



Syndia

Immeuble:

ACP PENSILIS

rue Fusch, 2
4000 LIEGE

BCE: 0819.422.247

LA SIGNATURE

LIEGE, le 06-06-2025

N/Réf. : PEN 2025-01V DOMBRET

V/Réf. :

Objet : Vente du lot '5D' - 62,00 Q.-

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du 04-06-2025 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil, nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. art. 3.94 §1, 1° / Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (lot n° 5D - 62,00 Q.) ;

Fonds de roulement (permanent) : 12.850,61 €

Q. part des lots vendus du fonds de roulement permanent: 796,74 €

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
5D	Fonds de roulement	06-06-2025	12.850,61 €	1000	62	796,74 €
5D	Total lot	06-06-2025				796,74 €
	Total copropriétaire	06-06-2025				796,74 €
	Fonds de roulement	06-06-2025	12.850,61 €			12.850,61 €

SYNDIA srl
Boulevard d'Avroy, 15
4000 LIEGE

Belgique

Tél : 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu

BCE : 0681.688.680 - IPI : 503163

RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium (numéro de police: 730.390.160)

Le montant du fonds de réserve capitalisé par l'ACP au dernier bilan approuvé pour l'année 2024:

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
5D	Fonds de réserve empirique	31-12-2024	26.460,32 €	1000	62	1.640,54 €
5D	Total lot	31-12-2024				1.640,54 €
	Total copropriétaire	31-12-2024				1.640,54 €

Prêt: Néant

2. art. 3.94 §1, 2° / Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

Sauf erreur de notre part, le compte client du cédant présente à ce jour un solde de **- 847,30 €** en faveur du propriétaire (voir « Historique client » ci-dessous).

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde		1.053,97 €	-1.053,97 €	
01-01-25	Appel provisionnel janvier 2025	232,50 €		-821,47 €	
10-01-25	Versement : Provisions charges locatives appartement 5D Dombret		232,50 €	-1.053,97 €	2025/005-001
01-02-25	Appel provisionnel février 2025	232,50 €		-821,47 €	
10-02-25	Versement : Provisions charges locatives appartement 5D Dombret		232,50 €	-1.053,97 €	2025/011-001
01-03-25	Appel provisionnel mars 2025	232,50 €		-821,47 €	
10-03-25	Versement : Provisions charges locatives appartement 5D Dombret		232,50 €	-1.053,97 €	2025/019-001
01-04-25	Appel provisionnel avril 2025	232,50 €		-821,47 €	
10-04-25	Versement : Provisions charges locatives appartement 5D Dombret		232,50 €	-1.053,97 €	2025/029-001
01-05-25	Appel provisionnel mai 2025	206,67 €		-847,30 €	
12-05-25	Versement : Provisions charges locatives appartement 5D Dombret		206,67 €	-1.053,97 €	2025/039-001
01-06-25	Appel provisionnel juin 2025	206,67 €		-847,30 €	
		1.343,34 €	2.190,64 €	-847,30 €	

Cette dette est renseignée sous réserve des montants complémentaires dus en principal voir en intérêt de retard si elle n'est pas acquittée à l'échéance conventionnelle à partir de sa communication au vendeur à titre de participation dans les charges communes.

3. art. 3.94 §1, 3° / La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserves et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété ;

Appel périodique Mensuelle pour le lot 5D:

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
5D	Appel provisionnel juin 2025	01-06-2025	16-06-2025	206,67 €

4. art. 3.94 §1, 4° / Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

Néant

5. art. 3.94 §1, 5° / Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur des trois dernières années et une copie des décomptes de charges des deux dernières années.

6. art. 3.94 §1, 6° / Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ;

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires (cfr l'avant dernière page du décompte de charges).

7. art. 3.94 §2, 1° / Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

Cfr PV d'AG ci-joints.

8. art. 3.94 §2, 2° / Un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

Cfr PV d'AG ci-joints.

9. art.3.94§2,3° / Un état des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

Néant.

10. art.3.94§2,4° / Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Néant.

Informations complémentaires:

- Le fonds de roulement, soit **796,74 €** sera déduit du décompte des charges réelles établi endéans le trimestre de la date de la clôture annuelle, soit le 31-12-2025, et sera demandé à l'acheteur.
- DIU: Le syndic tient à la disposition l'ensemble des factures et des archives relatifs aux travaux éventuels. Nous ne disposons pas de DIU à proprement parler.
- A notre connaissance, la résidence ne possède pas de citerne à mazout.
- PEB Partiel: En annexe

- N° de BCE de l'ACP: 0819.422.247

Nous précisons que le décompte des frais entre les parties ne pourra être établi avec exactitude qu'endéans le premier trimestre qui suit la fin de l'exercice fiscal de la résidence le 31-12-2025.

Conformément à l'art. 3.94 §3 du CC, nous vous remercions de bien vouloir nous faire connaître, dans les 30 jours maximum de la date de la passation de l'acte authentique, l'identité exacte des acquéreurs.

Nous rappelons qu'il appartient aux occupants (entrant et sortant) de faire procéder (s'il y a lieu) aux **relevés contradictoires des compteurs de passage d'électricité, d'eau et calorimètres.**

Les frais de rédaction de la présente, soit 150,00 €, seront comptabilisés à titre de frais privés dans le chef de la partie vendeuse.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, nos plus respectueuses salutations.

Pour la Société Syndic,
Syndia Sprl

Giulia PAQUE
Comptable



Rapport partiel
pour l'établissement du certificat PEB
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20230703021045
Établi le : 03/07/2023
Validité maximale : 03/07/2023



Données administratives

Adresse du bâtiment :

Rue : Rue Fusch

n° : 2

CP : 4000 Localité : Liège



Le rapport partiel reprend les informations relatives à une ou plusieurs installations collectives à plusieurs logements qui peuvent se trouver dans un ou plusieurs bâtiments.

Il s'agit d'un document officiel dont les informations, centralisées sur une base de données de la Wallonie, servent à constituer un certificat PEB dans les cas prévus par la réglementation. Le rapport partiel est établi conformément à l'article 31 du décret PEB et aux articles 41 et suivants de l'AGW PEB sur base des informations récoltées lors de la visite du bâtiment, par un certificateur PEB agréé sur base des articles 42 du décret PEB et 57 et suivants de l'AGW PEB.

La réalisation du rapport partiel représente ainsi une étape indispensable dans la récolte des informations permettant d'établir la performance énergétique des logements reliés à une ou plusieurs installations collectives.

Évaluation partielle

Le rapport partiel ne contient pas d'indicateurs de performance énergétique. En effet, l'évaluation de la performance énergétique du bâtiment et de ses installations techniques ne peut être réalisée que lorsque l'ensemble des informations relatives aux installations techniques collectives et aux parties privatives sont collectées.

Les indicateurs seront uniquement affichés sur les certificats de performance énergétique des logements concernés par ce rapport et émis par un certificateur PEB (ce dernier peut ne pas être celui qui a réalisé le rapport partiel).

Installations concernées

☒ installation(s) de chauffage



☒ installation(s) d'eau chaude sanitaire



☒ système de ventilation



☐ solaire thermique



☐ solaire photovoltaïque



Certificateur agréé n° CERTIF-P3-02176

Dénomination : CERTINERGIE SPRL

Siège social : Rue Haute Voie

n° : 59

CP : 4537 Localité : Verlaine

Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce rapport sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 16-sept.-2019. Version du logiciel de calcul 4.0.1.

