Copropriété MONTMEDY A.C.P.
voie de l'Ardenne 62
4053EMBOURG
N° entr. : 0.850.184.907
c/o ADK SYNDIC s.a.
Syndic de copropriétés
rue des Fories 2
4020 LIEGE 2
☎ 04/220.70.70

Liège, le 13 novembre 2026

Votre contact :
Gaël SURQUIN
surquin@adksyndic.com
04/220.70.61
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 9h à 12h30 ou sur rendez-vous

LA SIGNATURE IMMOBILIERE

Par mail : lasignature.simonet@gmail.com

Nos réf. : CD/GS

A.C.R. MONTMEDY A.C.P., voie de l'Ardenne 62 à 4053 EMBOURG
Renseignements « avant compromis »
Objet : Mutatio - Bien :APP D04 de 30 quotités sur un total de 4.000 quotités générales

La dénomination et les quotités du bien vendu telles que reprises dans l'acte de propriété de votre mandant(e) n'étaient pas renseignées dans votre demande. Nous attirons dès lors votre attention sur le fait nous n'avons pu nous baser que sur les informations en notre possession pour établir la présente.

Renseignements généraux concernant la copropriété :
Exercice comptable : 01/01 – 31/12 Clôture : annuelle
Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 04/01-15
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 préjugeant 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 : 0/4
   - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 110.000€ suivant AG du 09/04/2026
   - Quote-part du bien vendu dans ce budget : 2.619,05€

3. **Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial** : 22,31€
   Le transfert de cette quote-part entre vendeur et acquéreur est à régler par les soins du Notaire en charge de la mutation.
   Le syndic ne procédera à aucune régularisation entre parties

4. **Fonds de réserve (comptes de bilan)**

   4.1. Quote-part du bien vendu dans le fonds de réserve qui le concerne à la date du 06/11/2026 : 1.395,36€

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

   Fonds de réserve « REZ + ETAGE »

   - Reste à appeler : 0/4
   - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 5.500€ suivant AG du 09/04/2026
   - Quote-part du bien vendu dans ce budget : 130,95€

5. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 06/11/2026** :

   Solde débiteur : 0.20€ + **194,46€** frais du présent courrier, soit 194,66€ en principal, **dont 0€ de créance Chirographaire et 194,66€ 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** : néant

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° 20210523001353

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,
Corentin DELANNOY

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

Liège, le «Date_Du_Courrier»

N/Réf. : «Imm_SyndicRef»/«Imm_RefSecret»

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

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
MONTMEDY A.C.P., voie de l'Ardenne 62 à 4053 EMBOURG
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 avril 2024

Sont présents ou valablement représentés : 25 propriétaires sur un total de 40

soit : 3.560 quotités sur un total de 4.000

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.

Conformément à la législation, les votes de la S.A. MANOIR sont ramenés à 820 unités soit l'équivalent des autres quotités présentes ou représentées.

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 18h40.

Résumé des discussions et décisions prises

1. **Constitution du bureau** *(Art. 3.87 § 5)* *(4.000 Q concernées)*

Président : Mme WILMOTTE
Secrétaire : Mme ROLAND
Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1640	1640	/	/

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 :
- Suivi du dossier façade (cf. point 7b) ;
- Réalisation d'une étude sur la mise en conformité incendie (cf. point 7a) ;
- Soumissionnement pour le désamiantage des communs de la partie résidence (cf. point 7c) ;
- Obtention d'une nouvelle conformité électrique pour les communs ;
- Estimation du prix de vente de la conciergerie par un agent immobilier ;
- Finalisation du dossier adaptation des statuts ;
- Remise en peinture de la cage d'escalier du 4ème et 5ème étage ;
- Changement de société de nettoyage.

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° : 816.805.342 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA Buildimax – 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 - Obligations légales – point de la situation / décision :**
- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité est valable jusqu'au 19/02/2028. La mise en conformité électrique de la conciergerie a été commandée à M. CRAHAY.
- Gaz :
  Un contrôle de l'installation a été effectué le 16/03/2018. La mise en conformité du local chaufferie se fera en même temps que celle de l'incendie.
- PEB :
  Le rapport PEB pour les communs est valable jusqu'au 23/05/2031 (n° 20210523001353).
  Le rapport PEB de la conciergerie est valable jusqu'au 11/01/2033 (PEB D).
- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE. Le dernier entretien a été effectuée le 28/08/2023.
- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : ANSUL (validité de l'entretien 21/09/204)
  - Eclairages de secours : en cours (MEC incendie)
  - Portes RF : en cours (MEC incendie)
- Déclaration de classe 3:
  Une déclaration de classe 3 a été introduite le 31/01/2020 pour les chaudières et a une validité de 10 ans.
-

- Ascenseur(s) :
  La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2035. La dernière analyse de risque a été effectuée le 08/04/2020 et les travaux de modernisation ont été réalisés sur les deux ascenseurs. Les attestations de régularisation ont été demandées par l'ascensoriste à l'organisme de contrôle ATK. Les lux paliers sont en ordre.
- Amiante :
  Un inventaire amiante a été réalisé le 31/1/2020. Des travaux ainsi qu'un contrôle annuel sont recommandés. Le dernier contrôle a été effectué le 06/09/2023
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :
  Il n'y a pas de rapport Pompiers. Les travaux de mise en conformité incendie seront présentés au point 7a.

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

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(4.000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2023, le total des charges s'est élevé à 102.398,68€ contre 72.501,26€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de :

- L'augmentation de la facturation du gaz sur l'exercice :	+ 24.758,73 €
- L'augmentation de la facturation d'électricité sur l'exercice :	+ 1.830,80 €
	+ 26.589,53 €

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

• Apport initial :	2.974,72 €
• Fonds de réserve « REZ + ETAGE » - *1.260 quotités* :	81.264,63 €

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

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

M. CHANTRAINE confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
1640	*1640*	/	/

5. Décharge *(4.000 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 recueillant le même suffrage.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
1640	*1640*	/	/

6. Proposition de vente de la conciergerie (suite AGE 2023) : point de la situation et décision

(4.000 quotités concernées)

Suite au départ du locataire de la conciergerie, l'Assemblée débat sur la mise en vente de cette partie commune.

Le syndic précise les démarches pour la mise en vente de la partie commune :

- D'abord affecter des quotités à la partie concernée ;
- Mandater un géomètre ;
- Faire approuver le rapport du géomètre par une Assemble Générale ultérieure ;
- Une fois approuvé par l'AG, le rapport doit être intégré dans un projet de modification de statuts ;
- faire également approuver ce projet par une Assemblée Générale ultérieure ;
- Après approbation, il faudra une comparution chez le Notaire ;
- Seulement à ce moment-là, la partie commune peut être mise en vente (les modalités, le prix, la personne chargée de la vente et le Notaire doivent avoir été précédemment décidés en AG).

L'Assemblée débat sur la rentabilité éventuelle du projet.
Le bien a été évalué 130.000€ en valeur de vente par WE INVEST et était louée à 575€ par mois.
Les coûts de remise en état de la concierge en vue de la relouer sont de +/- 1.000€ pour la porte d'entrée.
La mise en conformité électrique a été demandée. Le mandat pour la vente de la conciergerie par WE INVEST serait de +/- 6.000€. Les frais du géomètre seraient de +/- 5.000€.
Dès-lors, il faudrait approximativement, 17 années de location pour rentabiliser la vente de la conciergerie.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de vendre la partie commune et mandate le syndic afin de la faire expertiser par un géomètre. Le rapport du géomètre sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale. Si le rapport du géomètre est obtenu avant avril 2025, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
1640	*1610*	*30*	*/*

Nom du votants « contre » : M. CAMPIN

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité incendie de l'immeuble : présentation de l'étude de l'Architecte HANKART

(1.260 Q concernées)

L'architecte HANKART rappelle le règlement de la Ville de Chaudfontaine en matière d'incendie et explosion.

Monsieur HANKART présente son étude d'un montant d'un 99.938,75€ TVAC et frais d'architecte compris.

L'étude est disponible sur le site d'ADK dans la rubrique de l'immeuble (www.adksyndic.com).

L'architecte rappelle également les obligations privatives suivantes :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

Après échange de vues, l'Assemblée invite chaque propriétaire à enlever leur installation privative de gaz qui n'est utile que pour le gaz ménager. Dans le cas contraire, l'Assemblée invite fortement les copropriétaires à respecter leurs obligations privatives, à savoir la détention d'une conformité gaz de moins de 5 ans.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
820	820	/	/

De plus, l'Assemblée décide de mandater l'architecte HANKART afin de soumissionner son étude. Les devis seront présentés à la prochaine Assemblée Générale.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
820	820	/	/

Concernant les travaux relatifs à la chaufferie et l'obtention d'une conformité gaz, l'Assemblée mandate, d'ores-et-déjà, le Conseil de Copropriété afin d'approuver le devis et lancer les travaux dès que possible.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
820	820	/	/

Financement : imputation au fonds de réserve.

Le représentant de Mme WEBER quitte l'Assemblée et donne sa procuration à M. CHANTRAINE.

b) Réfection des façades : présentation du cahier des charges réalisé par Monsieur HANKART ainsi que des soumissions *(1.260 Q concernées)*

L'ensemble des documents afférents à ces travaux ont été communiqués aux copropriétaires avant l'Assemblée Générale et sont également disponibles sur le site ADK dans la rubrique de l'immeuble (www.adksyndic.com).

Un tableau récapitulatif des coûts par lot est distribué aux copropriétés (voir annexe).

Monsieur HANKART détaille une nouvelle fois l'ensemble des travaux avec les différentes options :

- Avec isolation – sans isolation ;
- Garde-corps en aluminium – garde-corps en verre.

Monsieur HANKART indique que le coût, par lot, pour une ventilation commune sera de +/- 5.600€. Il indique que cette ventilation est nécessaire afin d'éviter les problèmes de condensation suite à l'isolation.

Après échange de vues, l'Assemblée vote sur l'approbation des travaux présentés et sur le mandat octroyer à l'architecte HANKART afin de les faire effectuer.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
820	820	/	/

Il sera demandé à l'architecte en charge du dossier de prévoir une assurance tous risques chantier avec responsabilité sans faute du maître d'ouvrage à intégrer dans son cahier des charges.

Après échange de vues, l'Assemblée vote sur l'option d'isolation les façades.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
820	694	126	0

Noms des votants « contre » : Mme BODY et la SPRL SOGIMO

Après échange de vues, l'Assemblée vote sur l'option de placer des garde-corps en verre.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
612	612	/	/

Après échange de vues, l'Assemblée décide de mettre une étanchéité finie sur les terrasses avec un ton RAL 7037.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
820	820	/	/

Concernant le poste ventilation, l'Assemblée décide de mandater l'architecte HANKART pour réaliser des soumissions avec visite des appartements Une Assemblée Générale Extraordinaire sera organisée afin de présenter les montants par lot.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
661	661	/	/

Financement aux moyens de deux emprunts :

a) 500.000€ par RENOPRET (montant maximal octroyé)
b) et le delta (ici estimé à 457.129,181€ avec la ventilation mécanique) par emprunt bancaire.

En cas de non-obtention du RENOPRET, l'Assemblée marque son accord sur le fait que le financement se fera entièrement par emprunt bancaire.

a) Financement des travaux en partie via le RENOPRET :

Conditions préalables :

1- 50% minimum de superficie résidentielle (quotités) ;
2- Les revenus de la moitié des copropriétaires ne peut dépasser 104.400€/an (par ménage) ;
3- Montant maximum de l'emprunt 500.000€ sur maximum 10 ans ;

L'assemblée générale décide :

1- De procéder aux travaux suivants : *réfection des garde-corps et des balcons et isolation des façades* pour un montant de 766.729,18€ TVAC via la firme ARB.
2- De souscrire un prêt à tempérament « Rénoprêt » au taux de 0% auprès du Fonds du Logement dont les modalités sont les suivantes :
   - Montant maximal : 500.000€
   - Durée maximale : 10 ans

La copropriété en sa qualité d'emprunteur est la seule à effectuer le paiement des mensualités.

Les copropriétaires doivent, quant à eux, s'acquitter des charges mensuelles auprès de l'ACP. Le Fonds du Logement effectue directement les paiements aux entreprises sur présentation des factures sur lesquelles figure la mention « pour accord/bon à payer » ainsi que la signature du mandataire. Le Fonds du Logement informera l'ACP en cas de défaut de paiement.

