 2023 statuant sur le changement d'affectation des réserves en parking. Il est rappelé que les frais d'adaptation des statuts seront intégralement à charge de - - - .

Le document est d'ailleurs consultable sur le site internet : (<https://www.adksyndic.com/>).

L'Assemblée décide d'octroyer un délai complémentaire de 30 jours à compter de la date de la présente assemblée générale pour formuler ces éventuelles observations. Passé ce délai, le projet pourra être validé et signé en l'étude du Notaire LABE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

Le ROI (mouture ADK adoptée en 2023) de la résidence, mis à jour par le syndic, sera rendu disponible sur le site.

Sur base d'une demande de Madame
modification suivante :

il est proposé à l'Assemblée de procéder à la

Article 8 – Jardin & emplacements de parking/rampe de garage

Le syndic est mandaté pour déclencher le déneigement et le salage des accès communs ainsi que des trottoirs dès que la sécurité l'exige et sous réserve de notification préalable par l'un des membres du conseil.

Cette mission relevant d'une obligation de moyens et l'intervention dépendant de la disponibilité des prestataires ainsi que des conditions climatiques.

Tandis que le syndic gère les zones communes, les occupants restent responsables du déneigement de leurs parties privatives.

En cas de besoin, les copropriétaires sont invités à prendre contact avec le bureau afin de convenir des démarches à entreprendre (interventions ou livraison de sel de déneigement/nouvelle pelle à neige).

Après échange de vues, les copropriétaires valide cette modification.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2025/2026 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées - Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 01/2026, le total des charges s'est élevé à 56.045,76€ contre 56.130,85€ l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre les deux derniers exercices écoulés sont exposées.

Sont notamment exposées les dépenses suivantes :

- Présence de la création d'un espace détente l'exercice précédent
- Nombre d'interventions au niveau des ascenseurs en diminution
- Augmentation des consommations d'électricité

Les fonds propres de la copropriété sont passés en revue :

- Fonds de réserve « Amarelle sur 5.244Q » : 21.072,63€
- Fonds de réserve « Bigarreau sur 4.756Q » : 19.039€
- Fonds de réserve « Résidence sur 10.000Q » : 0,20€

Ce fonds de réserve étant utilisé pour l'appel au remboursement de l'emprunt « travaux de façade »

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux.

Il y a deux sinistres communs ouverts (dégâts immobiliers et dégâts des eaux), l'un trouvant son origine dans un défaut d'étanchéité sur la terrasse du 2^{ème} étage, l'autre au niveau des joints périphériques de fenêtre.

Monsieur _____ confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	6.702	741	/

Nom(s) des votants « contre » :

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé *(10.000 Q concernées)*

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

6. Dossier litige en cours à l'encontre de Monsieur **- Ratification de la décision d'interjeter appel du jugement rendu le 26 septembre 2025 : discussion et décision** *(10.000 Q concernées)*

Le syndic laisse la parole à Maître avocat mandaté pour défendre les intérêts de la copropriété dans le litige relatif à l'utilisation inappropriée de l'appartement dont est propriétaire en tant que cabinet médical, une affectation jugée incompatible avec les statuts.

Les plaidoiries se sont tenues le 12 décembre 2024 et un jugement défavorable à la copropriété a été prononcé le 26 septembre 2025. Une procédure d'appel a été introduite devant le tribunal de première instance le 16 décembre 2025.

En date du 5 mars 2026, la partie adverse a transmis au conseil de copropriété ses conclusions ainsi que des pièces complémentaires. Un élément nouveau a été introduit à cette occasion, soutenant que le syndic ne disposerait pas du mandat nécessaire de l'assemblée générale pour interjeter appel du jugement initial.

Bien que selon les dires d cet argumentaire soit discutable sur le fond, il a été décidé de soumettre à nouveau ce point lors de la présente assemblée afin de faire ratifier officiellement la procédure d'appel et de sécuriser la position de la copropriété.

L'affaire sera ainsi définitivement plaidée lors de l'audience fixée au 17 novembre 2026.