Digitally signed by Sophie Van Belle (Signature)
Date: 2023.07.03 22:04:50 CEST
Reason: PACE

certi
nergie
Organisme de contrôle agréé
Tel. 0800 82 171 - www.certinergie.be

Pour de plus amples informations, visitez le site <http://energie.wallonie.be> ou consultez les guichets de l'énergie.

Preuves acceptables - Installations collectives

Le présent rapport partiel est basé sur un grand nombre de caractéristiques du logement, que le certificateur doit relever en toute indépendance et selon les modalités définies par le protocole de collecte des données.

- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test ; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble des installations collectives devant être reprises dans le rapport partiel afin d'en relever les caractéristiques techniques.
- D'autres données peuvent être obtenues également ou exclusivement grâce à des documents bien précis. Ces documents sont nommés "preuves acceptables" et doivent être communiqués au certificateur par le demandeur; c'est pourquoi le certificateur doit lui fournir un écrit reprenant la liste exhaustive des preuves acceptables, au moins 5 jours avant d'effectuer les relevés sur les installations, pour autant que la date de la commande le permette. Elles concernent des données techniques relatives aux systèmes telles que le type et la date de fabrication d'une chaudière ou la puissance crête d'une installation photovoltaïque.

À défaut de constat visuel, de test et/ou de preuve acceptable, la procédure de certification des bâtiments résidentiels existants utilise des valeurs par défaut. Celles-ci sont généralement pénalisantes. Dans certains cas, il est donc possible que le poste décrit ne soit pas nécessairement mauvais mais que, tout simplement, il n'a pas été possible de vérifier qu'il était bon!

Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 Chauffage	Facture d'installation	devis/ facture - date et type des chaudières
	Plaquette signalétique	date des chaudière
 Eau chaude sanitaire	Plaquette signalétique	date de la chaudière + ballon séparé
 Ventilation	Pas de preuve	

Descriptions et recommandations



Installation de chauffage central collectif

Production	Chaudières, gaz naturel, atmosphérique, date de fabrication : après 1985, régulée en T° glissante (régulateur climatique avec sonde extérieure ou thermostat modulant)
Distribution	Moins de 2 m de conduites non-isolées traversant des espaces non chauffés

Recommandations :

Aucune vanne motorisée pour l'isolement automatique des chaudières à l'arrêt n'a été constatée bien que l'installation de chauffage comporte plusieurs chaudières. Lorsque les besoins en chauffage sont limités, les chaudières à l'arrêt peuvent être parcourues par l'eau chaude du circuit et agissent alors comme des radiateurs dans la chaufferie. Il est recommandé d'améliorer la situation en envisageant le placement de telles vannes.



Installation d'eau chaude sanitaire collective

Production	Production avec stockage par chaudière, gaz naturel, non couplée au chauffage des locaux, régulée en T° constante (chaudière maintenue constamment en température), fabriquée après 1990
Distribution	Présence d'une boucle de circulation isolée

Recommandations :

Le niveau d'isolation du ballon de stockage n'est pas une donnée nécessaire à la certification. Une isolation équivalente à au moins 10 cm de laine minérale devrait envelopper le réservoir de stockage pour éviter des déperditions de chaleur inutiles. Il est donc recommandé de le vérifier et d'éventuellement renforcer l'isolation.



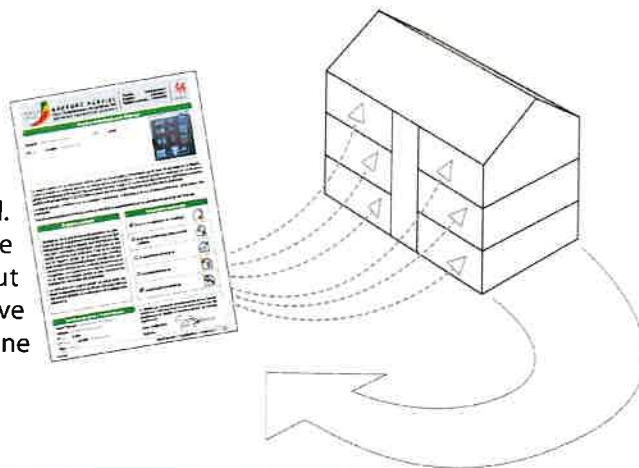
Ventilation

Éléments collectifs :

☒ conduit(s) d'évacuation naturelle

Obligation de mise à disposition du rapport

Pour la réalisation ultérieure des certificats de performance énergétique des logements desservis par ces installations collectives, le certificateur a besoin du numéro et de l'adresse mentionnés sur le rapport partiel. Les associations de copropriété sont tenues de mettre gratuitement le rapport partiel à disposition de tout propriétaire ou titulaire de droit réel d'une partie privative de l'immeuble. Il leur est donc recommandé de fournir une copie de celui-ci à tous les propriétaires.



Pour aller plus loin

Si vous désirez améliorer la performance énergétique de votre bâtiment, la meilleure démarche consiste à réaliser un **audit logement** mis en place en Wallonie. Cet audit donnera des conseils personnalisés, ce qui permettra de définir les recommandations prioritaires à mettre en œuvre avec leur impact énergétique et financier.

L'audit logement peut concerner également les appartements et immeubles à appartements.

L'audit logement permet d'activer les primes habitation (voir ci-dessous).



Conseils et primes

La brochure explicative du certificat PEB est une aide précieuse pour mieux comprendre les contenus présentés.

Elle peut être obtenue via :
- un certificateur PEB
- les guichets de l'énergie
- le site portail <http://energie.wallonie.be>

Sur ce portail vous trouverez également d'autres informations utiles notamment :

- la liste des certificateurs agréés;
- les primes et avantages fiscaux pour les travaux d'amélioration énergétique d'un logement;
- des brochures de conseils à télécharger ou à commander gratuitement;
- la liste des guichets de l'énergie qui sont là pour vous conseiller gratuitement.

Données complémentaires

Prix du certificat : 75 € TVA comprise



ACP PENSILIS
rue Fusch, 2
4000 LIEGE
0819.422.247

Résumé des discussions de l'Assemblée générale extraordinaire des propriétaires de ACP PENSILIS

Sise rue Fusch, 2 à 4000 LIEGE

Tenue En nos bureaux le 19-03-2024 à 15h30

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Sont présents :

FRISCHEN Michel (85 voix); **PIRENNE Paul** (85 voix); **THEUNIS René** (62 voix); **DERAMAIX Jean-Luc** (62 voix) ; **VANVOLSEM Corinne** (85 voix) ; **GILLOT- KERSTENNE Anne-Frédéric** (85 voix); **SPINEUX Axelle** (62 voix); **STEVENS Isabelle** (87 voix);

Sont absents :

; **DOMBRET Laurent** (62 voix); **FLAGOTHIER Jérôme** (85 voix); **GERARD - FASTRE** (62 voix); **GILLARD - DELGUSTE** (93 voix); **MESSADAA Aymen** (85 voix);

Soit 8 propriétaires présents ou représentés sur 13 ; totalisant 588 quotités sur 1.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Résumé des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

L'assemblée est valablement constituée et ne peut délibérer que sur l'ordre du jour.