3- De souscrire une police d'assurance charge d'emprunt, qui couvre le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du crédit, auprès de la Compagnie d'assurances Atradius pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit. La prime ne pourra être calculée que sur base des travaux et montants décidés ci-avant.
4- De donner mandat au syndic pour :
   - exécuter toutes les formalités nécessaires à la conclusion des contrats d'entreprises et des prestataires de services éventuels ;
   - exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande de crédit auprès du Fonds du Logement et à la demande d'assurance charge d'emprunt exigée par le Fonds du Logement.

Le syndic est, par ailleurs, mandaté pour signer tous les documents liés à la demande, le contrat de prêt y compris le contrat d'assurance charge d'emprunt.

Les copropriétaires autorisent le mandataire à communiquer les informations relatives à leur identité et l'historique des paiements au Fonds du Logement. Lorsque le prêt est couvert par une assurance-crédit, les copropriétaires autorisent la transmission de ces informations à l'assureur crédit.

Compte tenu de l'importance des prestations requises afin d'introduire ce prêt, le syndic est autorisé à facturer des émoluments complémentaires en régie.

En cas de non-obtention du RENOPRET dont il est précédemment ici question, le syndic souscrira à un emprunt « classique ».

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
820	*820*	/	/

b) <u>Financement des travaux en partie via l'emprunt bancaire</u> :

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier et contracter un emprunt d'un montant de maximum 500.000€ à un taux compris entre 3% et 6%, sur une durée de 10 ans à taux fixe, sachant que la date de souscription de l'emprunt prise en compte par la banque pour application du taux est de 4 mois après l'assemblée. Le syndic est mandaté pour souscrire à une assurance
Le syndic précise que cette démarche ne pourra être effectuée qu'à la condition que le contrat de syndic liant la copropriété à la société syndic soit signé et rentré.
Le syndic est mandaté pour souscrire une police d'assurance charge d'emprunt, qui couvre le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du crédit, auprès de la Compagnie d'assurances Atradius pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit. La prime ne pourra être calculée que sur base des travaux et montants décidés ci-avant.
En cas de non-obtention du RENOPRET, il sera demandé à la banque de contracter un emprunt de maximum 1.000.000 € et non de 500.000€.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
820	*820*	/	/

Mesdames LOYEN & DESTEXHE et M. NISTEN quittent l'Assemblée Générale, portant les quotités présentes ou représentées à 1.462 (avec diminution des quotités de la grande surface).

a. Désamiantage : présentation de l'inventaire amiante et du devis d'encapsulation/désamiantage (18.693,10€)

(1.260 Q concernées)

Les conclusions du rapport amiante indique que des enlèvements, des réparations et un contrôle annuel doivent être effectués.

Les devis suivants sont présentés (prix TVAC) :

- RENOTECT :
  - Désamiantage + re-calorifugeage : 16.576,28€ + 2.116,82€ = 18.693,10€ ;
  - Encapsulation : 3.731,20€
- LAURENTY :
  - Désamiantage : 13.970,80€.
  - Cette firme n'a pas souhaité remettre prix pour le re-calorifugeage car elle doit sous-traiter ce poste. Elle n'a également pas remis offre pour l'encapsulation, indiquant que ce travail n'est pas une solution pérenne.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de récolter des devis supplémentaires et de les présenter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
731	*731*	/	/

b. Suite AGO 2022 : proposition d'étude pour le placement de décompteurs d'eau *(1.260 Q concernées)*

Il avait été demandé au syndic de comparer la consommation d'eau de la résidence MONTMEDY avec la consommation d'un autre immeuble du portefeuille ADK qui a ses répartitions de frais d'eau sur base des quotités.

La consommation d'eau de la résidence est de +/- 1.850 m³ par an. Le syndic indique qu'une autre résidence similaire de son portefeuille, de 34 appartements, consomme +/- 1.900 m³ par an.

Le syndic rappelle le PV de l'AG de 2022 qui stipulait :
« M. CHANTRAINE a écrit au syndic et tient à préciser que ce point a déjà été abordé il y a plusieurs années et que ce travail n'est pas réalisable car l'arrivée d'eau dans la plupart des appartements provient de deux ou trois directions différentes. Les accès sont compliqués et la fixation des compteurs fragiliserait l'installation existante qui date de 1970. »

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
731	*731*	/	/

c. Suite AGO 2022 : proposition de remplacement des ascenseurs *(1.260 Q concernées)*

L'Assemblée souhaitant savoir le montant du remplacement des ascenseurs de la résidence.

AEM a remis les devis suivants :
- Ascenseur de droite : 56.200€ HTVA et hors options ;
- Ascenseur de gauche : 58.400€ HTVA et hors options

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
731	*731*	/	/

Mesdames BAY et VANCASTEREN et Monsieur CAMPIN quittent l'Assemblée Générale, portant les quotités présentes ou représentées à 1.028 (avec diminution des quotités de la grande surface).

d. Suite AGO 2022 : proposition de remplacement de la parlophonie avec option de vidéophonie *(1.260 Q concernées)*

La société AZ SECURITY propose le replacement de la parlophonie analogique existante par une nouvelle installation de vidéo-parlophonie digitale BTICINO NEW SFERA.

Le montant est de 3.039,02€ TVAC par hall d'entrée.

Le replacement des consoles du rez-de-chaussée implique le remplacement des postes situés dans les appartements.

Ce travail privatif est facturé :
- 151,58€ TVAC pour un poste audio ;
- 310,58€ TVAC pour un poste audio/vidéo ;
- 442,97€ TVAC pour un vidéo avec possibilité d'appels sur les smartphones.

Après échange de vues, l'Assemblée vote sur la réalisation de ce travail.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
514	*233*	*281*	*0*

Noms des votants « contre » : Mme GOFFIN ; M. HAZEE ; Mme WILMOTTE ; Mme CHRETIEN ; M. DUPUIS ; M. LAMBARRI ; M. PAVIER ; Mme WEBER et M. CHANTRAINE

Résultat : Les 2/3 des voies n'étant pas obtenu, la proposition est rejetée.

Monsieur PIRARD quitte l'Assemblée Générale, portant les quotités présentes ou représentées à 940 (avec diminution des quotités de la grande surface).

e. Suite AGO 2022 : proposition d'harmonisation des étiquettes au niveau des boîtes-aux-lettres *(1.260 Q concernées)*

La société GCS – GRAVURE SERE CRAHAY, a remis prix pour un montant de 19,08€ TVAC par plaquette gravée avec le nom de l'occupant.

La société AZ SECURITY a remis prix pour un montant de 34,98 € TVAC par plaquette.

La société AZ SECURITY informe que le remplacement des boites-aux-lettres se chiffrerait aux alentours de 3.600€ HTVA par hall d'entrée.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de donner mandat au Conseil de Copropriété afin d'approuver un devis de maximum 150€ HTVA par boite-aux-lettres.

Financement : via le fonds de réserve.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
470	470	/	/

8. **Ascenseur : proposition de passer au contrat « CONFORT » pour bénéficier d'un service dépannage 24h / 7j**

(1.260 Q concernées)

Actuellement, le contrat de maintenance des ascenseurs de la résidence est un contrat « BASIC » proposé par l'ascensoriste AEM. Ce contrat ne permet le dépannage avec remplacement de pièce le weekend.

Afin de de pouvoir être dépanné à tout moment, AEM propose un contrat « CONFORT » pour un montant de 1.260,00€ HTVA par an par ascenseur. Le contrat devra premièrement être signé pour 5 ans et ensuite pourra être renouvelé tous les ans.

Le contrat « BASIC » actuel est de 1.060,36€ HTVA par an par ascenseur.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de passer au contrat « CONFORT ».

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
470	470	/	/

9. **Demande du Conseil de Copropriété : défraiement des membres du Conseil de Copropriété pour leur mission - discussion et décision**

(1.260 Q concernées)

Le Conseil de copropriété indique qu'il ne souhaitait pas que ce point figure à l'ordre du jour.

Toutefois, il est rappelé aux copropriétaires que le Conseil de copropriété est bénévole. Ses mandats sont clairement définis lors des Assemblée Générale. Les membres du Conseil ne sont donc pas là pour recevoir l'ensemble des doléances des occupants de la résidence. Le syndic reste la personne de contact dans la gestion du bâtiment. Toute demande peut être introduite à l'adresse suivante : surquin@adksyndic.com.

L'Assemblée en prend note.

10. **Demande du Conseil de Copropriété : mise en couleur RAL 7035 des fenêtres de l'appartement C04 en façade - discussion et décision**

(1.260 Q concernées)

Le Conseil de Copropriété explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de demander au syndic d'envoyer un courrier invitant le propriétaire du C04 à uniformiser la couleur de ses châssis par rapport à ceux des autres appartements.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
470	470	/	/

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : *(1.260 Q concernées)*

Maintien du budget du fonds de roulement à 90.000€

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
470	470	/	/

b) Fonds de réserve « REZ + GARAGES » (sauf grande surface) : *(1.260 Q concernées)*

Maintien du budget du fonds de réserve « REZ + GARAGES » à 17.500€

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
470	470	/	/

12. Elections et/ou réélections statutaires *(1.260 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme WILMOTTE & MM. CHANTRAINE, FRANCK et PIRARD.

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
470	470	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mme WILMOTTE & MM. CHANTRAINE et FRANCK.

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
470	470	/	/

13. Divers

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 03 avril 2025 à 17h30 au RUBBENS (en fonction des disponibilités de la salle).**

b) Monsieur NOIRFALISSE rappelle aux copropriétaires de la résidence que le parking du Carrefour est privatif et réservé à la clientèle du magasin et ne peut en aucun cas être utilisé pour les besoin personnels.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 22h10.

ACP MONTMEDY - travaux de facades + mise en conformité incendie

Type de terrasse	Prix des gardes-corps par terrasse	
	En verre	En alu
A	6.676,68 €	5.603,96 €
B	10.017,80 €	8.559,87 €
C	7.335,20 €	6.164,96 €
D	6.213,99 €	5.229,03 €
E	6.239,69 €	5.249,86 €
F	6.101,36 €	5.165,17 €
G	6.676,68 €	5.603,96 €

	Total	Prix à la quotité
Travaux sans isolation - sans gardes-corps	322.750,92 €	256,15 €
Travaux avec isolation - sans gardes-corps	569.684,21 €	452,13 €

Option ventilation	5.600,00 € par lot
Total mise en conformité incendie	99.938,75 €
Quotités participantes aux dépenses	1260

Type	Code	Quotité	Propriétaire	AVEC ISOLATION		SANS ISOLATION		Mise en conformité incendie
				Gardes-corps en verre	Gardes corps en alu	Gardes-corps en verre	Gardes corps en alu	
APP	A00	30	LEONARD	13.563,91 €	13.563,91 €	7.684,55 €	7.684,55 €	2.379,49 €
APP	A01	29	COPPE	19.788,46 €	18.715,74 €	14.105,07 €	13.032,35 €	2.300,18 €
APP	A02	29	BURTON	19.788,46 €	18.715,74 €	14.105,07 €	13.032,35 €	2.300,18 €
APP	A03	29	GOFFIN	19.788,46 €	18.715,74 €	14.105,07 €	13.032,35 €	2.300,18 €
APP	A04	29	HAZEE	19.788,46 €	18.715,74 €	14.105,07 €	13.032,35 €	2.300,18 €
APP	B00	15	HERNANDE	6.781,95 €	6.781,95 €	3.842,27 €	3.842,27 €	1.189,75 €
APP	B01	44	VANESPEN	29.911,53 €	28.453,60 €	21.288,47 €	19.830,54 €	3.489,92 €
APP	B02	51	WILMART	33.076,45 €	31.618,52 €	23.081,53 €	21.623,60 €	4.045,14 €
APP	B03	44	PIRARD	29.911,53 €	28.453,60 €	21.288,47 €	19.830,54 €	3.489,92 €
APP	B04	44	ROLAND	29.911,53 €	28.453,60 €	21.288,47 €	19.830,54 €	3.489,92 €
APP	B05	24	INDAMUTS	10.851,13 €	10.851,13 €	6.147,64 €	6.147,64 €	1.903,60 €
APP	C01	36	LEBLANC1	23.611,89 €	22.441,65 €	16.556,65 €	15.386,41 €	2.855,39 €
APP	C02	29	NISTEN	20.446,98 €	19.276,74 €	14.763,59 €	13.593,35 €	2.300,18 €
APP	C03	36	BOUHY1	23.611,89 €	22.441,65 €	16.556,65 €	15.386,41 €	2.855,39 €
APP	C04	36	HUYNEN	23.611,89 €	22.441,65 €	16.556,65 €	15.386,41 €	2.855,39 €
APP	C05	24	WILMOTTE	10.851,13 €	10.851,13 €	6.147,64 €	6.147,64 €	1.903,60 €
APP	D01	30	CHRETIEN	19.777,90 €	18.792,94 €	13.898,54 €	12.913,58 €	2.379,49 €
APP	D02	30	MITULA	19.777,90 €	18.792,94 €	13.898,54 €	12.913,58 €	2.379,49 €
APP	D03	30	DUCHIS	19.777,90 €	18.792,94 €	13.898,54 €	12.913,58 €	2.379,49 €
APP	D04	30	[illegible]N	19.777,90 €	18.792,94 €	13.898,54 €	12.913,58 €	2.379,49 €
APP	E01	27	GOSSELIN	18.447,21 €	17.457,38 €	13.155,78 €	12.165,95 €	2.141,54 €