L'Assemblée prend acte de ce qui précède et confirme le mandat octroyé au syndic dans la procédure d'appel.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

7. Proposition d'amendement du règlement d'ordre intérieur – Révision de l'indemnité appliquée en cas d'emménagements/déménagements : discussion et décision *(10.000 Q concernées)*

La parole est laissée à Madam ...in d'exposer en séance les modifications qu'elle propose.

Il est rappelé l'importance de la mise en application de l'article 18 – Emménagement/Déménagements, notamment sur les aspects tels que l'application d'une indemnité forfaitaire de 125€ (sur base de l'indice santé de 2018), la notification préalable du changement de locataire au syndic/conseil de copropriété et de l'établissement d'un état des lieux avant et après mouvements, permettant de déterminer si une remise en état des parties communes doit être mise en œuvre à charge du propriétaire concerné.

Pour mémoire, il est précisé les éléments déjà repris au règlement d'ordre intérieur.

Voici ce qui est proposé à l'Assemblée :

- Application de l'indexation de l'indemnité forfaitaire, soit un montant de 160€ qui sera dorénavant réclamé et qui se décompose comme suit : 50€ obligatoire et 110€ en cas d'utilisation de l'ascenseur ou des cages d'escaliers.

Il est reprécisé à l'Assemblée qu'il appartient aux copropriétaires bailleurs de transmettre les coordonnées de leurs locataires au syndic. Pour ce faire, l'adresse suivante doit être utilisée :

L'Assemblée décide de valider ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

8. Placement de caméras dans les entrées des deux résidences – Présentation du devis de Monsieur COLLET : discussion, décision et mode de financement (10.000 Q concernées)

A la demande de Monsieur [nom], une offre pour le placement de caméras a été fournie au syndic.

Offre de Monsieur [nom] :

- Placement d'une caméra dans chacun des halls d'entrée (4)
- Placement d'une caméra dans l'entrée du garage (1)
- Placement d'un disque dur et d'un moniteur dans le local technique en cave

Total : 3.171,35€TVAC

Le syndic informe l'assemblée que le placement de caméras doit suivre un cadre juridique réglementaire (la loi caméras de 2007 et le RGPD) en ce compris :

- La notification de l'installation de caméras de surveillance à la police au plus tard la veille de la mise en service. Cette notification doit être renouvelée chaque année ;
- Les réglementations en vigueur, notamment sur les protections des données et de la vie privée ;
- L'obligation de tenir un registre reprenant le fondement légal autorisant le responsable du traitement de traiter des données personnelles, le type de lieu, une description technique et l'emplacement des caméras, le lieu du traitement des images... ;
- L'obligation d'apposer des pictogrammes indiquant que le bâtiment est sous surveillance caméra ;
- La conservation des images pour une durée maximale de 1 mois ;
- ...

Afin de permettre la mise en place du système de surveillance, une analyse d'impact doit être réalisée préalablement et un délégué à la protection des données doit être désigné.

L'un des membres du conseil de copropriété peut être mandaté afin de procéder au visionnage de l'enregistrement des caméras. Les obligations listées précédemment feront partie intégrante de sa mission.

L'Assemblée décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire où des offres de dédoublement de la parlophonie avec option de programmation d'horaire de fermeture, seront présentées.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

9. A la demande de Madame [nom] : haut-vent – Appartement 3.1 (Résidence AMARELLE)
– Mes locataires ont procédé au retrait du haut-vent comme demandé. Ils souhaitent néanmoins
obtenir l'accord de l'assemblée pour le remettre en place : discussion et décision

(10.000 Q concernées)

La parole est laissée à Madame [nom]
 placement d'un haut-vent.

[nom] afin d'exposer la demande de ses locataires concernant le

Après échange de vues, les copropriétaires refusent le placement du haut-vent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

10. Travaux – décision – mode de financement

a) Infiltrations sous trottoir : ouverture et fermeture du trottoir 1 sondages à réaliser (10.000 Q concernées)

Le syndic laisse la parole à Monsieur [nom], architecte en charge du dossier.

A l'occasion des travaux de rénovation de la façade arrière, l'architecte avait obtenu mandat pour effectuer des sondages au pied de l'immeuble, des infiltrations ayant été détectées au niveau du sous-sol de la résidence.