Sont élus en qualité de membre du bureau de la présente assemblée, les personnes suivantes :

- Président de séance : Monsieur PIRENNE
- Scrutateurs de séance : Madame VANVOLSEM
- Secrétaire : le syndic GALATI Marina

SYNDIA srl

BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu



ACP PENSILIS
rue Fusch, 2
4000 LIEGE
0819.422.247

La séance est ouverte à 16h00

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02 - Mise en route de la copropriété :

- a. Mode de fonctionnement du syndic (informations) :** Le syndic fournit les explications sur son mode de fonctionnement. A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au syndic pour renégocier les contrats d'énergie. Et le bilan des fournisseurs sera fourni lors de l'assemblée générale ordinaire.
- b. Fixation d'un budget provisionnel courant (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) :** Selon les informations reçues par Mr Theunis, syndic sortant de la résidence, le total des dépenses de l'exercice 2023 s'élèvent à 43 828,15€. Le syndic propose de fixer le budget annuel à 45 000€, à répartir en quotités générales. A l'unanimité, l'assemblée approuve le budget de 45 000€
- c. Fixation d'un fonds de roulement permanent (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic fournit les explications concernant le fonds de roulement permanent et la nécessité de constituer le matelas financier. A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à l'assemblée générale ordinaire. Le fonds de roulement revient au propriétaire lors d'une vente.
- d. Confirmation de l'exercice comptable (décision de l'assemblée générale) :** Selon les informations en notre possession, l'exercice fiscal de la résidence est établi du 01 janvier au 31 décembre. A l'unanimité, l'assemblée confirme l'exercice.
- e. Confirmation de la quinzaine pour tenir l'assemblée générale ordinaire (décision de l'assemblée générale) :** Selon le RGC de la résidence, l'assemblée générale ordinaire doit se tenir durant la première quinzaine d'avril. Selon les éléments en notre possession, celle-ci se tenait générale durant la première quinzaine de mai. A l'unanimité l'assemblée décide de fixer l'assemblée générale ordinaire se tiendra durant la première quinzaine d'avril.
- f. Nomination d'un commissaire aux comptes (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) :** En vertu de l'art. 3.91. L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et

SYNDIA srl
BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu



ACP PENSILIS
rue Fusch, 2
4000 LIEGE
0819.422.247

obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. A l'unanimité, l'assemblée nomme Madame VANVOLSEM et Monsieur FRISSCHEN en tant que commissaire aux comptes

g. Nomination d'un conseil de copropriété (décision de l'assemblée générale) : Conformément à l'art. 3.90 §2 « Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété ». Monsieur DERAMAIX se présente. A l'unanimité, l'assemblée nomme Mr DERAMAIX.

03 - Conformité électrique des installations privatives (rappel des obligations légales de 2016) : explications du syndic.

Le syndic fournit les explications et informe les propriétaires que l'obligation de fournir les attestations de conformité des installations privatives.

04 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

a. Modernisation des statuts en vertu d'une obligation légale (explications du syndic; décision de l'assemblée générale) : Le syndic fournit les explications et informe l'assemblée de l'obligation légale de procéder à la modernisation des statuts. A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à une prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée extraordinaire et déclarent la séance levée à 17h00.

Fait En nos bureaux, le 19-03-2024

GALATI M.

Le syndic

Président de séance

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de ACP PENSILIS

Sise Rue Fusch, 2 à 4000 LIEGE

Tenue En nos bureaux le 31-05-2024 à 17h

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Sont présents :

cf feuilles de présence

Sont absents :

DERAMAIX Jean-Luc (62 voix); DOMBRET Laurent (62 voix); FLAGOTHIER Jérôme (85 voix);
FRISCHEN Michel (85 voix); GERARD - FASTRE (62 voix); GILLARD - DELGUSTE (93 voix);
GILLOT- KERSTENNE Anne-Frédéric (85 voix); MESSADAA Aymen (85 voix); PIRENNE Paul (85
voix); SPINEUX Axelle (62 voix); STEVENS Isabelle (87 voix); THEUNIS René (62 voix);
VANVOLSEM Corinne (85 voix)

Soit 10 propriétaires présents ou représentés sur 13 ; totalisant 735 quotités sur 1.000. Les
quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Résumé des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Monsieur KERSTENNE
- Scrutateurs de séance : Madame SPINNEUX
- Secrétaire : le syndic GALATI Marina



La séance est ouverte à 17h30.

SYNDIA srl

BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu



Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

a. Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) : Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction.

03 - Comptes annuels

a. Explications du syndic concernant le recollement comptable : Sur base des éléments reçus et des explications de Mr THEUNIS, et en l'absence d'un bilan, le syndic informe l'assemblée des différents points suivants :

- Relevé Fonds de roulement permanent de 13.700,01€
- Fournisseurs impayés à la clôture au 31/12/2023 : 2055,88€
- Indemnité sinistre reçue avant le 31/12/2023 à rembourser aux propriétaires concernés : 2689,57€
- Solde sur le compte épargne de 19.517,00€
- Solde sur le compte à vue de 9.007,21€
- Solde copropriétaires : 14.059,59€

Sur base de ces différents éléments, il réside un delta de 24.138,34 € au passif du bilan qu'il y a lieu d'affecter. La décision appartient à l'assemblée générale. Le syndic explique que dans des cas similaires et sans précisions supplémentaires du syndic sortant, en règle générale, le delta est assimilé à un fonds de réserve théorique.

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget décidé lors de l'AGE du 19 mars 2024 de 45.000€ ; décision de l'assemblée générale) :

- La situation actualisée envoyée le 30/05/2024 reprenant les appels provisionnels de JANVIER à MAI 2024 calculés sur base du budget décidé lors de l'AGE, en ce compris le solde reporté de l'exercice 2023



- Les informations nécessaires à la mise en place d'un versement mensuel à partir de JUIN 2024 envoyées également le 30/05/2024

c. **Fixation d'un fonds de roulement permanent (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) :** Après vérification avec Mr THEUNIS, un fonds de roulement permanent existe et s'élève à 13.700,01€

c. **Approbation et décharge des comptes de l'exercice 2023 établis et envoyés par le syndic sortant Mr THEUNIS (décision de l'assemblée générale) :** En l'état, à l'unanimité, l'approbation des comptes réalisés par Mr Theunis est reportée à la prochaine assemblée ordinaire.

04 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

a. **Modernisation des statuts en vertu d'une obligation légale (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic rappelle à l'assemblée, son obligation légale de procéder à la modernisation des statuts. A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à une prochaine assemblée

05 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas constituer de fonds de réserve

06 - Demandes formulées par des copropriétaires et/ou des locataires

Aucune demande n'est parvenue au syndic

07 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Personne ne se présente

08 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur FRISSCHEN et Madame VANVOLSEM sont unanimement reconduits dans sa fonction de commissaire





ACP PENSILIS
Rue Fusch, 2
4000 LIEGE
0819.422.247

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 18h30

Fait En nos bureaux, le 31-05-2024

Le syndic

GALATI M.