ACP MONTMEDY - travaux de facades + mise en conformité incendie

Type de terrasse	Prix des gardes-corps par terrasse	
	En verre	En alu
A	6.676,68 €	5.603,96 €
B	10.017,80 €	8.559,87 €
C	7.335,20 €	6.164,96 €
D	6.213,99 €	5.229,03 €
E	6.239,69 €	5.249,86 €
F	6.101,36 €	5.165,17 €
G	6.676,68 €	5.603,96 €

	Total	Prix à la quotité
Travaux sans isolation - sans gardes-corps	322.750,92 €	256,15 €
Travaux avec isolation - sans gardes-corps	569.684,21 €	452,13 €

Option ventilation	5.600,00 € par lot
Total mise en conformité incendie	99.938,75 €
Quotités participantes aux dépenses	1260

Type	Code	Quotité	Propriétaire	AVEC ISOLATION		SANS ISOLATION		Mise en conformité incendie
				Gardes-corps en verre	Gardes corps en alu	Gardes-corps en verre	Gardes corps en alu	
APP	E02	27	LAMBARRI	18.447,21 €	17.457,38 €	13.155,78 €	12.165,95 €	2.141,54 €
APP	E03	27	BODY	18.447,21 €	17.457,38 €	13.155,78 €	12.165,95 €	2.141,54 €
APP	E04	27	FONTAINE	18.447,21 €	17.457,38 €	13.155,78 €	12.165,95 €	2.141,54 €
APP	F01	29	LEGRAND	19.213,14 €	18.276,95 €	13.529,75 €	12.593,56 €	2.300,18 €
APP	F02	29	VANCASTE	19.213,14 €	18.276,95 €	13.529,75 €	12.593,56 €	2.300,18 €
APP	F03	29	BAY	19.213,14 €	18.276,95 €	13.529,75 €	12.593,56 €	2.300,18 €
APP	F04	29	KOHL1	19.213,14 €	18.276,95 €	13.529,75 €	12.593,56 €	2.300,18 €
APP	F05	25	PAVIER	11.303,26 €	11.303,26 €	6.403,79 €	6.403,79 €	1.982,91 €
APP	G01	30	DESTEXHE	20.240,59 €	19.167,87 €	14.361,23 €	13.288,51 €	2.379,49 €
APP	G02	30	LOYEN	20.240,59 €	19.167,87 €	14.361,23 €	13.288,51 €	2.379,49 €
APP	G03	30	WEBER	20.240,59 €	19.167,87 €	14.361,23 €	13.288,51 €	2.379,49 €
APP	G04	30	CHANTRAI	20.240,59 €	19.167,87 €	14.361,23 €	13.288,51 €	2.379,49 €
APP	G05	23	SIK	10.399,00 €	10.399,00 €	5.891,49 €	5.891,49 €	1.824,28 €
REZ	01	39	SOGIMO	17.633,08 €	17.633,08 €	9.989,91 €	9.989,91 €	3.093,34 €
REZ	02	30	SOGIMO	13.563,91 €	13.563,91 €	7.684,55 €	7.684,55 €	2.379,49 €
REZ	03	30	SOGIMO	13.563,91 €	13.563,91 €	7.684,55 €	7.684,55 €	2.379,49 €
REZ	04	30	VANSTRAE	13.563,91 €	13.563,91 €	7.684,55 €	7.684,55 €	2.379,49 €
REZ	05	30	GROTE	13.563,91 €	13.563,91 €	7.684,55 €	7.684,55 €	2.379,49 €
REZ	06	30	CAMPIN	13.563,91 €	13.563,91 €	7.684,55 €	7.684,55 €	2.379,49 €
REZ	07	30	PEROT	13.563,91 €	13.563,91 €	7.684,55 €	7.684,55 €	2.379,49 €
		1260	TOTAUX	766.729,81 €	735.991,45 €	519.796,52 €	489.058,16 €	99.938,75 €

Copropriété «Imm_Nom»
«Imm_ComCompl»
«Imm_Rue»
«Imm_Cp» «Imm_Loc»
N° entr. : «Imm_NEnt»
c/o ADK SYNDIC
Syndic de copropriétés
rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2
☎ 04/220.70.70

Votre contact :

«Imm_NomSecret»
«Imm_EmailSecret»
«Imm_TelSecret»
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 9h à 12h30 ou sur rendez-vous

Liège, le «Date_Du_Courrier»

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

«Clt_Texte»

Résidence MONTMEDY A.C.P., voie de l'Ardenne 62 à 4053 EMBOURG

Concerne : addendum au procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 4 avril 2024

«Clt_Titrelg2»,

Au point 6.b) du procès-verbal intitulé « Réfection des façades : présentation du cahier des charges réalisé par Monsieur HANKART ainsi que des soumissions », voulez-vous bien ajouter dans les modalités de financement des travaux via l'emprunt bancaire :

« Tout comme les modalités du RENORPET, l'Assemblée marque également son accord pour souscrire une police d'assurance charge d'emprunt, qui couvre le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du crédit, auprès de la Compagnie d'assurances Atradius pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit. La prime ne pourra être calculée que sur base des travaux et montants décidés ci-avant. L'Assemblée donne mandat au syndic pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande d'assurance charge d'emprunt exigée par la banque. »

En vous remerciant, nous vous prions d'agréer, «Clt_Titrelg2», l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Pour la société syndic,
Corentin DELANNOY

Liège, le «Date_Du_Courrier»

N/Réf. : «Imm_SyndicRef»/«Imm_RefSecret»

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

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
MONTMEDY A.C.P., voie de l'Ardenne 62 à 4053 EMBOURG
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 avril 2025

Sont présents ou valablement représentés : 22 propriétaires sur un total de 40

soit : 3.458 quotités sur un total de 4.000

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.

Conformément à la législation, les votes de la S.A. MANOIR sont ramenés à 718 unités soit l'équivalent des autres quotités présentes ou représentées.

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 18h43.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5)* *(4.000 Q concernées)*

Président : Mme WILMOTTE
Secrétaire : Mme VAN DEN BERGH
Le syndic représenté par M. DELANNOY rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.436	1.436	0	0

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 :

- Obtention des attestations de régulation des ascenseurs suite aux travaux de conformité levant les remarques des analyses de risques de 2020 ;
- Obtention des soumissions pour le dossier mise en conformité incendie ;
- Obtention du rapport du géomètre dans le cadre de la vente de la conciergerie ;
- Obtention des soumissions pour la ventilation commune du bâtiment ;
- Obtention de devis supplémentaire pour le désamiantage de l'immeuble ;
- Obtention de devis pour la réfection des boites-aux-lettres et de la parlophonie ;
- Gestion de fuite sur une décharge principale en cave.
  A ce propos, une nouvelle intervention a eu lieu le 28/03/2025. La société ECO ENERGIES a remis prix pour le remplacement des tuyauteries de décharge en cave afin d'éviter au maximum les futurs interventions. Pour réaliser ce travail, le diamètre de certaines sections doit être changé car le *SILENT-PP DN 80 de GEBERIT* n'est plus produit. Le montant du travail est de 4.617,36€.
  Après échange de vues, l'Assemblée mandate le conseil de copropriété afin d'approuver ce devis si de nouvelles fuites étaient constatées.
  Financement : fonds de réserve « REZ+ ETAGES ».

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
718	718	0	0

b) Energies :
La copropriété bénéfice 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) Contrat d'assurance incendie :
Police n° 816.805.342 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA Buildimax – franchise : légale.
Attention : AXA souhaite appliquer une franchise classique en DE X 3 lors de la prochaine échéance annuelle du 01/01/2026 considérant le rapport sinistre/prime des 5 dernières années trop élevé. En effet ce rapport est de 50% et AXA considère un risque sain lorsqu'il génère un rapport sinistre/prime <45%.
Le courtier PECHARD a entamé un tour de marché en vue d'obtenir autant que faire se peut des conditions de souscription plus avantageuses auprès d'un autre assureur.

3. **Mise en conformité de la copropriété : Obligations légales – point de la situation :**

- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité est valable jusqu'au 19/02/2028. La mise en conformité électrique de la conciergerie sera réalisée pendant les travaux de mise en conformité incendie de la résidence.
- Gaz :
  La mise en conformité du local chaufferie se fera en même temps que celle de l'incendie.
- PEB :
  Le rapport PEB pour les communs est valable jusqu'au 23/05/2031 (n° 20210523001353).
  Le rapport PEB de la conciergerie est valable jusqu'au 11/01/2033 (PEB D).
- Entretien des chaudières :
  Dernier entretien effectué par DELBRASSINE le 11/06/2024.
- Déclaration de classe 3:
  Valable jusque 2030 pour les chaudières

- Ascenseurs :
  La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2035.
- Amiante :
  Dernier contrôle annuel : 06/09/2023. Conclusions : enlèvement/encapsulation/contrôle annuel. Voir point 7c.
- Conformité incendie :
  Présentation des soumissions de l'architecte HANKART au point 7a.
- Matériel incendie :
- Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
  - Extincteurs : ANSUL : validité de l'entretien : 25/07/2025
  - Eclairages de secours : en cours (MEC incendie)
  - Portes RF : en cours (MEC incendie)
- 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 5 ans
  - Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 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

  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 ont été adaptés en date du 28/02/2023.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(4.000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2024, le total des charges s'est élevé à 110.814,20€ contre 102.398,68 € l'exercice précédent.

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

- Apport initial : 2.974,72€
- Fonds de réserve « *REZ + ETAGE – sans grand magasin – 1260 Q* » : 49.447,41€

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

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

M. CHANTRAINE confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
1.436	*1.436*	*0*	*0*

5. **Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé** *(4.000 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.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.436	1.436	0	0

6. **Dossier de vente de la conciergerie : présentation du rapport du géomètre MAC-CONCEPT, approbation du rapport et décision sur l'adaptation des statuts** *(4.000 quotités concernées)*

Le rapport du géomètre MACALUSO est présenté.

Les quotités calculées pour la conciergerie seraient de 27/4027.

Pour rappel, le bien a été évalué 130.000€ en valeur de vente par WE INVEST et était loué à 575€ par mois. Les coûts de remise en état de la concierge en vue de la relouer sont de +/- 1.000€ pour la porte d'entrée. La mise en conformité électrique a été demandée. Le mandat pour la vente de la conciergerie par WE INVEST serait de +/- 6.000€. Les frais du géomètre sont de 4.996,09€ (estimés à +/- 5.000€ lors de la précédente AG). Dès-lors, il faudrait approximativement, 17 années de location pour rentabiliser la vente de la conciergerie.

Concernant le produit de la vente, le Notaire DUBUISSON, qui a adapté les statuts de l'ACP en 2023, a été interrogé. Voici son analyse :
« En page 11 de l'acte de base, il est bien mentionné que la conciergerie est une partie commune à l'immeuble (sans préciser s'il s'agit uniquement de parties communes aux appartements ; il est simplement indiqué que la conciergerie se situe au rez-de-chaussée du bloc appartement).
Il appartient à l'assemblée générale de se prononcer sur l'affectation qu'il sera donnée au prix de vente de la conciergerie.
Toutefois, pour autant que les quorum et majorités requises par la loi soient respectés, l'AG pourrait décider d'affecter ce prix aux fonds/budgets de la partie résidentielle. »

Monsieur NOIRFALISSE, représentant de la S.A. MANOIR, indique que la grande surface est désintéressée du produit de la vente, suivant la logique d'exempter sa participation aux frais de réfection et isolation des balcons. Il est précisé que cette position est unique à ce dossier et qu'elle ne modifie pas le pouvoir de vote de la S.A. MANOIR à l'avenir pour d'autres dossiers similaires.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de poursuivre la vente de la conciergerie et d'approuver le rapport du géomètre présenté. Partant, l'Assemblée mandate le Notaire DUBUISSON afin de réaliser un nouveau projet de statuts incluant les quotités de la conciergerie. Le projet sera présenté lors d'une Assemblée Extraordinaire.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.436	1.436	0	0

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité incendie de l'immeuble : présentation des soumissions par l'architecte HANKART
(1.260 Q concernées)

Pour rappel, l'architecte HANKART avait réalisé une étude lors de la précédente Assemblée. Cette étude estimait les travaux de mise en conformité incendie à 103.701,85€ TVA et honoraires d'architecte compris.