Le financement d'une partie des travaux était à supporté par la copropriété, l'autre devait encore être fixé en fonction de la participation de la commune (ouverture de la voirie notamment). L'architecte a obtenu les réponses du service administratif mais doit encore recevoir celle du service technique, chargé plus précisément de l'établissement du devis éventuel.

A ce jour, aucune réponse n'a été formulée.

Cependant, lors du passage des techniciens en vue de planifier l'intervention hors espace public, l'architecte nous a confirmé avoir dû faire face à une situation compliquée sur place ayant obligé les intervenants à annuler leur intervention dans ce dossier.

L'Assemblée confirme la mise en œuvre des travaux de sondage sous réserve d'une prise de contact préalable avec Monsieur [nom].

Il est demandé qu'il soit adressé une dernière demande à l'administration communale afin d'obtenir une autorisation de procéder à une ouverture en voirie, en cas de non-réponse à cette ultime demande, Maître [nom] adressera une lettre de mise en demeure par voie recommandée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

b) Travaux extraordinaires à prévoir

(Art. 3.89 § 5 – 16° - 10.000 Q concernées)

A la connaissance de l'assemblée générale, aucun travail extraordinaire n'est à prévoir durant les années à venir autre que ceux cités précédemment.

11. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (*Amarelle : 5.244 quotités concernées / Bigarreau : 4.756 quotités concernées*)

Augmentation du budget à 29.000€/bâtiment (+ 1.500€/bâtiment)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

- b) Fonds de réserve « AMARELLE » & « BIGARREAU » :

(*Art. 3.86 § 3 - min 5% des charges de l'année précédente sauf décision à 4/5 des voix – Amarelle : 5.244 quotités concernées / Bigarreau : 4.756 quotités concernées*)

Maintien du budget à 3.000€/bâtiment

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

- c) Emprunt - information

Objet de l'emprunt : Travaux façade arrière

Remboursement annuel : 15.497,16€

Echéance finale : 13/04/2033

12. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Madame _____ est réélue et Monsieur _____ est élu.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur _____ & Madame _____ sont réélus.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

- c) Syndic

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 1 an, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2027 (conditions de gestion accessibles sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20G%C3%A9n%C3%A9rales%20ADK)).

Conformément au souhait émis à l'occasion de l'Assemblée générale, des réunions trimestrielles seront organisée en compagnie des membres du conseil de copropriété ainsi que des membres de la société syndic ADK, afin qu'il soit communiqué le bon état d'avancement des différentes décisions prises par la copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.443	7.443	/	/

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

13. Notes et observations

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée **entre le 8 mai et le 15 mai 2027 à 17h00. Le lieu de tenue de cette dernière sera déterminé en collaboration avec Madame**

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h15.

LIEGE 2, le 23/04/2026

Madame, Monsieur,

Concerne : AMARELLE et BIGARREAU A.C.P.

Nous vous prions de trouver, ci-après, les montants dus par catégorie de dépenses, selon le listing ci-annexé.

Décompte de clôture des charges – Période du 01/02/2025 au 31/01/2026[illegible]

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	- 26,96
SOLDE A CE JOUR	0,00
TOTAL	- 26,96

Voir explications au verso

Communication :

Nous vous remercions, si le total est débiteur, de régler ce montant sous quinzaine, **UNIQUEMENT** au moyen du virement ci-dessous. Si le total est en votre faveur (****), il sera déduit de la prochaine demande de paiement – vous pouvez néanmoins en obtenir le remboursement en adressant un mail ou courrier au comptable de votre copropriété en mentionnant votre numéro de compte bancaire.