Président de séance

SPINIEUX AELLE

SYNDIA srl

BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES

Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu



Syndia

Immeuble:
ACP PENSILIS
rue Fusch, 2 4000 LIEGE
BCE: 0819.422.247

LIEGE, le 24-03-2025

Madame, Monsieur,

Concerne : Votre décompte de charges de l'exercice du 01-01-2024 au 31-12-2024

Nous avons le plaisir de vous remettre notre projet de comptes et décomptes, en cours de vérification par le(les) commissaire(s) aux comptes mandaté(s) par l'assemblée générale, et relatifs à l'exercice du 01-01-2024 au 31-12-2024.

A la clôture, soit au 31-12-2024, votre compte présente un solde de **1.053,97 € en votre faveur.**

Vous en trouverez le détail ci-après.

Si votre solde au 31-12-2024 présente un montant en faveur de la copropriété nous vous prions d'effectuer votre paiement sur le compte de la copropriété, soit **BE22 0689 5153 3247**, avant le **08-04-2025** en mentionnant la communication structurée suivante : **+++668/9077/85348+++**.

Si, à la clôture, votre décompte présente un solde en votre faveur, ce solde restera à valoir sur vos prochains appels de fonds. Si vous souhaitez en être remboursé, nous vous prions de nous communiquer votre numéro de compte en banque à l'aide du bordereau de remboursement joint en dernière page de cet envoi.

Pour votre meilleure information, le montant des provisions mensuelles est maintenu jusqu'à nouvel ordre. Dans le cas d'une modification du montant de celles-ci, des indications vous seront données par écrit ainsi que dans le procès verbal de l'assemblée annuelle.

Entre temps, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de notre considération la meilleure.

Pour la société syndic
SYNDIA sprl,

Giulia PAQUE
Service Comptabilité



Syndia

Explication des documents qui vous sont remis ce jour :

1. Le décompte des charges à proprement dit, intitulé « **DECOMPTE DE CHARGES DU 01-01-2024 AU 31-12-2024** ». Celui-ci reprend le détail des charges liées à votre bien pour l'Exercice 2024, soit dans l'ordre:
 - ♦ le montant total des charges imputées à l'Exercice 2024 (colonne "A répartir"),
 - ♦ la quote part de votre bien dans l'ensemble des dépenses calculée selon les quotités attribuées à votre bien (colonne "Quote-Part"),
 - ♦ le détail de la participation "Propriétaire/Occupant" dans les charges imputables à votre bien (colonne "Prop/Occup").
2. Le détail de vos versements particuliers sur le compte de la copropriété, intitulé « **HISTORIQUE CLIENT** ». Au sein de ce document, dans la colonne "Crédit", sont repris tous vos versements effectués pour l'ensemble de l'exercice. La colonne « Débit » reprend les sommes que vous vous deviez de verser sur le compte de la résidence.
Le présent historique inclut également en fin de tableau le montant du décompte dudit exercice.

Attention, dans le calcul de votre situation au 31-12-2024, nous ne tenons compte que de vos versements reçus avant le 31-12-2024! Tout paiement effectué après cette date n'est pas pris en compte dans ce décompte.

3. Le document intitulé « **BILAN 31-12-2024** » est le bilan comptable (ou patrimonial), établi à la date de clôture, soit au 31-12-2024.
4. La **fiche individuelle TECHEM** qui présente vos consommations privatives de chauffage et d'eau.
5. Le rapport du/des commissaire(s) aux comptes mandaté(s) par la dernière assemblée générale.



1) Décompte de charges du 01-01-2024 au 31-12-2024.

Propriétaire: !

Lot : 5D				
Période : 01-01-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61010) Contrôle ascenseurs	419,75 €	62 / 1000	26,03 €	(P): 0,00 € (O): 26,03 €
Contrôle ascenseurs - 06/12/2023	203,96 €			
Contrôle ascenseurs - 31/05/2024	215,79 €			
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	350,85 €	62 / 1000	21,75 €	(P): 0,00 € (O): 21,75 €
Téléphone d'urgence ascenseurs - 01/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 02/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 03/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 04/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 05/2024	30,42 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 06/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 07/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 08/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 09/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 10/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 11/2024	29,13 €			
Téléphone d'urgence ascenseurs - 12/2024	29,13 €			
Total 'Ascenseurs'	770,60 €		47,78 €	(P): 0,00 € (O): 47,78 €
Rubrique 'Assemblées Générales'				
(61614) Frais assemblées générales	499,12 €	62 / 1000	30,95 €	(P): 30,95 € (O): 0,00 €
Frais assemblées générales ordinaire du 19/03/2024	408,08 €			
Frais assemblées générales ordinaire du 31/05/2024	91,04 €			
Total 'Assemblées Générales'	499,12 €		30,95 €	(P): 30,95 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
(6140) Assurance incendie	2.853,38 €	62 / 1000	176,91 €	(P): 176,91 € (O): 0,00 €
Assurance incendie 2024	2.853,38 €			
(614801) Sinistres - Frais à charge de la copropriété	2.517,72 €	62 / 1000	156,10 €	(P): 156,10 € (O): 0,00 €
2024-06 Messadaa : Forfait ouverture dossier sinistre	250,00 €			
2024-01 Kerstene : Forfait ouverture dossier sinistre (OD)	250,00 €			
2023-01 S: Solde sinistre suite erreur comptabilisation indemnité en 2023 (OD)	2.017,72 €			
Total 'Assurances'	5.371,10 €		333,01 €	(P): 333,01 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	586,91 €	62 / 1000	36,39 €	(P): 36,39 € (O): 0,00 €
Précompte mobilier sur intérêts (OD)	10,80 €			
Frais bancaires (OD)	1,21 €			
Frais d'expédition de vos avis bancaires (OD)	10,00 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			

Frais bancaires (OD)	1,21 €			
Frais d'expédition de vos avis bancaires (OD)	10,00 €			
Frais d'expédition de vos avis bancaires (OD)	8,79 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			
Frais bancaires (OD)	1,21 €			
Frais bancaires (OD)	6,50 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais d'expédition de vos avis bancaires (OD)	11,72 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			
Frais bancaires (OD)	1,21 €			
Frais bancaires (OD)	6,50 €			
Frais bancaires (OD)	6,50 €			
Frais bancaires (OD)	4,49 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			
Frais bancaires (OD)	1,21 €			
Frais bancaires (OD)	2,93 €			
Frais bancaires (OD)	6,50 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			
Frais bancaires (OD)	1,21 €			
Frais bancaires (OD)	6,50 €			
Frais bancaires (OD)	6,50 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			
Frais bancaires (OD)	1,21 €			
Frais bancaires (OD)	125,00 €			
Frais bancaires (OD)	250,00 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			
Frais bancaires (OD)	1,21 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
Frais bancaires (OD)	4,84 €			
Frais bancaires (OD)	3,86 €			
(7502) Intérêts bancaires non répartis	-50,99 €	62 / 1000	-3,16 €	(P): -3,16 € (O): 0,00 €
Intérêts créditeurs (OD)	-22,59 €			
Intérêts créditeurs (OD)	-13,42 €			
Intérêts créditeurs (OD)	-14,97 €			
Intérêts créditeurs (OD)	-0,01 €			
Total 'Banque'	535,92 €		33,23 €	(P): 33,23 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Chauffage'				
(61032) Entretien installations de chauffage	729,01 €	62 / 1000	45,20 €	(P): 0,00 € (O): 45,20 €
Entretien et étalonnage annuel central gaz	368,61 €			
Dépannage chaudière circulateur bloqué	81,09 €			
Dépannage chauffage, fourniture et remplacement d'un thermocouple	163,77 €			
Dépannage chaudière eau chaude	115,54 €			
Total 'Chauffage'	729,01 €		45,20 €	(P): 0,00 € (O): 45,20 €
Rubrique 'Consommables'				