L'architecte HANKART présente ses soumissions à l'Assemblée. Il précise qu'aucune indexation n'est à prévoir avant le congés du bâtiment.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de mandater l'architecte HANKART afin de faire exécuter les travaux présentés pour un montant total de 92.474,12€ TVA et honoraires d'architecte compris, soit 11.227,73€ de moins que l'estimatif de l'étude. Ce montant ne reprends pas le contrôle des colonnes sèches et la remise en état après travaux.

Concernant les colonnes sèches, l'Assemblée décide d'attendre une future visite des pompiers avant d'effectuer le contrôle de ces dernières.

A l'avenir, RENOVE O MAX sera l'électricien attitré de la résidence.

Enfin, concernant les caves en pieds de cage d'escaliers celles-ci ne pourront être utilisées à défaut de travaux de compartimentage au niveau de la porte par les propriétaires de ces caves. En conséquence, l'Assemblée s'accorde pour mettre à disposition les anciens locaux poubelles à ces deux propriétaires.

Financement : par deux appels de fonds spécial à 3 mois d'intervalle de 50.000€ chacun. S'il reste un delta à la suite des travaux, ce dernier sera porté au fonds de réserve « REZ + ETAGES » afin de financer les futurs travaux de rafraichissement des communs.
NB : le 1er appel de fonds de réserve basé sur le budget du fonds de réserve de l'exercice précédent, soit 17.500€, viendra en déduction des deux appels de fonds spéciaux si le montant fixé lors de cette Assemblée pour le fonds de réserve pour l'exercice 2025 est de 0€.
ATTENTION : après vérification, le 1er appel de fonds de réserve n'avait pas eu lieu avant l'Assemblée. Il n'y aura donc pas de déduction faite et le montant total de chaque appel de fonds spécial sera bien de 50.000€.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
718	718	0	0

b) Réfection des façades : présentation des soumissions complémentaires de l'architecte HANKART pour la ventilation des appartements
(1.260 Q concernées)

L'architecte HANKART présente son projet soumissionné auprès de l'entreprise RENOVE O MAX pour le placement d'une ventilation mécanique commune dans les appartements. Le montant est de 121.465,40€ TVAC.

Il est rappelé que la mise en place d'une ventilation mécanique dans chaque appartement permettra d'éviter les problématiques de ponts thermiques et de condensation suite à l'isolation des façades.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas intégrer ce poste dans les travaux de réfection et isolation des façades. Chaque propriétaire est donc invité à réaliser une ventilation privative de son appartement.

Partant, ce montant est à déduire du montant de l'emprunt bancaire, cf. décision de AG 2024.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
718	718	0	0

Concernant le planning des travaux, ceux-ci pourront commencer une fois les financements obtenus. Puisque l'ensemble des postes sont désormais votés, le syndic entreprendra les démarches nécessaires.

Il est à noter qu'un délai de 4 mois de contestation des décisions de la présente Assemblée Générale est d'application.

L'architecte HANKART indique que les travaux pourraient débuter début printemps 2026 si la commande est passée pour septembre 2025. Si la commande ne peut être passée à cette échéance, une indexation des prix de 2024 pourraient avoir lieu (entre 2 et 4%).

La commande dépendant des financements, ce délai risque en conséquence de ne pas être tenu. L'Assemblée mandate donc le Conseil de Copropriété afin de faire choix avec l'entrepreneur, l'architecte et le syndic de la date la plus adéquate pour débuter les travaux en fonction de la mise à disposition des liquidités à l'ACP. L'Assemblée mandate également le Conseil de Copropriété afin d'approuver l'éventuelle indexation du prix de l'entrepreneur.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
718	*718*	*0*	*0*

Dans le cadre du RENOPRET, les conditions d'octroi ne sont aisées et nécessitent la preuve que la moitié des propriétaires ont des revenus inférieurs à 104.400€ par an. Pour se faire, les copropriétaires devront communiquer leur dernier *Avertissement Extrait de Rôle* (AER) au Fonds du Logement Wallon. D'expérience, les propriétaires ne sont pas très sensibles à cette demande et cela retarde l'obtention du RENOPRET.

Partant, et conformément au courrier déjà transmis à ce sujet en décembre 2024, chaque propriétaire est déjà invité à collationner ce document pour que la procédure soit plus fluide par la suite. Un courrier sera communiqué en temps voulu (après la visite du Fonds du Logement Wallon) avec toutes les démarches à suivre.

Concernant les nouveaux dossiers introduits pour les RENOPRET, le Fonds du Logement Wallon autorise la transmission du *Numéro de Registre National* de chaque propriétaire afin d'avoir accès à leurs revenus. Cette procédure permet un gain de temps puisque chaque propriétaire ne doit plus envoyer son AER.

Toutefois, nous ne savons si cette facilité sera d'application puisque le présent dossier date de l'Assemblée du 04/04/2024. Dans le doute, chaque propriétaire n'ayant pas transmis son *numéro de registre national* au syndic lors de cette assemblée est invité à le communiquer au syndic à l'adresse mail suivante : surquin@adksyndic.com.

La confirmation de la prise en compte des numéros de registre national sera indiqué dans le courrier qui suivra la visite du Fonds du Logement Wallon.

L'Assemblée acte ce qui précède.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
718	*718*	*0*	*0*

Enfin, après échange de vues, l'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété afin d'approuver le ton RAL du crépis de la façade (+/- comme le ton du grand magasin → RAL 7.044).

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
718	*718*	*0*	*0*

c) Désamiantage - présentation des devis d'encapsulation / désamiantage *(1.260 Q concernées)*

Les conclusions du rapport amiante indique que des enlèvements, des réparations et un contrôle annuel doivent être effectués.

Les devis suivants sont présentés (prix TVAC) :

- RENOTECT (devis 2024) :
  - Désamiantage + re-calorifugeage : 16.576,28€ + 2.116,82€ = 18.693,10€ ;
  - Encapsulation : 3.731,20€

- LAURENTY (devis 2024) :
  - Désamiantage : 13.970,80€.
  - Cette firme n'a pas souhaité remettre prix pour le re-calorifugeage car elle doit sous-traiter ce poste. Elle n'a également pas remis offre pour l'encapsulation, indiquant que ce travail n'est pas une solution pérenne.

- CARO MAINTENANCE (devis 2025) :
  - Encapsulation de calorifuge en chaufferie et en caves : 9.043,32€ TVAC ;
  - Désamiantage de calorifuge en chaufferie et en caves : 34.111,85€ TVAC.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de mandater le Conseil de Copropriété afin d'approuver le devis de la société RENOTECT à jour pour l'encapsulation de l'amiante friable.

Financement : imputation au fonds de réserve «REZ + ETAGES»

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
718	*718*	*0*	*0*

d) Proposition de remplacement de la parlophonie avec en option la vidéophonie
(Uniquement les appartements → 1.041 quotités concernées)

Le devis de la firme CRAHAY est présenté : 5.098,60€ pour le remplacement des deux postes centraux de parlophonie avec caméra.

A cela s'ajoute les postes privatifs dans les appartements :
- Parlophone : 152,64€ TVAC ;
- Vidéophone : 312,70€ TVAC ;
- Wifi : 450,50€ TVAC.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de remplacer les deux postes centraux de parlophonie selon le devis présenté.

Chaque propriétaire est invité à compléter le bon de commande en annexe afin de choisir son type de poste privatif avant le 01/06/2025. Le document est à renvoyer à l'adresse suivante : surquin@adksyndic.com.

Financement : imputation au fonds de réserve «REZ + ETAGES» avec remboursement de la contribution des REZ dans la liste des dépenses et imputation en frais privatifs pour les postes privatifs.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
559	*529*	*30*	*0*

Nom du votant « contre » : Mme WEBER

e) Proposition de remplacement des boîtes-aux-lettres

(Uniquement les appartements → 1.041 quotités concernées)

Le devis de la société AZ SECURITY est présenté :

- Bloc de 20 boites-aux-lettres : 4.055,98€ TVAC ;
- Bloc de 16 boites-aux-lettres : 3.347,48€ TVAC ;

Après échange de vues, l'Assemblée décide de placer deux blocs en fonction du nombre d' appartements dans chaque colonne.

Financement : imputation au fonds de réserve «REZ + ETAGES» avec remboursement de la contribution des REZ dans la liste des dépenses

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
559	529	30	0

Nom du votant « contre » : Mme WEBER

f) Placement de la fibre optique : mandat au Conseil de copropriété pour approuver le schéma d'implantation

(1.260 Q concernées)

Après échange de vues, l'Assemblée décide de mandater le conseil de copropriété afin de mandater les schéma d'implantation de la fibre optique après les travaux de mise en conformité incendie.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
718	718	0	0

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

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(1.260 Q concernées)

Augmentation du fonds de roulement à 110.000€ (+ 20.000€)

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
718	718	0	0

b) Fonds de réserve « REZ + ETAGES » (sauf grande surface) :

(1.260 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve à 0€ (-17.500€).

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
718	718	0	0

9. Elections et/ou réélections statutaires *(4.000 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme WILMOTTE & MM. CHANTRAINE, FRANCK et PIRARD.

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.436	1.436	0	0

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mme WILMOTTE & MM. CHANTRAINE et FRANCK.

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.436	1.436	0	0

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 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2028 (conditions de gestion accessibles sur notre site www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK)

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.436	1.436	0	0

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

10. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire *(4.000 Q concernées)*

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 09 avril 2026 à 16h30 (en fonction des disponibilités d'une salle dans la région).**

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h55.

Annexe 1 :

GEOMETRE - EXPERT IMMOBILIER & GEOMETRE DES MINES
BUREAU D'ETUDE IMMOBILIERE & GENIE CIVIL - VENTE
PERMIS DE LOCATION -CERTIBEAU

AMAY , le 3 Mars 2025

MAC-CONCEPT SRL
RUE WALOPPE, 24/A
4540 AMAY
RCHUY :39.862
TVA: BE0 446889 391
Tél: 0477/74.96.46
0474/46.58.54
Email: mac-concept@hotmail.com

Association des Copropriétaires
Résidence « MONTMEDY »
VOIE DE L'ARDENNE, 62
4053 EMBOURG
(BE0 850.184.907)
C / O ADK SYNDIC S.A
Mr Corentin DELANNOY
RUE des FORIES, 2/3
4020 LIEGE

Monsieur DELANNOY,
Monsieur le Gestionnaire SYNDIC,
Cher Corentin,

OBJET : Résidence « MONTMEDY » - Sortie de la copropriété indice forcée.

J'ai le plaisir de vous faire en annexe le dossier complet « clef en main » de la sortie de la copropriété indivise forcée de la conciergerie sis Voie de l'Ardenne,62 à 4053 EMBOURG et vous en souhaite une excellent réception.

CONTENU DU DOSSIER:

- Procès verbal de division sous serment.
- Tableau des quotités.
- Identification préalable de l'appartement
- Identifiant du plan de mesurage de la parcelle.
- Demande identification
- Plan de division et mesurage.

Vous pouvez par conséquent vendre le dit appartement qui est officiellement sorti de la copropriété indivise forcée et transmettre dès à présent copie du dossier au notaire qui instruira.

Je joins également mon état de frais et honoraires et vous remercie vivement de bien vouloir réservé à cet état une suite urgente.

Je reste bien évidemment à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires de nature à vous éclairer.

Entre-temps, je vous prie d'agréer, Monsieur DELANNOY, Cher Corentin, mes salutations les plus sincères, cordiales et dévouées.

MACALUSO NL Ing-GEI

GEOMETRE - EXPERT IMMOBILIER & GEOMETRE DES MINES
BUREAU D'ETUDE IMMOBILIERE & GENIE CIVIL - VENTE
PERMIS DE LOCATION -CERTIBEAU

AMAY , le 3 Mars 2025

MAC-CONCEPT SRL
RUE WALOPPE, 24/A
4540 AMAY
RCHUY :39.862
TVA: BE0 446889 391
Tél: 0477/74.96.46
0474/46.58.54
Email: mac-concept@hotmail.com
FACTURE: 2025/03/01
Date: 03/03/2025

Association des Copropriétaires
Résidence « MONTMEDY »
VOIE DE L'ARDENNE, 62
4053 EMBOURG
(BE0 850.184.907)
C / O ADK SYNDIC S.A
Mr Corentin DELANNOY
RUE des FORIES, 2/3
4020 LIEGE

HONORAIRES & FRAIS

Monsieur DELANNOY,
Monsieur le Gestionnaire,

Je vous prie de trouver ci-dessous mon état de frais et honoraires pour la sortie de la copropriété indivise forcée de la conciergerie de la Dite résidence et vous en souhaite excellente réception.