Mme GERARD Marie-Josée
rue des Trixhes 27
4020 LIEGE 2

AMARELLE et BIGARREAU A.C.P. c/o ADK SYNDIC s.a.
rue des Fories 2
4020 LIEGE 2

Votre contact :

Justine CURTZ

curtz@adksyndic.com 04/220.79.95

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de

9h à 12h30 ou sur rendez-vous

NOTAIRES GOVERS & GILLET

Par mail : coline.antoine.182659@belnot.be

Nos réf. : /JC

Vos réf. :

A.C.R. AMARELLE et BIGARREAU A.C.P., rue d'Oultremont 34-36-38-40-42 & entre Deux Rues 5-7 à 4630 SOUMAGNE

Renseignements «  compromis »

Objet : Mutation Bien : APP B1.6 de 237 quotités sur un total de 10.000 quotités
générales

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : du 01/02 au 31/01

Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : première quinzaine de mai

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des quotités

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 du CC).

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Les montants des appels de fonds mentionnés ci-après résultent des décisions prises par la dernière Assemblée Générale ; ces montants peuvent faire l'objet d'une adaptation si l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'exercice précédent et qui fixe les budgets de l'exercice en cours n'a pas encore eu lieu à la date du présent courrier ou a eu lieu moins d'un mois avant la date du présent courrier ;
- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

1. Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété:

- ✓ Voir procès-verbaux des AGO et AGE des trois dernières années transmis en annexe
- ✓ Voir fonds de réserve / roulement



✓ Adaptation des statuts de la copropriété

2. Situation des appels pour fonds de roulement (provisions pour charges) décidés par l'Assemblée Générale :

- Reste à appeler : 1 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 58.000€ selon AG du 11/05/2026
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 1.445,12€

3. Quote-part du bien vendu dans l'apport initial : Néant

4. Fonds de réserve (comptes de bilan)

4.1. Quote-part du bien vendu dans le/les fonds de réserve qui le concerne(nt) à la date du 20/08/2026 :
1.120,92€

4.2. Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Fonds de réserve « Immeuble »

- Reste à appeler : 1 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 6.000€ selon AG du 11/05/2026
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 149,48€

Fonds de réserve « Emprunt Travaux façade arrière » – terme de l'emprunt : 13/04/2033

- Reste à appeler : 1 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 15.497,16€ selon AG du 11/05/2026
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 367,28€

5. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 20/08/2026 :

Solde débiteur : 496,70€ + 194,46€ de frais du présent courrier, soit **691,16€ de créance privilégiée.**
Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.

6. Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :

6.1. Il y a 0 Procédure en cours.

6.2. Il y a 0 Procédure en cours (litige).

7. Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années : en annexe

8. Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices : en annexe

9. Rapport PEB partiel : n° 20210524000907



Remarques : Nous insistons fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.

L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.

Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.

La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à **194,46€**.

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Pour la société syndic,
Lionel AENDEKERK

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale



Résidence AMARELLE et BIGARREAU A.C.P. - N° entr. : 0.884.266.945 c/o ADK SYNDIC sa
Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par

RPM Liège n° Entr. 417.254.111 Agrée I.P.F. n° 100.022 800.080



Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrats n° 730.390.160 – 730.390.159

AMARELLE et BIGARREAU A.C.P.

Situation du 2025/02 au 2026/01

<u>A C T I F</u>		<u>P A S S I F</u>
Stock émetteurs/télécommandes garages	101,64	FONDS DE RESERVE AMARELLE (5.244Q)
RETARD AVANT CLOTURE	56,34	Fonds de réserve Amarelle
DEBIT APRES REPARTITION	2.819,71	Apport de l'exercice
Solde restant du K+i sur emprunt	112.354,41	Frais/Intérêts bancaires
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE	192,05	Factures prélevées
Charges à reporter	5.098,76	- MEC Ascenseur
2025.05.26_DE_APP A1.4 KECH_APP 2.4 VANDERMAES	423,50	- Remplacement porte RF
COMPTES BANCAIRES		
CBC Livret BE50 7420 5386 2418	37.111,83	FONDS DE RESERVE BIGARREAU (4.756Q)
CBC Vue BE77 7320 6636 6542	1.281,56	Fonds de réserve Bigarreau
	38.393,39	Apport de l'exercice
		Frais/Intérêts bancaires
		Taxes emmgt/démgt
		Factures prélevées
		- MEC Ascenseur
		- Remplacement porte RF
		19.039,00
		FONDS DE RESERVE RESIDENCE (10.000Q)
		Report d'exercices
		Apport de l'exercice
		Remboursement emprunt
		0,12
		15.497,24
		-15.497,16
		0,20
		1.900,23
		1.648,87
		0,12
		112.354,41
		3.424,34
TOTAL	159.439,80	TOTAL
		159.439,80