(612600) Consommables - Décompte société externe	17.228,38 €		784,35 €	(P): 0,00 € (O): 784,35 €
Total 'Consommables'	17.228,38 €		784,35 €	(P): 0,00 € (O): 784,35 €
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
(610011) Entretien des extincteurs d'incendie (occup.)	97,90 €	62 / 1000	6,07 €	(P): 0,00 € (O): 6,07 €
<i>Entretien des extincteurs d'incendie 2024</i>	97,90 €			
Total 'Contrats d'entretien'	97,90 €		6,07 €	(P): 0,00 € (O): 6,07 €
Rubrique 'Divers'				
(610980) Fournitures et interventions diverses (occup.)	20,57 €	62 / 1000	1,28 €	(P): 0,00 € (O): 1,28 €
<i>Etiquettes noms pour parlophones</i>	20,57 €			
Total 'Divers'	20,57 €		1,28 €	(P): 0,00 € (O): 1,28 €
Rubrique 'Eau'				
(610371) Entretien évacuation, égouts et installations de pompage (occup.)	222,60 €	62 / 1000	13,80 €	(P): 0,00 € (O): 13,80 €
<i>Débouchage canalisation + nettoyage siphon</i>	222,60 €			
(61202) Sel pour adoucisseur d'eau	701,32 €	62 / 1000	43,48 €	(P): 0,00 € (O): 43,48 €
<i>Réception et rangement sel adoucisseur</i>	121,00 €			
<i>Livraison 990 kg sel</i>	580,32 €			
Total 'Eau'	923,92 €		57,28 €	(P): 0,00 € (O): 57,28 €
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes - 6051 - 50%	1.334,81 €	62 / 1000	82,76 €	(P): 0,00 € (O): 82,76 €
<i>Electricité parties communes - 6051 - 01/2024</i>	79,96 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 02/2024</i>	79,96 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 03/2024</i>	79,96 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 04/2024</i>	79,96 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 05/2024</i>	79,96 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 07/2024</i>	74,18 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 10/06/2023 - 12/06/2024 Régul.</i>	321,11 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 08/2024</i>	99,86 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 09/2024</i>	104,86 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 10/2024</i>	104,86 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 11/2024</i>	99,86 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 12/2024</i>	99,87 €			
<i>Electricité parties communes - 6051 - 13/06/2024 - 31/12/2024 Régul.</i>	30,41 €			
Total 'Electricité'	1.334,81 €		82,76 €	(P): 0,00 € (O): 82,76 €
Rubrique 'Frais privatif'				
(644) Frais privatifs à réimputer			40,00 €	(P): 40,00 € (O): 0,00 €
Total 'Frais privatif'	0,00 €		40,00 €	(P): 40,00 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Honoraires'				
(61305) Autres honoraires	215,77 €	62 / 1000	13,38 €	(P): 13,38 € (O): 0,00 €
<i>Gestion contrat fourniture énergies</i>	215,77 €			
Total 'Honoraires'	215,77 €		13,38 €	(P): 13,38 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Nettoyage'				

(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.787,30 €	62 / 1000	234,81 €	(P): 0,00 € (O): 234,81 €
Nettoyage bâtiment selon contrat - 01/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 02/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 03/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 04/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 05/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 06/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 07/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 08/2024	326,70 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 09/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 10/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 11/2024	314,60 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 12/2024	314,60 €			
Total 'Nettoyage'	3.787,30 €		234,81 €	(P): 0,00 € (O): 234,81 €
Rubrique 'Publications et modification des statuts'				
(61640) Publication nomination syndic	105,50 €	62 / 1000	6,54 €	(P): 6,54 € (O): 0,00 €
Publication nomination syndic - BCE	105,50 €			
Total 'Publications et modification des statuts'	105,50 €		6,54 €	(P): 6,54 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				
(61300) Honoraires syndic	4.290,00 €	62 / 1000	265,98 €	(P): 132,99 € (O): 132,99 €
Honoraires syndic: 1T2024	1.072,50 €			
Honoraires syndic: 2T2024	1.072,50 €			
Honoraires syndic: 3T2024	1.072,50 €			
Honoraires syndic: 4T2024	1.072,50 €			
(61603) Frais d'administration - Autres	500,00 €	62 / 1000	31,00 €	(P): 31,00 € (O): 0,00 €
Forfait reprise de la copro selon contrat	350,00 €			
Prime tarif social - Enregistrement SPF + Mailing a tous les copro	150,00 €			
(61605) Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	62 / 1000	3,10 €	(P): 3,10 € (O): 0,00 €
Abonnement annuel banques - ISABEL 01-01-2024 - 31-12-2024	50,00 €			
Total 'Syndic'	4.840,00 €		300,08 €	(P): 167,09 € (O): 132,99 €
Totaux	36.459,90 €		2.016,72 €	(P): 624,20 € (O): 1.392,52 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	36.459,90 €
Total décompté par la société externe	17.228,38 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.016,72 €
Avances appelées	2.790,00 €
Solde de ce décompte en votre faveur	773,28 €

Détail de vos frais privatifs	Montant
Notification PV d'AG du 19/03/2024	40,00 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	624,20 €
Part occupant	1.392,52 €

***La ventilation des charges entre "occupant" et "propriétaire" vous est donnée à titre indicatif sur base d'une ventilation standardisée et ne tient pas compte des clauses spécifiques reprises dans votre bail.**