Bon Commande N° 2024/0531	3.148, 00
Ouverture et Etude du Dossier.	
Mesurage de l'appartement.	
Recherche Coefficient.	
Proces verbal de Division.	
Tableau des quotités	
Identification préalable SPF Finances.	
Plan.	
Honoraires complémentaires.	981, 00
3 Réunions Commune de Chaudfontaine /urbanisme	
Mesurage de la parcelle cadastrale en X-Y (Obligation Documentation patrimoniale)	
Frais : Tirage Plan Couleur (dans bon de commande)	
Montant Total Hors TVA	4.129, 00
Acompte Reçu	-1.259, 20
Restant Du Hors TVA	2.869 ,80
TVA 21 %	602, 66
TOTAL TVA Comprise	**3.472, 46**

Je vous prie de verser le montant de 3.472,46 € au compte bancaire: BE29 1431 0150 6864 dans les 7 jours de la présente.

Je vous remercie vivement pour votre confiance et vous prie d'agréer, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs , Monsieur DELANNOY mes salutations les plus cordiales et dévouées.

MACALUSO NL
Ing - CEI - Certificateur - Enquêteur R.W

PROCES-VERBAL DE DIVISION D'UN BATIMENT.

L'an deux mil vingt cinq , le 26 Février.

Je soussigné, MACALUSO NICOLO LOUIS, Géomètre Expert Immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près du Tribunal de Première Instance séant à HUY. Inscrit au tableau fédéral des Géomètres Experts sous le N° GEO040128.
Ayant ses bureaux sis RUE WALOPPE, 24/A à 4500 HUY
(Tel:085/30.97.30 - GSM: 0477/74.96.46 - Email: mac-concept@hotmail.com)

Al PROCEDE à la requête de l'association des copropriétaires de la résidence « **MONTMEDY** » dont le siège social se situe à 4053 EMBOURG, Voie de l'Ardenne, 62 inscrite à la BCE sous le numéro 0850.184.907, représentée par son Syndic la société anonyme A.D.K SYNDIC, dont le siège social est établi rue des Forges, 2 à 4020 Liège ,inscrite à la BCE sous le numéro 0417.254.111, représentée dans la présente mission par Monsieur Corentin DELANNOY.

A LA DETERMINATION de la quotités de la « Conciergerie » de la dite Résidence sise VOIE DE L'ARDENNE N° 62/220 à 4053 EMBOURG afin de sortir cette dernière de la copropriété indivise forcée.

A la DIVISION en 2 lots :

- **1er LOT: La conciergerie du Rez de chaussée.**

- **2ème LOT:La copropriété indivise forcée de la résidence MONTMEDY sise:**

COMMUNE de CHAUDFONTAINE - 3ème division / EMBOURG - Section : A - Numéro parcellaire : 338T2/2 pour une contenance suivant matrice et mesurée de 766 M/2 Voie de l'Ardenne, N° 62 à 4053 EMBOURG.

AVOIR DETERMINE les parties communes et privatives, avoir calculé les quatre mille vingt septième (4027/4027) sur base de la valeur respective des superficies nettes au sol, de l'affectation et de la situation du lot dans les parties communes dans le respect du code de mesurage.

AVOIR PROCEDE aux formalités de pré cadastration en me conformant aux normes décrites dans l'Arrêté Ministériel du 18 novembre 2013 du SPF FINANCES

Les parties communes ci-après:

Le terrain, les fondations, les structures portantes (murs ,planchers et charpente), la toiture, les ornements extérieurs de façades, toitures et fenêtres, les balustrades, les seuils, les appuis de fenêtres, les canalisations et conduites de toutes natures à l'exception des parties à l'intérieur des locaux privatifs et/ou servant à leur usage exclusif, les aéras, les gaines, les gouttières et descentes d'eau pluviales et en général toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de locaux privatifs telles que les cages d'escalier, halls, couloirs, vestibules, locaux techniques, ect....

Cette liste est énonciative et non limitative.

pour le surplus ; les copropriétaires se rapporteront à l'acte de base du 23 avril 1969 instruit par Maître Emile LABE , Notaire .

On notera également :

- Que j'ai contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien et sa conformité au règlement en vigueur en consultant les plans aux archives de la commune ;
- Sachant que les plans ne sont pas dans les minutes du Notaire LABE.(égarés)

- N' Avoir pas reçu du requérant les plans permettant la réalisation de ma mission.

- Avoir réalisé et mis à jour le plan du Rez de chaussée de 'immeuble y compris le plan de mesurage de la parcelle.

- M'être conformé aux normes décrites dans l'Arrêté Ministériel du 18 novembre 2013 du SPF FINANCES.

Après quoi, j'ai consigné le résultat de mes opérations comme suit.

1) DESIGNATION DU BATI:

Généralités:

Le bien objet de la présente mission comprend un bloc à appartements avec Caves et parking en sous sol.

La façade avant est percée d'un porche permettant l'accès aux appartement via des escaliers et ascenseurs tant à gauche et droite du porche .
La partie centrale du porche permettant un accès aisé au Carrefour Market.

L'accès aux locaux commerciaux est indépendant du porche .
L' immeuble donne Voie de l'Ardenne et également Rue Pierre Henvard.

Le plan annexé au présent procès verbal reprend uniquement le Rez de chaussée puisque la « Conciergerie « est au niveau du Rez de chaussée.

La bâtisse comprend 5 niveaux une partie du 5ème étage étant technique.
Pour le surplus , une description des types et nombres d'appartements par niveaux ; la requérante se rapportera à l'acte de base de 1969.

2.2 La partie privative ci-après:

REZ DE CHAUSSEE

2.21 L'appartement N° 62/220
En propriété privative et exclusive l'appartement proprement dit.
En copropriété et indivision forcée:
Vingt - sept quatre mille vingt-septième des parties communes. 27/4027

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent procès-verbal de division à toutes les fins que de droit.
Je jure d'avoir rempli ma mission en honneur et conscience avec exactitude et probité.

MACALUSO NL
Le Géomètre Expert Immobilier assermenté.

RESIDENCE MONTMEDY
VOIE DE L'ARDENNE, 62 à 4053 EMBOURG

TABLEAU DES QUOTITES

Denomination	SIM	Coefficient	Surface Pondérée	4027/40277
Appartement N° 62/				QUOTITE
Séjour Cuisine	28,00 M/2	1	28,60	14,56
Chambre	12,60 M/2	1	12,60	6,55
Salle de Bains/ W.C	3,77 M/2	1	3,77	1,96
Hall.	6,56 M/2	1	6,56	3,41
Placard	1,33 M/2	0,4	0,53	0,28
Débarras ou cave.	1,21 M/2	0,3	0,36	0,19
TOTAL	53,47 M/2		51.79 M/2	27/4027.

Coefficient de conversion par rapport aux quotités existantes: 0,52.

Conformément à A.M la quotité doit être un nombre entier.
26,95 a été arrondi à l'unité supérieure : 27

Note: Les superficies sont calculées au décimètre carré.
L'arrondi au décimètre se fait par rapport au centimètre carré.
Sous 50 cm/2 = arrondi à l'unité inférieure.
Au dessus de 50 cm/2 arrondi à l'unité supérieure.

Si égal à 50 cm/2 y compris dans le cm2 on passe au millimètre carré dans le même principe .Dans le cas d'un équilibre absolu on arrondi à l'unité supérieure à partir du troisième étage.

Pour l'arrondi dans la fixation des quotités le même principe est appliqué. sur base de la dixième, centième, millième.

La quotité totale sera toujours un nombre entier.

Le 26/02/2025

Service Public
Fédéral
FINANCES

SPF Finances - SERVICE PLAN LIEGE
Esp. Avenue du Prince de Liège 133 - 4102 Ougrée

MAC CONCEPT - Real Estate - Investment
Rue Waloppe, 24/A
4540 Amay

Votre courrier du 26.02.2025 | Nos références : MEOW-2025-00-0034822 1 | Annexe : 1

Liège, le 3 mars 2025

Demande identification préalable

Madame,
Monsieur,

Veuillez trouver en annexe la réponse à votre demande d'identification préalable du 26.02.2025.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Administration Mesures & Évaluations
SERVICE PLAN LIEGE

Service Public
Fédéral
FINANCES

RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Acte de base modificatif
Nos références : MEDW-2025-00-00348221
Numéro de plan : 62030/10220
Numéro de permis : 62030-10220

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
62030 A 338 / 2 T 2 P0000	CHAUDFONTAINE 3 DIV/EMBOURG/	Rue Pierre Henvard 2	SUP.S& P.C.	Cadastré

IDENTIFICATION PRÉALABLE **DATE DE DÉBUT : 26.02.2025**

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES COMMUNES

Nature	Quotités	ID parcelle
PART.COMM.GEN. BAT	4027	62030 A 338 / 2 T2 P0043

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : APPART. 62/220 **ID parcelle : 62030 A 338 / 2 T2 P0044**

Nature : APPARTEMENT #	Niveau : 0
Quotités générales :	27/4027

Total des quotités générales : 27/4027

.be

Service Public
Fédéral
FINANCES

MR MACALUSO

Votre courrier du 26.02.2025

3 mars 2025

Délivrance de la référence de plan

Madame, Monsieur,

Le plan de délimitation que vous avez déposé a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous la référence suivante :

- 62030-10220

DONNÉES GÉNÉRALES

Date du plan : 26-02-25 **Auteur du plan :** MACALUSO N.

SITUATION

Commune	Div. cadastral	Situation
CHAUDFONTAINE 3	62030	A 338/2T2

Cordialement,

Administration Mesures et Evaluations
SERVICE PLAN

Où puis-je trouver plus d'informations ?

Vous pouvez trouver plus d'informations sur l'identification préalable sur le site du SPF Finances.
Avez-vous des questions à propos de ce document ? Contactez-nous par e-mail.

.be

Service Public Fédéral FINANCES

DEMANDE D'IDENTIFICATION PRÉALABLE (PRÉCAD)

☐ ACTE DE BASE

X ACTE DE BASE MODIFICATIF

(Cocher ce qui est d'application)

Veuillez compléter la demande lisiblement en lettres capitales (ou de manière digitale) et cocher les cases correspondantes à votre choix.

DEMANDEUR

☐ Personne physique	Numéro national :	.....
☐ Personne morale	Numéro d'entreprise :	.....
☐ Architecte	Numéro d'entreprise :	.....
X Géomètre-expert	Numéro d'entreprise[1] :	BEO 446 889 391 (SRL MAC-CONCEPT)
☐ Notaire	Numéro d'entreprise :	

- Nom : MACALUSO (_GEO 04 0128)
- Prénom : Nicolo.
- Rue, n°, boîte : Bureau et siège social : RUE Wakoppe, 24/A
- Code postal, commune : 4540 AMAY (AMPSIN)
- Pays : BELGIQUE
- Tel, gsm *(facultatif)* : 0477/749 646.
- E-mail : mac-concept@hotmail.com

VOS RÉFÉRENCES : ADK/EMBOURG

PLAN DE DÉLIMITATION

X En annexe (également la demande de référence du plan)

☐ Référence du plan (si connue) : .....

1/4

Form. Précad-A.B. 04.22

.be

PROJET SITUÉ SUR LES PARCELLES ACTUELLES SUIVANTES (PARCELLES SOURCES)

Commune	Parcelle ID *(si non cadastré : mentionner « OP » et la rue)*						Volume ID *(le cas échéant)*	Terrain de la parcelle (oui/non)
	Div. Cad.	Section	Radical	Bis	Exposant	Partition		
CHAUDFONTAINE	3ème/ EMBOURG	A	398/2		T2	0		oui

DONNÉES GÉNÉRALES

1. En cas d'existence d'un acte de base, la date de l'acte de base : .23 avril 1969.
2. Numéro du permis d'urbanisme / permis d'urbanisme modificatif *(le cas échéant)* :
   .....
3. Date du permis d'urbanisme / permis d'urbanisme modificatif *(le cas échéant)* :
   .....
4. Nom du complexe *(facultatif)* : ..Résidence MONTMEDY.
5. Description générale
   (facultatif) : .....
   .....
   .....
6. Les parties communes - les quotités totales *(le cas échéant)* : .....
7. Les parties communes générales - les quotités totales *(le cas échéant)* : .....
8. Les parties communes particulières - la dénomination de la sous-indivision et les quotités totales *(le cas échéant)* :

Dénomination	Quotités 4027

9. Remarques : .....
   .....
   .....
10. Précad sur les biens immeubles d'une personne décédée : ☐ oui X non
    (« oui » signifie qu'une ou plusieurs parcelles soumises ont fait l'objet d'une succession dans les 365 jours précédents)
    Si oui, le précad est-elle demandée pour traiter la succession ? ☐ oui X non
    (« oui » signifie que les identifiants parcellaires réservés seront utilisés dans la déclaration de succession)
    - nom et prénom du défunt : .....
    - date du décès : .....
    - numéro national du défunt : .....
11. Demande dans le cadre d'un acte refusé : ☐ oui X non
    (« oui » signifie que l'acte a été refusé car les règles de l'identification préalable n'ont pas été respectées)
    - date de l'acte[3] : .....