Résidence AMARELLE et BIGARREAU A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/02 A 2025/01**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 000	DEPENSES AMARELLE ET BIGARREAU		
A	<u>Entretien des communs</u>		
	Contrats d'entretien extincteurs	969,31	54,87
	Extincteurs d'incendie	436,04	75,68
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	259,70	14,70
	Nettoyage bâtiment selon contrat	11266,89	1955,43
	Entretien jardins et environs selon contrat	3709,53	643,80
	Redevance fixe et consommation eau	941,46	53,26
	Petit matériel divers	554,90	96,30
	Sel de déneigement	86,54	15,02
		18224,37	2909,06
B	<u>Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	15201,96	0,00
	Frais administratifs syndic	2336,28	0,00
		17538,24	0,00
TOTAL DL 000 à répartir sur 10000 quotités, soit 3,5762610000 EU/Quot		35762,61	2909,06

DL 010	DEPENSES GENERALES AMARELLE		
	Report d'exercice au 31/01/2024	-0,04	0,00
	Report d'exercice au 31/01/2024	0,00	0,00
		-0,04	0,00
A	<u>Entretien des communs</u>		
	Entretien porte	116,60	6,60
	Electricité parties communes	1989,33	3,22
		2105,93	9,82
D	<u>Réparations et entretiens</u>		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	59,65	10,35
		59,65	10,35
TOTAL DL 010 à répartir sur 5244 quotités, soit 0,4129557590 EU/Quot		2165,54	20,17

DL 011	DEPENSES GENERALES BIGARREAU		
A	<u>Entretien des communs</u>		
	Entretien porte	84,80	4,80
	Electricité parties communes	1285,00	-67,15
		1369,80	-62,35
C	<u>Réparations et entretiens</u>		
	Entretien décharges et égouts	816,20	46,20
		816,20	46,20
TOTAL DL 011 à répartir sur 4756 quotités, soit 0,4596299411 EU/Quot		2186,00	-16,15

SOUMAGNE, le 17/04/2025

Résidence AMARELLE et BIGARREAU A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/02 A 2025/01

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 030	DEPENSES ETAGES AMARELLE		
	<u>A Ascenseurs</u>		
	Contrôle ascenseurs	271,42	47,11
	Contrat d'entretien ascenseurs	813,43	46,05
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	188,07	10,65
	Téléphone d'urgence ascenseurs	230,45	13,04
		1503,37	116,85
TOTAL DL 030 à répartir sur 4023 quotités, soit 0,3736937609 EU/Quot		1503,37	116,85

DL 031	DEPENSES ETAGES BIGARREAU		
	<u>A Ascenseurs</u>		
	Contrôle ascenseurs	271,41	47,10
	Contrat d'entretien ascenseurs	2139,04	-493,64
	Téléphone d'urgence ascenseurs	735,38	67,99
		3145,83	-378,55
TOTAL DL 031 à répartir sur 3775 quotités, soit 0,8333324503 EU/Quot		3145,83	-378,55

TOTAL DL		44763,35	2651,38
----------	--	----------	---------

DP 000	DEPENSES AMARELLE ET BIGARREAU		
	<u>B Frais d'administration</u>		
	Autres frais d'administration	153,10	0,00
	Frais assemblée générale	60,10	0,00
		213,20	0,00
	<u>C Travaux spéciaux</u>		
	Extincteurs d'incendie	2103,04	119,04
		2103,04	119,04
	<u>D Frais divers</u>		
	Frais bancaires	46,32	0,00
		46,32	0,00
TOTAL DP 000 à répartir sur 10000 quotités, soit 0,2362560000 EU/Quot		2362,56	119,04