2) Historique client du 01-01-2024 au 31-12-2024

Propriétaire: I

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report exercice précédent (5D)		381,19 €	-381,19 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2024 (5D)	232,50 €		-148,69 €	
05-01	Versement (5D)		31,00 €	-179,69 €	2024/001-011
10-01	Versement (5D)		200,00 €	-379,69 €	2024/002-001
01-02	Appel provisionnel février 2024 (5D)	232,50 €		-147,19 €	
05-02	Versement		31,00 €	-178,19 €	2024/005-002
12-02	Versement (5D)		200,00 €	-378,19 €	2024/006-001
01-03	Appel provisionnel mars 2024 (5D)	232,50 €		-145,69 €	
11-03	Versement (5D)		200,00 €	-345,69 €	2024/005-001
01-04	Appel provisionnel avril 2024 (5D)	232,50 €		-113,19 €	
10-04	Versement (5D)		200,00 €	-313,19 €	2024/015-001
01-05	Appel provisionnel mai 2024 (5D)	232,50 €		-80,69 €	
13-05	Versement (5D)		200,00 €	-280,69 €	2024/023-001
01-06	Appel provisionnel juin 2024 (5D)	232,50 €		-48,19 €	
10-06	Versement (5D)		232,50 €	-280,69 €	2024/034-002
01-07	Appel provisionnel juillet 2024 (5D)	232,50 €		-48,19 €	
10-07	Versement (5D)		232,50 €	-280,69 €	2024/050-001
01-08	Appel provisionnel août 2024 (5D)	232,50 €		-48,19 €	
12-08	Versement (5D)		232,50 €	-280,69 €	2024/065-001
01-09	Appel provisionnel septembre 2024 (5D)	232,50 €		-48,19 €	
10-09	Versement (5D)		232,50 €	-280,69 €	2024/075-002
01-10	Appel provisionnel octobre 2024 (5D)	232,50 €		-48,19 €	
10-10	Versement (5D)		232,50 €	-280,69 €	2024/086-001
01-11	Appel provisionnel novembre 2024 (5D)	232,50 €		-48,19 €	
12-11	Versement (5D)		232,50 €	-280,69 €	2024/098-001
01-12	Appel provisionnel décembre 2024 (5D)	232,50 €		-48,19 €	
10-12	Versement (5D)		232,50 €	-280,69 €	2024/109-002
31-12	Décompte 01-01-2024 - 31-12-2024 (5D)		773,28 €	-1.053,97 €	
		2.790,00 €	3.843,97 €	-1.053,97 €	

Votre solde au 31-12-2024 :	1.053,97 € en votre faveur
-----------------------------	----------------------------



ACP PENSILIS

3) Bilan au 31-12-2024

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 5		Classe 1	
BE85 0882 9663 6806 (Compte épargne réserve)	17.381,03 €	Fonds de roulement	13.700,01 €
BE22 0689 5153 3247 (Compte courant)	33.204,03 €	Fonds de réserve empirique	
Total Classe 5	50.585,06 €	- Ouverture	0,00 €
		- Utilisation/Apport	26.460,32 €
		Fonds de réserve empirique	26.460,32 €
		Total Classe 1	40.160,33 €
		Classe 4	
		Copropriétaires	6.952,35 €
		Fournisseurs	3.472,14 €
		Régularisation décimale	0,24 €
		Total Classe 4	10.424,73 €
Total	50.585,06 €	Total	50.585,06 €

Association des copropriétaires de la résidence Pensilis

reneliege@gmail.com



Liège le : 17 mai 2022

Compte-rendu de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires qui s'est déroulée le l'hôtel Campanile, Rue Jean-Baptiste Juppín 17/18, 4000 Liège 2021, le mardi 17 mai à 19h30

Présents :

DERAVALX - GILLOT - PIRENNE -
THEUNIS - NESSADAA

Par procuration :

FRISCHENF - VAN VOLSEN -
DONBREY - SPINIKUX

Absents :

STEVENS - DELGUYE - DARBURG -
FLAGOTHUK

L'assemblée représente _____ de la quotité totale, elle est donc valablement constituée et peut délibérer sur les points fixés à l'ordre du jour.

Points à l'ordre du jour :

1. Désignation d'un(e) président (e) de séance.

Niccol VAN VOLSEN

2. Remarques éventuelles du P. V. Assemblée Générale de l'année précédente.

NON

3. Examen pour approbation des comptes de la gérance au 31/12/21.

Les comptes sont approuvés par les
quotités présentes ou représentées

Syndic : Theunis René - Rue Fusch, 2/41 - 4000 Liège ☎ GSM 0475 53 94 84

BELFIUS IBAN: BE17 0680 5750 1021 BIC: GKCCBEBB

Travaux Belfius IBAN BE78 0880 5750 1086 BIC GKCCBEBB

Association des copropriétaires
de la résidence Pensilis

reneliege@gmail.com



Liège le : 17 mai 2022

4 Sécurité 2^{ème} phase en 2022 Chauffage : coupure des énergies.

Mr PIRENNE (85 quotas) ne marque accord
que sur les obligations légales (coup de poing)
Les autres copropriétaires votent pour
le devis Ets VRANCKEN avec centrale

5 Sécurité 2^{ème} phase en 2022 Colonne sèche.

Mr PIRENNE (85 quotas) s'abstient
Les autres copropriétaires votent
pour le devis Ets VRANCKEN
en examinant la possibilité d'éviter
la nécessité du coude dans une cave
6 Financement du compte provisions travaux, montant à verser pour l'année 2022.
15.000€ ?

Mr PIRENNE (85 quotas) vote contre
15.000€ mais est d'accord pour 10.000€
Les autres copropriétaires votent pour
15.000€

7 Reconstitution de l'A. G. du 22/03/83 concernant les charges « occupants » RDC gauche.

La reconstitution est rejetée
à concurrence de 464 (quatre) contre 209 (un)

Signatures

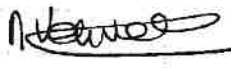
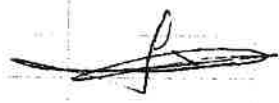
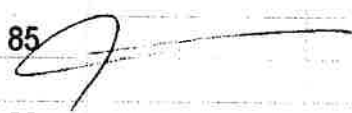
Fait à : Liège le 17/05/2022

Syndic : Theunis René - Rue Fusch, 2/41 - 4000 Liège ☎ GSM 0475 53 94 84
BELFIUS IBAN: BE17 0680 5750 1021 BIC: GKCCBEBB
Travaux Belfius IBAN BE78 0880 5750 1086 BIC GKCCBEBB



Association des copropriétaires de la résidence Pensilis

Liste des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale du 2022

Ti pro	Prénom	Nom	Quotité	Présent	Procuration
M&Mme		Stevens & Furnémont	87		
Madame	H.	Delguste Vve Gillard	93		
Monsieur	Michel	Frisschen	85		
Madame	Corinne	Vanvolsem	85		
Monsieur	Jean-Luc	Deramaix	62		
Madame	Anne	Gillot	85		
Succ		Gérard Mambourg	62		
Monsieur		Pirrenne	85		
Monsieur	René	Theunis	62		
Monsieur	J-L	Flagothier	85		
M & M	S & L	Dombret	62		
M		Messadaa	85		
Madame	Axelle	Spineux	62		
Totaux			1000		

673 quotas présentes ou représentées

Syndic : Theunis René -Rue Fusch, 2/4 - 4000 Liège GSM 0475 53 94 84
BELFIUS IBAN: BE17 0680 5750 1021 BIC: GKCCBEBB
Travaux Belfius IBAN BE78 0880 5750 1086 BIC GKCCBEBB

Procès verbal de l'assemblée générale de la copropriété Pensilis du 16/05/2023

Ouverture de la séance à 19h15

Présents : Voir feuille annexe

Procurations : Voir feuille annexe

Quotité valablement représentée : 619/1000

1) Désignation du président de séance

Président de l'assemblée générale est désigné : Mr Fastre

2) Examen pour approbation des comptes de la gérance au 31/12/22

Mr Fastre demande le montant de la facture d'électricité des communs :
 $663,77 \times 2 = 1327,54$ Eur.

Pas de contrôle des comptes (pas de commissaire aux comptes) pour des immeubles comportant moins de 20 appartements.

3 et 4) Sécurité 3ème phase en 2023 exutoire de fumée ... et Examen des 2 propositions de réfection de toiture...

Suite à une économie substantielle des frais, il est proposé de globaliser les travaux liés aux points 3 et 4.