POUR CHAQUE PARTIE PRIVATIVE POUR LAQUELLE UNE IDENTIFICATION EST DEMANDÉE: données à remplir à la page suivante.

Nombre d'entités privatives : .1

Date :28/02/2025 Signature :

.be

PROJET DE NOUVELLES ENTITÉS PRIVATIVES

	Dénomination nouvelle entité	Nature	Nl v.	Description	Superficie notée	Quotités dans les parties communes (générales) *(selon le cas)*	Quotités dans les parties communes particulières *(le cas échéant)*
1	Appartement sis Voie de l'Ardenne N°62/220 -EMBOURG	logement	0	Hall - vestiaire - Séjour/cuisine - 1 chambre salle de bains avec W.C - un débarras	53,47	27	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							

Commune : CHAUDFONTAINE

Division : 3

Section : A

Numéro : 338T2/2

Nature plan : Division

Géomètre : Nicolo Macaluso GEO040128

Dressé le: 26/02/2025

Coord. LOCAL

Points	X	Y
1	100,00	100,00
2	138,09	100,00
3	138,09	118,01
4	106,41	118,00
5	106,41	133,22
6	100,50	133,22
7	100,50	118,00
8	100,00	118,00

ANNEXE 2 :

Liège, le 04/04/2025

ACP MONTMEDY - travaux de facades + mise en conformité incendie

Type de terrasse	Prix des gardes-corps par terrasse	
	En verre	En alu
A	6.676,68 €	
B	10.017,80 €	
C	7.335,20 €	
D	6.213,99 €	
E	6.239,69 €	
F	6.101,36 €	
G	6.676,68 €	

Sans garde-corps	Total	Prix à la quotité
Travaux sans isolation		
Travaux avec isolation	569.684,21 €	452,13 €

Option ventilation commune	121.465,40 €
Total mise en conformité	92.474,12 €
Quotités participantes aux dépenses	1260

Les montants sont susceptibles d'indexation et sont donc donnés à titre indicatif.

Montant appelé: 100.000,00 €

Type	Code	Quotité	Propriétaire	AVEC ISOLATION Gardes-corps en verre	Option ventilation commune	Total avec option	Mise en conformité incendie Devis	Montant appelé	Montant par appel de fonds spécial
APP	A00	30	LEONARD	13.563,91 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
APP	A01	29	COPPE	19.788,46 €			2.128,37 €	2.301,59 €	1.150,79 €
APP	A02	29	BURTON	19.788,46 €			2.128,37 €	2.301,59 €	1.150,79 €
APP	A03	29	GOFFIN	19.788,46 €			2.128,37 €	2.301,59 €	1.150,79 €
APP	A04	29	HAZEE	19.788,46 €			2.128,37 €	2.301,59 €	1.150,79 €
APP	B00	15	MARTINEZ	6.781,95 €			1.100,88 €	1.190,48 €	595,24 €
APP	B01	44	VANESPEN	29.911,53 €			3.229,25 €	3.492,06 €	1.746,03 €
APP	B02	51	WILMART	33.076,45 €			3.743,00 €	4.047,62 €	2.023,81 €
APP	B03	44	PIRARD	29.911,53 €			3.229,25 €	3.492,06 €	1.746,03 €
APP	B04	44	ROLAND	29.911,53 €			3.229,25 €	3.492,06 €	1.746,03 €
APP	B05	24	INDAMUTS	10.851,13 €			1.761,41 €	1.904,76 €	952,38 €
APP	C01	36	LEBLANC1	23.611,89 €			2.642,12 €	2.857,14 €	1.428,57 €
APP	C02	29	NISTEN	20.446,98 €			2.128,37 €	2.301,59 €	1.150,79 €
APP	C03	36	BOUHY1	23.611,89 €			2.642,12 €	2.857,14 €	1.428,57 €
APP	C04	36	HUYNEN	23.611,89 €			2.642,12 €	2.857,14 €	1.428,57 €
APP	C05	24	WILMOTTE	10.851,13 €			1.761,41 €	1.904,76 €	952,38 €
APP	D01	30	CHRETIEN	19.777,90 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
APP	D02	30	MITULA	19.777,90 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
APP	D03	30	DUBUIS	19.777,90 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
APP	D04	30	[redacted]N	19.777,90 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
APP	E01	27	GUSSELIN	18.447,21 €			1.981,59 €	2.142,86 €	1.071,43 €
APP	E02	27	LAMBARRI	18.447,21 €			1.981,59 €	2.142,86 €	1.071,43 €
APP	E03	27	BODY	18.447,21 €			1.981,59 €	2.142,86 €	1.071,43 €
APP	E04	27	FONTAINE	18.447,21 €			1.981,59 €	2.142,86 €	1.071,43 €
APP	F01	29	LEGRAND	19.213,14 €			2.128,37 €	2.301,59 €	1.150,79 €
APP	F02	29	VANCASTE	19.213,14 €			2.128,37 €	2.301,59 €	1.150,79 €
APP	F03	29	BAY	19.213,14 €			2.128,37 €	2.301,59 €	1.150,79 €
APP	F04	29	KOHL1	19.213,14 €			2.128,37 €	2.301,59 €	1.150,79 €
APP	F05	25	PAVIER	11.303,26 €			1.834,80 €	1.984,13 €	992,06 €
APP	G01	30	DESTEXHE	20.240,59 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
APP	G02	30	LOYEN	20.240,59 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
APP	G03	30	WEBER	20.240,59 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
APP	G04	30	CHANTRAI	20.240,59 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
APP	G05	23	SIK	10.399,00 €			1.688,02 €	1.825,40 €	912,70 €
REZ	01	39	SOGIMO	17.633,08 €			2.862,29 €	3.095,24 €	1.547,62 €
REZ	02	30	SOGIMO	13.563,91 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
REZ	03	30	SOGIMO	13.563,91 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
REZ	04	30	VANSTRAE	13.563,91 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
REZ	05	30	GROTE	13.563,91 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
REZ	06	30	CAMPIN	13.563,91 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
REZ	07	30	PEROT	13.563,91 €			2.201,76 €	2.380,95 €	1.190,48 €
		1260	TOTAUX	766.729,81 €			92.474,12 €	100.000,00 €	50.000,00 €

ANNEXE 3 :

Résidence MONTMEDY- Vois de l'Ardenne 62 à Embourg

Commande parlophones

Document à nous retourner pour le **15 mai 2025** au plus tard : surquin@adksyndic.com

Je soussigné(e) M/Mme «Clt_Nom»

propriétaire de l'appartement n° .....

souhaite commander le poste de parlophonie suivant pour mon appartement :

☐ poste parlophonie audio SWING main libre au prix de 143€ +TVA

☐ poste audio / vidéophone couleur nouveau modèle Class 100 V16B main libre écran super grand 5" au prix de 293€ + TVA

☐ poste vidéophone X16E WIFI (possibilité d'obtenir les appels sur son smartphone) au prix de 471,90€+TVA

Le ..... Signature :

Ps : sans retour de votre part à la date limite (15/05/2025), un parlophone simple au prix de 143€ hors TVA vous sera commandé

Liège, le 9 avril 2026

N/Réf. : CD/GS

Association des copropriétaires de la résidence
MONTMEDY A.C.P., voie de l'Ardenne 62 à 4053 EMBOURG
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 avril 2026

Sont présents ou valablement représentés : 25 propriétaires sur un total de 40

soit : 3.583 quotités sur un total de 4.000

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.

Conformément à la législation, les votes de la S.A. MANOIR sont ramenés à 843 unités, soit l'équivalent des autres quotités présentes ou représentées.

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 18h26.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5)* *(4.000 Q concernées)*

Président : Mme WILMOTTE
Secrétaire : Mme VAN DEN BERGH
Le syndic représenté par M. DELANNOY rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
1.686	*1.686*	*0*	*0*

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

Le Conseil de Copropriété fait part de son rapport.

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :
Les faits marquants de l'exercice sont passés en revue.

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 de gaz et 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 : Gaz 38,06€/Mwh ; Elect. 100,68€/Mwh ; Elect. HP :117,44€/MWh ; Elect. HC : 85,36€/MWh – ces prix s'entendent

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

c) Contrats d'assurances :
Police n° 816.805.342 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA Buildimax – franchise DE : X3.

d) Intervenants :
- Il ne sera plus fait appel à la société WARNIER pour l'entretien de la toiture. Le Conseil de Copropriété approuvera le nouveau devis d'un autre couvreur.
- Il sera demandé à M. ALLARD de vérifier 2X par an les décharges communes dans les caves.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales :

- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité est valable jusqu'au 19/02/2028. La mise en conformité électrique de la conciergerie sera réalisée pendant les travaux de mise en conformité incendie de la résidence.
- Gaz :
  Le rapport de conformité est valable jusqu'au 19/03/2031.
- PEB :
  Le rapport PEB pour les communs est valable jusqu'au 23/05/2031 (n° 20210523001353).
  Le rapport PEB de la conciergerie est valable jusqu'au 11/01/2033 (PEB D).
- Entretien des chaudières :
  Dernier entretien effectué par DELBRASSINE le 24/06/2025.
- Déclaration de classe 3 :
  Valable jusque 2030 pour les chaudières.
- Ascenseurs :
  La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2035.
- Amiante :
  Les travaux d'encapsulation ont été réalisé par la firme RENOTEC.
  Dernier contrôle annuel : 19/12/2025. Il a été demandé à la firme RENOTEC de lever les remarques de ce dernier rapport dans le cadre de la commande effectué précédemment.
- Conformité incendie :
  Présentation des soumissions de l'architecte HANKART au point 3b.
- Matériel incendie :
- Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
  - Extincteurs : ANSUL : validité de l'entretien : 22/07/2026
  - Eclairages de secours : en cours (MEC incendie)
  - Portes RF : en cours (MEC incendie)
- 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 5 ans
  - Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 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

  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 ont été adaptés en date du 28/02/2023.

b) Mise en conformité incendie - point d'information sur l'avancée des travaux et les travaux complémentaires à réaliser - décision *(1.260 Q concernées)*

Les travaux de mise en conformité incendie approuvés lors de la dernière Assemblée Générale sont suivis par l'architecte HANKART, qui présente l'état d'avancement suivant :

Situation financière des travaux

- Montant des travaux déjà exécutés : 46.795,76€
- Montant des travaux restant à exécuter : 50.150,84€, comprenant notamment :
  - Le démantèlement de la citerne à mazout : 5.142,50€
  - Les imprévus divers : 4.430,89€
  - Les travaux de finition : 3.683,50€
- Travaux restant à réaliser, non encore chiffrés :
  - Les finitions, à examiner avec le Conseil de Copropriété
  - La finition du sol du nouveau local poubelles

Travaux déjà réalisés

- La menuiserie
- La maçonnerie
- La mise en conformité de la chaufferie

Planning de fin des travaux

- Pose des 2 exutoires : fin avril
- Travaux d'électricité : juin
- Démantèlement de la citerne : en attente de confirmation – prévu en principe ce mois-ci
- Fourniture et pose des plans d'évacuation : fin avril
- Fourniture et placement des pictogrammes : en attente de confirmation – prévu en principe ce mois-ci

Travaux complémentaires

Après vérification par le menuisier WOLTER, il s'avère que certaines portes résistantes au feu existantes doivent être remplacées, celles-ci ayant perdu leur résistance au feu à la suite du rabotage effectué en son temps. Par ailleurs, une contre-cloison résistante au feu (1 heure) doit être placée dans le plafond du rez-de-chaussée droit, en séparation entre le commerce et le local carton du rez-de-chaussée droit. Ce poste n'était pas inclus dans le devis initial.