Résidence AMARELLE et BIGARREAU A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/02 A 2025/01**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DP 010	DEPENSES GENERALES AMARELLE		
	Report d'exercice au 31/01/2024	-0,03	0,00
	Report d'exercice au 31/01/2024	0,00	0,00
		-0,03	0,00
A	<u>Frais d'administration</u>		
	Entretien porte	362,52	20,52
		362,52	20,52
B	<u>Assurances</u>		
	Assurance incendie	3184,38	0,00
		3184,38	0,00
D	<u>Travaux spéciaux</u>		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	200,56	11,35
	Entretien et réparations bâtiment	203,15	11,50
		403,71	22,85
TOTAL DP 010 à répartir sur 5244 quotités, soit 0,7533524027 EU/Quot		3950,58	43,37

DP 011	DEPENSES GENERALES BIGARREAU		
B	<u>Assurances</u>		
	Assurance incendie	2852,36	0,00
		2852,36	0,00
C	<u>Travaux spéciaux</u>		
	Entretien porte	330,72	18,72
		330,72	18,72
TOTAL DP 011 à répartir sur 4756 quotités, soit 0,6692767031 EU/Quot		3183,08	18,72

DP 030	DEPENSES ETAGES AMARELLE		
A	<u>Ascenseurs</u>		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	691,30	39,13
		691,30	39,13
TOTAL DP 030 à répartir sur 4023 quotités, soit 0,1718369376 EU/Quot		691,30	39,13

DP 031	DEPENSES ETAGES BIGARREAU		
A	<u>Ascenseurs</u>		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	1179,98	125,52
		1179,98	125,52
TOTAL DP 031 à répartir sur 3775 quotités, soit 0,3125774834 EU/Quot		1179,98	125,52

TOTAL DP		11367,50	345,78
TOTAL GLOBAL (DL + DP)		56130,85	2997,16
EURO			

Résidence AMARELLE et BIGARREAU A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2025/02 A 2026/01**

Catégorie	Libellé	Montants
DL 000	DEPENSES AMARELLE ET BIGARREAU	
<u>A</u>	<u>Entretien des communs</u>	
	Contrats d'entretien extincteurs	472,63
	Entretien porte	273,48
	Nettoyage bâtiment selon contrat	11671,20
	Entretien jardins et environs selon contrat	2184,05
	Redevance fixe et consommation eau	618,35
	Sel de déneigement	43,56
		15263,27
<u>B</u>	<u>Frais d'administration</u>	
	Honoraires du syndic	17990,64
		17990,64
TOTAL DL 000 à répartir sur 10000 quotités, soit 3,3253910000 EU/Quot		33253,91

DL 010	DEPENSES GENERALES AMARELLE	
	Report d'exercice au 31/01/2025	0,03
	Report d'exercice au 31/01/2025	0,00
		0,03
<u>A</u>	<u>Entretien des communs</u>	
	Entretien porte	275,60
	Electricité parties communes	3030,75
		3306,35
<u>D</u>	<u>Réparations et entretiens</u>	
	Entretien et réparations bâtiment	363,00
		363,00
TOTAL DL 010 à répartir sur 5244 quotités, soit 0,6997292143 EU/Quot		3669,38

DL 011	DEPENSES GENERALES BIGARREAU	
<u>A</u>	<u>Entretien des communs</u>	
	Entretien porte	298,92
	Electricité parties communes	2466,20
		2765,12
<u>C</u>	<u>Réparations et entretiens</u>	
	Dépannages et réparations plomberie HC	172,25
		172,25
TOTAL DL 011 à répartir sur 4756 quotités, soit 0,6176135408 EU/Quot		2937,37

Résidence AMARELLE et BIGARREAU A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2025/02 A 2026/01**

Catégorie	Libellé	Montants
DL 030	DEPENSES ETAGES AMARELLE	
A	<u>Ascenseurs</u>	
	Contrôle ascenseurs	561,82
	Contrat d'entretien ascenseurs	2494,40
		3056,22
TOTAL DL 030 à répartir sur 4023 quotités, soit 0,7596868009 EU/Quot		3056,22