Pour : 77 %

Contre : 23 %

Il est proposé de faire appel à un architecte pour évaluer le coût de la rénovation de l'immeuble :

- Evaluer état toiture
- Intérêt d'isolation du bâtiment (toit – façade)
- Potentialité d'installer un penthouse sur le toit
- Intégration de l'exutoire de fumée

Le choix de l'architecte sera fait lors d'une AG extraordinaire à venir

5) Isolation et grille coupe-feu dans la chaufferie

Le devis de la société Weiler et Fils est approuvé hormis le poste 5 qui est à exclure à l'unanimité.

6) Renouvellement du mandat du syndic

Pour : 44 %

Contre : 56 %

7) Réparations et mise en peinture de la cage d'escalier.

A intégrer dans la globalisation de travaux

8) Financement du compte provisions travaux...

Provisions travaux 15000 Eur

Pour : 66 %

Contre : 34 %

Clôture de l'assemblée à 20h30.

Association des copropriétaires de la résidence Pensilis

378 pook

Liste des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale du : 16/05/23

	A	B	C	AT	BC	BD
1	Ti pro	Prénom	Nom	Quotité	Présent	Procuration
2						
3	Mme	Isabelle	Stevens	87		
4						
5	Madame	H.	Delguste Vve Gillard	93		
6						
7	Monsieur	Michel	Frisschen	85		
8						
9	Madame	Corinne	Vanvolsem	85		
10						
11	Monsieur	Jean-Luc	Deramaix	62		
12						
13	Madame	Anne	Gillot	85		
14						
15	Monsieur	Henri	Fastré	62		
16						
17	Monsieur		Pirrenne	85		
18						
19	Monsieur	René	Theunis	62		
20						
21	Monsieur	J-L	Flagothier	85		
22						
23	M & M	S & L	Dombret	62		
24						
25	Monsieur	Aymen	Messadaa	85		
26						
27	Madame	Axelle	Spineux	62		
28						
29						
30	Totaux			1000		
31						
32						
33						
34						

Assemblée Générale co-fondateurs Pensées du 16/05/2023

Ouverture de la séance à 14h15

Présent : voir feuille annexe

Procuration: voir feuille annexe.

Qualitätsvollkommenheit repräsentiert: $619/1000$.

donc le premier est atteint pour le berer.

- ① President de l'assemblee general est designe: Mr FASTRE

- ② Mr FASTRE demande le montant de la facture
électricité des communs. $\neq 663.77 \times 2 = 1327,54 \text{ €}$
des comptes (pas de commissaire aux comptes).
Pas de contrôle ~~des~~ des immeubles comportant moins de
20 appartements.

Comptes sont approuvés à l'unanimité

- (3)] Suite à une économie substantielle des frais
 (4)] il est proposé de globaliser les travaux liés aux
 points 3 et 4. Pour : 77 %
 Contre : 23 %

Il est proposé de faire appel à un architecte pour évaluer le coût de la rénovation de

P'immeuble : - Evoluer état toiture.

- Intérêt d'isolation du bâtiment
toit - façade.

- Potentielle de d'installer un penthouse sur le toit.

- Intégration de l'extrait de fumée.

Le choix de l'architecte sera fait ^à de une AG
extraordinaire à venir. _{lors}

⑤ Le devis de la Société Weiler et Fils est approuvé hormis le poste 5 qui est à exclure, à l'unanimité.

⑥ Renouvellement du mandat du syndic

Pour: 44 %

Contre: 56 %

⑦ A intégrer dans la globalisation des travaux

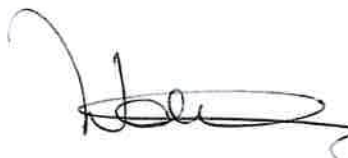
⑧ Provisions travaux 15000 Eur.

Pour: 66 %

Contre: 34 %

Cloture de l'assemblée à 20h30


H. EASTRICK


D. VANNOREN




Theodor-Rene



Association des copropriétaires De la résidence Pensilis

reneliege@gmail.com



M. & Mme les copropriétaires

Liège le :

Suite à la lecture attentive du procès-verbal de notre Assemblée Générale du Mardi 16 mai à 19 heures. Je me suis aperçu une discordance dans la quotité de copropriétaires présents et de représentés.

La quotité est de 704 et non de 619 soit une différence de 85, c'est une erreur de comptage ou l'oubli d'une procuration ?

Cette même erreur se reporte au point 6 : renouvellement du mandat de syndic, pour la réélection du syndic 379 pour et 325 contre.

Je suis donc valablement réélu pour les années 2024, 2025 et 2026.

Gérant : Theunis René -Rue Fusch, 2/41 - 4000 Liège ☎ GSM 0475 53 94 84

Numéro d'entreprise 0819 422 247

BELFIUS IBAN: BE17 0680 5750 1021 BIC: GKCCBEBB

Travaux Belfius IBAN BE78 0880 5750 1086 BIC GKCCBEBB

Association des copropriétaires de la résidence Pensilis

378 pook

Liste des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale du : 16/05/23

	A	B	C	AT	BC	BD
1	Ti pro	Prénom	Nom	Quotité	Présent	Procuration
2						
3	Mme	Isabelle	Stevens	87		
4						
5	Madame	H.	Delguste Vve Gillard	93		
6						
7	Monsieur	Michel	Frisschen	85		
8						
9	Madame	Corinne	Vanvolsem	85		
10						
11	Monsieur	Jean-Luc	Deramaix	62		
12						
13	Madame	Anne	Gillot	85		
14						
15	Monsieur	Henri	Fastré	62		
16						
17	Monsieur		Pirenne	85		
18						
19	Monsieur	René	Theunis	62		
20						
21	Monsieur	J-L	Flagothier	85		
22						
23	M & M	S & L	Dombret	62		
24						
25	Monsieur	Aymen	Messadaa	85		
26						
27	Madame	Axelle	Spineux	62		
28						
29						
30	Totaux			1000		
31						
32						
33						
34						

Association des copropriétaires de la résidence Pensilis

Liste des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale extraordinaire du

	A	B	C	AT	BC	BD
1	Ti pro	Prénom	Nom	Quotité	Présent	Procuration
2						
3	Mme	Isabelle	Stevens & Furnémont	87		
4						
5	Madame	H.	Delguste Vve Gillard	93		93
6						
7	Monsieur	Michel	Frisschen	85		85
8						
9	Madame	Corinne	Vanvolsem	85	85	
10						
11	Monsieur	Jean-Luc	Deramaix	62	62	
12						
13	Madame	Anne	Gillot	85		85
14						
15	Succ		Gérard Mambourg	62	62	
16						
17	Monsieur		Pirenne	85	85	
18						
19	Monsieur	René	Theunis	62	62	
20						
21	Monsieur	J-L	Flagothier	85		
22						
23	M & M	S & L	Dombret	62		
24						
25	Monsieur	Aymen	Messadaa	85		85
26						
27	Madame	Axelle	Spineux	62		
28						
29						
30	Totaux			1000	356	348
31						
32					704	
33						
34						