Le devis complémentaire de la firme WOLTER pour ces postes s'élève à 17.410,50 €.

Après échange de vues, l'Assemblée décide d'approuver le devis complémentaire de la firme WOLTER. Des renseignements seront toutefois pris afin d'identifier le menuisier ayant procédé au rabotage de ces portes il y a 3 à 4 ans, selon les indications du Conseil de Copropriété, en vue d'obtenir une intervention de son assurance.

Financement : Fonds de réserve REZ + ETAGE

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
843	*843*	*0*	*0*

L'Assemblée signale par ailleurs que les accès aux gaines techniques sont totalement obstrués. L'architecte veillera à la levée de cette remarque. À titre d'information, une réception complète des travaux sera organisée à l'issue du chantier.

Enfin, l'Assemblée décide de faire intervenir les pompiers à la fin des travaux précités, dans le but d'obtenir un rapport de conformité des parties communes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
843	*843*	*0*	*0*

c) **Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur – approbation (le projet est consultable sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble)** *(1.260 Q concernées)*

Les propriétaires ont été invités à prendre connaissance du projet de mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur sur le site dédié à la copropriété (voir annexe).

Le syndic invite l'Assemblée Générale à formuler ses éventuelles remarques.

La modification suivante est actée :

- Ajout d'un point relatif à l'utilisation des décharges : il est strictement interdit d'y évacuer, via les WC ou les lavabos, les éléments suivants : lingettes, serviettes hygiéniques, graisses, et tout autre déchet similaire.

Après échange de vues, l'Assemblée approuve le projet de Règlement d'Ordre Intérieur, sous réserve de la modification reprise ci-avant. Des valves seront placées dans les deux halls d'entrées afin d'y afficher le ROI.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
843	*843*	*0*	*0*

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2025 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** *(4.000 Q concernées - Art. 3.89 § 5 – 15°)*

A la date de clôture des comptes au 31/12/2025, le total des charges s'est élevé à 113.732,93€ contre 110.814,20€ l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement de :

- Remplacement tuyauterie en chaufferie (DELBRASSINE) : 1.134,92€
- Facturation de l'eau suite régularisation réel : +5.580,07€

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

- Apport initial : 2.974,72€
- Fonds de réserve « *REZ + ETAGE – sans grand magasin – 1260 Q* » : 107.127,32€

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

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

Mme WILMOTTE & MM. CHANTRAINE et FRANCK confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
1.686	*1.686*	*0*	*0*

5. **Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé** *(4.000 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.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.686	1.686	0	0

6. **Dossier conciergerie : accord du Notaire DUBUISSON pour la réalisation d'un seul acte regroupant la privatisation de la conciergerie, la modification des quotités et la vente à l'acquéreur : discussion et décision sur les suites à donner** *(4.000 Q concernées)*

À des fins économiques, le Notaire DUBUISSON propose que le bien soit mis en vente et que, une fois l'acquéreur trouvé, il prépare un acte regroupant la privatisation de la conciergerie, la modification des quotités et la vente à l'acquéreur.

Après échange de vues, l'Assemblée marque son accord sur ce principe et mandate l'agence immobilière *LA SIGNATURE* afin de procéder à la mise en vente de la conciergerie. Le Conseil de Copropriété est mandaté pour approuver le prix de mise en vente.

Une fois un acquéreur trouvé et l'acte notarié établi, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée afin d'approuver la vente ainsi que l'adaptation des statuts qui en découle.

L'Assemblée décide par ailleurs que l'acquéreur devra régulariser, au prorata de ses quotités, sa participation au fonds de réserve. Le Notaire sera chargé de réclamer cette quote-part à l'acheteur lors de la signature de l'acte.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.686	1.686	0	0

7. **Réfection et isolation des façades et balcons : point d'information et décision éventuelle** *(1.260 Q concernées)*

À la suite de nombreuses relances auprès de l'architecte HANKART, le devis définitif a pu être transmis au Fonds du Logement le 12 mars 2026.

En vue de l'obtention du RENOPRET pour un montant maximal de 500.000€, une visite technique est organisée le 10 avril 2026 à la résidence, en présence du Fonds du Logement. Le solde de 353.975,17 € sera financé par un emprunt bancaire.

Pour rappel, en cas de refus du RENOPRET, l'intégralité du projet sera financée par voie d'emprunt bancaire.

Une fois les accords de financement obtenus, les travaux seront programmés auprès de la firme ARB. Si ces derniers sont délivrés rapidement, le démarrage du chantier est envisagé aux alentours du mois de septembre 2026.

L'architecte HANKART indique que les travaux seront planifiés sur 290 jours ouvrables et se dérouleront en deux phases :

1. Façade arrière et côté latéral rue Pierre HENVARD ;
2. Façade avant et côté latéral droit.

L'Assemblée en prend note.

Concernant le RAL du crépi, plusieurs échantillons sont présentés à l'Assemblée. Après échange de vues, l'Assemblée approuve le RAL **C3002**.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
843	843	0	0

Concernant les ventilations, qui doivent pour rappel être réalisées individuellement par chaque copropriétaire (cf. AGO 2025), tout percement en façade devra respecter le schéma d'implantation qui sera établi par l'architecte HANKART, afin de garantir une harmonie visuelle de l'ensemble de la façade.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
843	843	0	0

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : *(1.260 Q concernées)*

Maintien du fonds de roulement à 110.000€

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
843	843	0	0

b) Fonds de réserve « REZ + ETAGES » : *(1.260 Q concernées)*

Fixation d'un fonds de réserve « REZ + ETAGES » à 5.500€ (+ 5.500€)

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
843	843	0	0

9. Elections et/ou réélections statutaires *(4.000 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme WILMOTTE & MM. CHANTRAINE, FRANCK et PIRARD.
Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.686	1.686	0	0

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mme WILMOTTE & MM. CHANTRAINE et FRANCK.
Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.686	1.686	0	0

10. Programmation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 1er avril 2027 à 16h30 (en fonction des disponibilités d'une salle dans la région).** Un devis pour la remise en peinture des halls d'entrée y sera présenté.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h24.

Rapport du conseil de copropriété pour l'A.G. du 9 avril 2026.

Suite au procès-verbal de l'AG ordinaire du 3 avril 2025, divers courriers et démarches ont été effectué-e-s par le Conseil de copropriété dont une réunion importante le 31 janvier 2026.

Par ordre chronologique : **Essentiel des échanges courriels et des actions menées**

-Le 2 juillet 2025, un courriel du CP demandant la situation des demandes de prêt et de la vente de l'ancienne conciergerie auquel M. Delannoy a répondu le 11 août 2025. En résumé,

celui-ci a pris contact avec le Fonds du Logement, gestionnaire du dispositif RENOPRET. Il explique les démarches administratives nécessaires à l'octroi du prêt à transmettre au fonds du logement notamment : les coordonnées des copropriétaires, les numéros de registre national, l'historique des paiements, les situations financières, les comptes clients des 3 dernières années, les attestations de conformité des communs, les P.V. d'AG, etc.

Il y précise qu' une assurance pour les prêts est exigée. C'est la société « ATRADIUS » qui a été choisie par ADK.

En même temps, il appuie le dossier de vente de la Conciergerie et effectue un rappel important à M. Hankart concernant les travaux de façade.

-Le 25 août 2025 M. Delannoy relance le notaire Dubuisson afin de poursuivre la vente de la Conciergerie.

Suite à d'autres échanges, il poursuit ses démarches auprès de Renopret. M. Chantraine fait remarquer que le prêt hypothécaire nécessitera la fourniture d' attestations par ADK destinées à l'Office des Impôts pour chaque propriétaire.

- Dernier trimestre 2025.

Remplacement des boîtes aux lettres et parlophones par AZ SECURITY.

Des problèmes de raccordement sont survenus pour les parlophones, de même que des soucis d'étiquetage pour les boîtes aux lettres et les parlophones. Ce chantier n'avait pas en effet été préparé en amont par AZ SECURITY. Lors du placement, il est apparu que la plupart des propriétaires n'avait pas signalé le nom de leurs locataires à ADK. La ***mobilisation*** *durant 3 jours des membres de la copro a été nécessaire pour redistribuer les noms des locataires et les numéros de boîtes aux lettres, de même que les clés à tous les occupants, ensuite de faire réparer les erreurs de raccordement des parlophones, et enfin d'assister la société Crahay pour l'étiquetage.*

Ces travaux ont pu être enfin réceptionnés (actés dans le mail du 23 décembre 2025) par ADK et AZ SECURITY en présence des représentants de la copro.

Une procédure de changement d'étiquetage des boîtes aux lettres impliquant les propriétaires est décidée et apparaîtra dans le nouveau ROI qui doit être approuvé lors de la nouvelle AG ordinaire prochaine.

Ce mail confirme également que M. Delannoy et la copro décident de soumettre le projet de la vente de la Conciergerie à l'AG de 2026.

Les travaux liés à la sécurité incendie. Ceux-ci commencent par le placement des portes coupe-feu en décembre et ne sont actuellement pas terminés en raison d'un surcoût qui devra être validé en AG en présence de l'architecte. Idem pour le démantèlement de la citerne. Une réunion est prévue fin janvier 2026 pour faire le point sur les travaux, principalement concernant la proposition ferme et définitive conforme aux montants et décisions actés au Procès-verbal, ceci afin de permettre le déblocage des dossiers Renoprêt et l'emprunt bancaire. Remarque de M. Chantraine : la société de menuiserie Wolter a bouché l'entrée d'accès aux tuyaux d'eau aux paliers situés du côté boutique Rose et Marcel. La remise en ordre c.-à-d. la réouverture de ces accès indispensables ne devra pas être facturée à la Copropriété.

Compte tenu de la situation fin décembre : d'une part, en raison du planning chargé d'ARB et des délais liés au financement, M. Delannoy prévient le Conseil de copro que le démarrage du chantier ne pourra intervenir ***avant septembre 2026***.

-Réunion du 31 janvier 2026

Sont présents : M. Delannoy, M. Ozkan de la société ARB chargée des travaux, l'architecte M.Hankart, M. Chantraine et Mme Wilmotte.

A partir de ce 31 janvier 2026, le permis pour travaux doit être remis dans les 15 jours.

Les couleurs des revêtements balcon et façade sont décidés : ral 7044 pour la façade et sols terrasses ral 7037, ciels de terrasse blanc. Pour la façade, des échantillons sont demandés ; ceux-ci, promis par l'architecte, n'ont pas été fournis le jour promis malgré plusieurs rappels de Mme Wilmotte et sont arrivés par un heureux hasard le 30 mars, 2 mois plus tard.

Financement : il se fera en 10 ans avec attestation fiscale. Les montants seront expliqués en AG prochaine.

La commande des travaux se ferait en avril après l'AG ; les travaux commenceraient à l'arrière plus un pignon rue P. Henvard dès septembre pour une durée pour 6 mois, ensuite la façade avant et l'autre pignon pour 6 mois également.
Il est prévu un revêtement chape sol triplex pour le nouveau local des poubelles dans la cave (ancien local de la citerne à démanteler). La société Lhoest est choisie pour le démantèlement de cette ancienne citerne de 10 000 l. Ces informations devront être confirmées en AG. M. Delannoy sollicite également M. Hankart pour qu'il se renseigne sur les primes à la rénovation et à l'isolation, demande apparemment laissée sans réponse à ce jour depuis malgré plusieurs rappels d'ADK.

Les 12 et 16 mars, des courriels avec pièces jointes concernant Renopret sont envoyés par M.Delannoy.
Le détail vous sera communiqué lors de notre AG.

Parmi les divers à épingler cette année par le conseil de Copro, il y a eu la rédaction d'un nouveau ROI (sur base de l'ancien ROI rédigée si je ne me trompe par La Gestion Immobilière Mosane et qui est joint à l'acte de base) suite à la suppression de la conciergerie et des problèmes récurrents rencontrés dans l'immeuble ***à savoir*** *la gestion des déchets et le non-respect des règles de savoir-vivre notamment concernant le bruit, les déménagements et l'utilisation des ascenseurs. Ce ROI est important dans le sens où les informations qui y sont contenues consistent en même temps* ***un vade macum pour tout nouveau propriétaire ou locataire.*** *Un accusé de réception signé en même temps que le bail est également proposé pour validation.*
-Dernière réunion avec M. Chantraine le 30 mars : deux factures sont à vérifier, voir plus loin.
-le plombier M. Allard a dû déboucher des canalisations d'évacuation d'eau communes dans la cave et réinstaller de la tuyauterie par 2 fois cette année. Des bouchons de graisse et des accumulations de lingettes les ont provoqués.