DL 031	DEPENSES ETAGES BIGARREAU	
A	<u>Ascenseurs</u>	
	Contrôle ascenseurs	561,82
	Contrat d'entretien ascenseurs	2492,62
		3054,44
TOTAL DL 031 à répartir sur 3775 quotités, soit 0,8091231788 EU/Quot		3054,44

TOTAL DL	45971,32
-----------------	-----------------

DP 000	DEPENSES AMARELLE ET BIGARREAU	
B	<u>Frais d'administration</u>	
	Honoraires avocats	862,72
	Autres frais d'administration	207,05
	Frais assemblée générale	79,79
		1149,56
C	<u>Réparations et entretiens</u>	
	Dépannages et réparations plomberie HC	490,54
	Petit matériel divers	31,99
		522,53
TOTAL DP 000 à répartir sur 10000 quotités, soit 0,1672090000 EU/Quot		1672,09

Résidence AMARELLE et BIGARREAU A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2025/02 A 2026/01**

Catégorie	Libellé	Montants
DP 010	DEPENSES GENERALES AMARELLE	
	Report d'exercice au 31/01/2025	-0,03
	Report d'exercice au 31/01/2025	0,00
		-0,03
A	<u>Frais d'administration</u>	
	Entretien porte	870,90
		870,90
B	<u>Assurances</u>	
	Assurance incendie	3205,98
		3205,98
TOTAL DP 010 à répartir sur 5244 quotités, soit 0,7774313501 EU/Quot		4076,85
DP 011	DEPENSES GENERALES BIGARREAU	
B	<u>Assurances</u>	
	Assurance incendie	2871,39
		2871,39
C	<u>Travaux spéciaux</u>	
	Entretien porte	691,12
		691,12
TOTAL DP 011 à répartir sur 4756 quotités, soit 0,7490559294 EU/Quot		3562,51
DP 030	DEPENSES ETAGES AMARELLE	
A	<u>Ascenseurs</u>	
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	762,99
		762,99
TOTAL DP 030 à répartir sur 4023 quotités, soit 0,1896569724 EU/Quot		762,99
TOTAL DP		10074,44
TOTAL GLOBAL (DL + DP)		EURO 56045,76

le 23/04/2026

dont T.V.A.
82,03
15,48
2025,59
379,05
35,02
7,56
2544,73
0,00
0,00
2544,73

0,00
0,00
0,00
15,60
163,16
178,76
63,00
63,00
241,76

16,92
139,38
156,30
9,75
9,75
166,05

le 23/04/2026

dont T.V.A.
97,50
141,20
238,70
238,70

97,50
141,10
238,60
238,60

3429,84

145,22
0,00
0,00
145,22
27,77
5,55
33,32
178,54

le 23/04/2026

dont T.V.A.
0,00
0,00
0,00
49,30
49,30
0,00
0,00
49,30

0,00
0,00
39,12
39,12
39,12

43,19
43,19
43,19

310,15
3739,99

Projet de déclaration périodique à la TVA (pas signé)

DONNEES DU DECLARANT:

N° TVA : BE 0543.384.892

Immobilière de Chénée SPRL

Rue Neuve 6
B 4032 Chénée

Tél. 04/367.54.33

E-mail : pierre.govers@belnot.be

I. Renseignements généraux

PERIODE : TROISIÈME TRIMESTRE - 2026

Demande de restitution: Non

Demande de formules de paiement : Non

OPERATIONS				TAXES			
II. SORTANTES		III. ENTRANTES		IV. DUES		V. DEDUCTIBLES	
	00		81		54	781,86	59
	01	3.598,08	82		55		62
	02	31.236,09	83		56		64
	03				57		66
	44						
	45		84		61	VI. SOLDE	
	46		85		63		71
	47		86		65	781,86	72
	48	28.548,34	87			VII. AVANCE	
	49		88				91

AVERTISSEMENTS:

Cette impression de la déclaration à la TVA contient des imputations non centralisées.

Les avertissements suivants ont été retrouvés lors du contrôle des différentes cases :

- Il y a un montant dans la case 87, mais pas dans les cases 56 ou 57.

Ceci va générer un avertissement sur le site INTERVAT lors de l'envoi du fichier XML. Veuillez vérifier vos données.