Association des copropriétaires de la résidence Pensilis

Liste des propriétaires votants à l'assemblée générale du : 16/05/23

Ti pro	Prénom	Nom	Quotité	Oui	Non
Mme	Isabelle	Stevens	87		
Madame	H.	Delguste Vve Gillard	93		
Monsieur	Michel	Frisschen	85		
Madame	Corinne	Vanvolsem	85		170
Monsieur	Jean-Luc	Deramaix	62	62	
Madame	Anne	Gillot	85		
Monsieur	Henri	Fastré	62		155
Monsieur		Pirenne	85	85	
Monsieur	René	Theunis	62	200	
Monsieur	J-L	Flagothier	85		
M & M	S & L	Dombret	62		
Monsieur	Aymen	Messadaa	85		
Madame	Axelle	Spineux	62		
Totaux			1000	347	325
Grand Total				672	

Syndic : Theunis René -Rue Fusch, 2/41 - 4000 Liège 📞 GSM 0475 53 94 84
 BELFIUS IBAN: BE17 0680 5750 1021 BIC: GKCCBEBB
 Travaux Belfius IBAN BE78 0880 5750 1086 BIC GKCCBEBB

reneliege@gmail.com



Liège le : 03/10/23

Compte-rendu de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires qui s'est déroulée le l'hôtel Campanile, Rue Jean-Baptiste Juppín 17/18, 4000 Liège, le mardi 3 octobre 2023 à 19 H

Présents : Par procuration : Absents
Voir liste jointe :

L'assemblée représente 100% de la totalité totale, elle est donc valablement constituée et peut délibérer sur les points fixés à l'ordre du jour.

Points à l'ordre du jour :

- 1) Désignation d'un(e) président (e) de séance.**

Kerstene Frøder

- 2) Option pour travaux $\rightarrow$ Report de l'examen

a) R_0

der Punkt 2 - 876 / 1000

b)

- ### 3) Financement provisions travaux :

Pocnr reportò cì un' sdrace altercare - 876/1000

- 4) Renouvellement du mandat de Syndic Theunis (trois ans) ou nouveau Syndic SYNDIA ou CITYHOME**

Pour : nom avec quotités et signature : Par ~~be~~ contre le renouvellement

Nr P. RENNE + Nr Frischen:	85 + 85	P
Nr FASTRE + Nr GILKARD	62 + 93	C
Nr VAUVOLSEN :	85	~~C~~
Nme STEUKUS	87	C
Nr FLACOTHIER	85	C
Nr NESSADA	85	C
Nr DERANALX	62	P

Syndic : Theunis René -Rue Fusch, 2/41 - 4000 Liège ☎ GSM 0475 53 94 84

BELFIUS IBAN: BE17 0680 5750 1021 BIC: GKCCBEBB

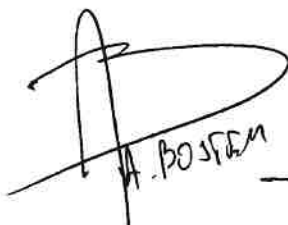
Travaux Belfius IBAN BE78 0880 5750 1086 BIC GKCCBEBB

DONALD S

Page:

name GILLOT & SPENCEUX : 85 + 62 C

L'assemblée des copropriétaires 
 482 quotas s'exprimant pour
 SYNDIA et 174 quotas pour
 CETY HONE, décide la désignation
 de SYNDIA en qualité de
 Syndac pour la période du 1/10/11
 2024 au 31/12/2024
 Mr Purenne émet des réserves
 car le choix ne porte que sur
 deux candidats
 Mr Deramaix exprime la
 même position. 

 H. BOSSON

Association des copropriétaires de la résidence Pensilis

reneliege@gmail.com



Liège le : 03/10/23

Contre : nom avec quotités et signature :

Décession contre le renouvellement du mandat
de Mr Theunis : 706 quotas contre 232 quotas
Designation du syndic par un an à dater 11/01/24
Mr PIRENNE ne vote pas, car il n'y a que
deux possibilités.

Avec désignation d'un commissaire aux comptes :

REINARD + GUYLARD :	155
VAN VOLSEN :	85
STEVEN	
FLACOT	85
THEUNIS	
DERANALX	
PILLOT + SPINCKX :	157 / 1482
CITY MORE	81
NESSADA	62
DONDET	87 / 174
STEVEN	

5) Mise en conformité des statuts, inscription à la banque des entreprises. « Adaptation des statuts de copropriété :
désignation de la Notaire Christine WERA, Notaire à Liège

Pour être reporté à l'assemblée prochaine.
VAN VOLSEN (85), STEVEN (87),

6) La modification des statuts

Sans objet

7) Format des procurations, voir mail envoyé.

Sans objet

8) Réfection du parking.

Pour être reporté.

Noms et Signatures

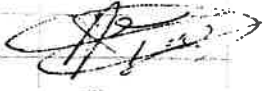
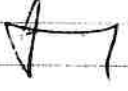
Fait à : Liège le 3/10/2023

Ce document comporte deux pages.

Syndic : Theunis René - Rue Fusch, 2/41 - 4000 Liège GSM 0475 53 94 84
BELFIUS IBAN: BE17 0680 5750 1021 BIC: GKCCBEBB
Travaux Belfius IBAN BE78 0880 5750 1086 BIC GKCCBEBB

Association des copropriétaires de la résidence Pensilis

Liste des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale extraordinaire du 3 octobre 2023

Ti pro	Prénom	Nom	Quotité	Présent	Procuration
Mme	Isabelle	Stevens & Fournement	87		
Madame	H.	Delguste Vve Gillard	93		
Monsieur	Michel	Frisschen	85		
Madame	Corinne	Vanvolsem	85		
Monsieur	Jean-Luc	Deramaix	62		
Madame	Anne	Gillot	85		
Succ		Gérard Mambourg	62		
Monsieur		Pirene	85		
Monsieur	René	Theunis	62		
Monsieur	J-L	Flagothier	85		
M & M	S & L	Dombret	62		
Monsieur	Aymen	Messadaa	85		
Madame	Axelle	Spineux	62		
Totaux			1000	0	0
				0	

Syndic : Theunis René -Rue Fusch, 2/41 - 4000 Liège ☎ GSM 0475 53 94 84
BELFIUS IBAN: BE17 0680 5750 1021 BIC: GKCCBEBB
 Travaux Belfius IBAN BE78 0880 5750 1086 BIC GKCCBEBB

Association des copropriétaires de la résidence Pensilis

2023

Monsieur

Liège : 12/01/2024

Relevé de compte des charges propriétaires année 2023

Pour l'appartement : P5DDOM

	+	
Charges en millième	+	500.99
Provisions travaux 2023	+	930.00
	+	
Impayé années précédentes ou non remboursé	+	0
Total général	=	1430.99
Provisions pour Charges	-	1054.00
Payements reçu	-	
Solde	=	376.99

Si le solde est **positif**, à payer dans le mois

Si le solde est **négatif**, vous pouvez demander le remboursement sur votre compte.

Mois de propriété : 12

Provision mensuelle recommandée : 41.75 €

Recevez, Monsieur Laurent Dombret, mes meilleures salutations.

René Theunis, gérant.

Syndic : Theunis René - Belfius Cpte IBAN: BE17068057501021 BIC: GKCCBEBB

Rue Fusch, 2/41 - 4000 Liège GSM 0475 53 94 84