- Enfin, attention de bien distinguer les factures privatives des factures communes (un propriétaire indélicat faisant passer sa facture par la copro par exemple) ou une facture suspecte trop élevée telle celle du nettoyage des toits, voir plus loin avec M. Chantraine.

M.W.

MENUISERIE WOLTER

ACP Montmedy

Rue des fories, 2

4020 Liège

Devis n° 13-26

Lareid, le 06 février 2026

Concerne : ACP Montmedy située à Voie de l'Ardennes, 62 à 4053 Embourg

Réf	Description	Quantité	Unité	Prix unitaire	Total
1	Démontage et évacuation ancienne porte	13	pce	50,00 €	650,00 €
2	Fourniture et pose d'une porte RF 30 minutes, stratifiée (coloris au choix), listels de 22*22, ébrasement multiplex 25 mm, tirant boule inox, chambranle trapèze meranti	9	pce	780,00 €	7.020,00 €
3	Fourniture et pose d'une porte RF 60 minutes, stratifiée (coloris au choix), listels de 22*22, ébrasement multiplex 25 mm, tirant boule inox, chambranle trapèze meranti	4	pce	880,00 €	3.520,00 €
4	Surépaisseur Promat 20mm de 150 mm tout autour des trapillons pour rendre suffisament RF l'ensemble mur-portillon, finition cadre de meranti	4	pce	250,00 €	1.000,00 €
5	Fourniture et pose de ferme porte	13	pce	195,00 €	2.535,00 €
6	Contre-cloison RF 1h dans le plafond du RDC droit, séparation commerce - local carton RDC droit, 2 couches RF 15 mm sans isolant	1	pce	1.500,00 €	1.500,00 €
7	Plafond donnant accès à la contre-cloison pdu poste 7 à refermer 1 couche de gyproc	1	pce	200,00 €	200,00 €

Total HTVA	16.425,00 €
TVA 6%	985,50 €
Total TVAC	17.410,50 €

Si ce devis vous convient, veuillez nous le retourner daté, signé avec la mention: "BON POUR ACCORD"

Date :

Signature client :

Devis reçu avant exécution des travaux.

Validité de l'offre : 1 mois

Conditions de règlement: Voir nos conditions générales en annexe.

ADK Syndic

RESIDENCE MONTMEDY

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(version approuvée lors de Assemblée Générale Ordinaire du 09/04/2026)

1. OPPOSABILITE DU ROI

Le présent règlement est opposable à tous les occupants de l'immeuble. Les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leur locataire afin de respecter les règles de vie en communauté. A cette fin, un double doit être remis au locataire dont chaque propriétaire en conservera l'avis de réception. Celui-ci devra être annexé à la copie du bail afin que ledit règlement soit opposable en cas de contestation.

2. ACCES A L'IMMEUBLE

- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen du parlophone que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.
- Par mesure de sécurité, n'ouvrez la porte qu'aux personnes que vous connaissez. Des tentatives de fraude et de cambriolage ont été signalées dans d'autres résidences suite à des accès non surveillés aux parties communes. En cas de doute (par exemple si le visage n'est pas visible ou reconnaissable), il est impératif de ne jamais autoriser l'accès.
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.

3. EMPLOI DES ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation stricte :

- Les pannes signalées sont souvent dues à une mauvaise utilisation. Il est impératif de ne pas franchir les cellules de l'ascenseur tant que la cabine n'est pas complètement arrêtée. En cas d'erreur, veuillez patienter, sélectionner un autre étage si nécessaire, puis sortir calmement. Chaque appel injustifié à l'ascensoriste, lié à une mauvaise manipulation, entraîne un coût facturé à la copropriété.
- Lors des déménagements, l'ascenseur ne peut être utilisé que pour les caisses et objets n'excédant pas la hauteur du miroir. Il ne doit en aucun cas être bloqué en continu. Le poids maximal indiqué dans la cabine ne pourra être dépassé.
- L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier est prié d'en avertir le syndic ou la société AEM.
- Lorsque l'ascenseur est bloqué, il est inutile de demander à un membre du Conseil de Copropriété d'ouvrir la porte à l'aide d'une clef spéciale. Cette opération est extrêmement dangereuse et ne peut être pratiquée que par du personnel qualifié (ascensoriste, pompiers, etc.).

4. GESTION DES DECHETS

LE TRI SELECTIF EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER UNE BONNE GESTION DES DECHETS.

- Seuls des déchets organiques peuvent être déposés dans la poubelle verte. Il convient d'emballer ces déchets dans des sachets en papier ou biodégradables. Les emballages plastique sont proscrits.
- Les sacs PMC bleus ne peuvent accueillir que les éléments prévus. En cas de doute, il convient de consulter le calendrier ou le site *INTRADEL*.
- Les sacs gris doivent être jetés dans les containers gris au -1 et non dans les sacs bleus destinés aux PMC.
- Les papiers et cartons seuls seront déposés dans les cartons mis à la disposition dans le local poubelles.
- Les pots et bouteilles en verre seront déposées dans la bulle prévue à cet effet (il y en a une sur le parking de l'école en face de l'immeuble).
- Les encombrants doivent être évacués par les résidents eux-mêmes (appel à la Ressourcerie et mise à la rue au moment de l'évacuation, conduite au parc à conteneurs…). Trop de dépôts sauvages sont malheureusement constatés dans les locaux poubelles, ce qui n'est pas acceptable.
- Il est formellement interdit d'évacuer par les WC et les éviers tout élément susceptible d'obstruer les décharges, notamment les lingettes hygiéniques, les serviettes et tout type de graisse ou matière grasse.

5. BRUIT

Le problème de bruit est toujours délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante leur inconvénient, à savoir :

- ne claquez pas les portes ;
- réduisez la puissance de votre TV, appareils de sono et discussions bruyantes ;
- évitez de prendre des douches ou des bains au milieu de la nuit ;
- ne conservez pas de chaussures bruyantes aux pieds ;
- ne faites pas de travaux et ne déplacez pas des meubles et des objets lourds durant la nuit ou la soirée ;
- évitez les jeux bruyants des enfants ;
- ne laissez pas les chiens seuls dans les appartements.

- avertissez les voisins de travaux à effectuer au moyen des valves prévues à cet effet.

6. ASPECT DE L'IMMEUBLE

- ne pas déposer du linge, des draps ou des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou les balcons ;
- ne pas faire sécher du linge sur les balcons ;
- ne pas coller des affiches électorales et autres sur les balustrades des balcons ;
- sur les sonnettes et les boîtes aux lettres dans les cages d'escalier on ne peut mentionner le nom qu'au moyen de plaquettes agréées par le syndic. Procédure: Les propriétaires n'oublieront pas de signaler sans délai au syndic tout changement de résident et celui-ci préviendra la personne agréée pour le remplacement des étiquettes. Le changement sera facturé au propriétaire en privatif.
- Les propriétaires souhaitant effectuer des adaptations extérieures (RAL châssis, climatisation, etc.) sont tenus de demander préalablement les règles en la matière au syndic.

7. PROPRETE DE L'IMMEUBLE

- Il est interdit de secouer tapis et autres aux balcons ;
- veillez à la propreté au lieu de stockage des poubelles lorsque l'on y dépose ses sacs et déchets verts.

8. ANIMAUX DOMESTIQUES

Seuls sont autorisés les chiens, chats et oiseaux en cage ; les animaux devront être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.

9. EMMENAGEMENT OU DEMENAGEMENT

- il se fait par lift extérieur obligatoirement, le gérant du Carrefour doit être prévenu par la société de déménagement qui place la signalisation nécessaire à la réservation d'un emplacement ;
- rappel : l'ascenseur ne peut être bloqué qu'un minimum de temps afin de laisser l'accès aux usagers, les caisses et/ou objets ne peuvent dépasser le miroir.

10. CONSEIL DE COPROPRIETE

La notion de Conseil de copropriété est régie par l'article 3.90 du code civil.
Ce conseil, composé de titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic. » Les membres sont exclusivement de bénévoles, a pour unique mission de contrôler la bonne exécution des tâches du syndic. Par conséquent, nous vous remercions de bien vouloir adresser toutes vos demandes ou questions relatives à la copropriété directement au syndic. Ce message s'adresse également aux locataires, qui doivent être informés que les membres du Conseil ne sont pas des concierges et ne doivent pas être sollicités de manière inappropriée.

Article 3.90 du Code Civil :
§1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
§2. Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
§3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
§4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de rassemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le respect de ces quelques règles permettra à chacune et chacun de vivre paisiblement en communauté. La bonne volonté et le comportement en bon père de famille en seront les catalyseurs.

Ce règlement doit être signé par tous les intéressés, propriétaires et locataires, et une copie doit être annexée au bail. Des exemplaires sont à disposition au bureau du syndic :
ADK, rue des Fories 2 à 4020 LIEGE – TEL. 04/220.70.70

ADK syndic

RESIDENCE MONTMEDY

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ACCUSÉ DE RÉCEPTION À ANNEXER AU BAIL

Le soussigné .....

Locataire du studio .....

dont le propriétaire est Mme/M. .....

reconnaît avoir pris connaissance du présent Règlement d'Ordre Intérieur et s'engage à s'y conformer.

Fait à.....,

Le.....

SIGNATURE

ADK syndic

RESIDENCE MONTMEDY

ACTUALISATION DU SIGNALETIQUE DES OCCUPANTS

Fiche à remettre à l'adresse suivante : surquin@adksyndic.com

Madame, Monsieur,

La loi sur les copropriétés impose d'avoir à jour la liste des occupants de la résidence.

Le syndic ADK doit en effet pouvoir joindre tout occupant en cas d'urgence (fuite d'eau, etc…)

Voudriez-vous compléter ce formulaire et le transmettre le plus rapidement possible.

Merci d'avance.

La Gérance.

DATE D'ARRIVEE DANS LA RESIDENCE : .....

NOM : .....

PRENOM : .....

N° DE BOITE AUX LETTRES N° DU LOT : .....

N° DE TELEPHONE / GSM : .....

ADRESSE MAIL :.....

RESIDENCE MONTMEDY

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(version approuvée lors de Assemblée Générale Ordinaire du 09/04/2026)

1. OPPOSABILITE DU ROI

Le présent règlement est opposable à tous les occupants de l'immeuble. Les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leur locataire afin de respecter les règles de vie en communauté. A cette fin, un double doit être remis au locataire dont chaque propriétaire en conservera l'avis de réception. Celui-ci devra être annexé à la copie du bail afin que ledit règlement soit opposable en cas de contestation.

2. ACCES A L'IMMEUBLE

- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen du parlophone que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.
- Par mesure de sécurité, n'ouvrez la porte qu'aux personnes que vous connaissez. Des tentatives de fraude et de cambriolage ont été signalées dans d'autres résidences suite à des accès non surveillés aux parties communes. En cas de doute (par exemple si le visage n'est pas visible ou reconnaissable), il est impératif de ne jamais autoriser l'accès.
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.

3. EMPLOI DES ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation stricte :

- Les pannes signalées sont souvent dues à une mauvaise utilisation. Il est impératif de ne pas franchir les cellules de l'ascenseur tant que la cabine n'est pas complètement arrêtée. En cas d'erreur, veuillez patienter, sélectionner un autre étage si nécessaire, puis sortir calmement. Chaque appel injustifié à l'ascensoriste, lié à une mauvaise manipulation, entraîne un coût facturé à la copropriété.
- Lors des déménagements, l'ascenseur ne peut être utilisé que pour les caisses et objets n'excédant pas la hauteur du miroir. Il ne doit en aucun cas être bloqué en continu. Le poids maximal indiqué dans la cabine ne pourra être dépassé.
- L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier est prié d'en avertir le syndic ou la société AEM.
- Lorsque l'ascenseur est bloqué, il est inutile de demander à un membre du Conseil de Copropriété d'ouvrir la porte à l'aide d'une clef spéciale. Cette opération est extrêmement dangereuse et ne peut être pratiquée que par du personnel qualifié (ascensoriste, pompiers, etc.).

4. GESTION DES DECHETS

LE TRI SELECTIF EST OBLIGATOIRE POUR ASSURER UNE BONNE GESTION DES DECHETS.

- Seuls des déchets organiques peuvent être déposés dans la poubelle verte. Il convient d'emballer ces déchets dans des sachets en papier ou biodégradables. Les emballages plastique sont proscrits.
- Les sacs PMC bleus ne peuvent accueillir que les éléments prévus. En cas de doute, il convient de consulter le calendrier ou le site *INTRADEL*.
- Les sacs gris doivent être jetés dans les containers gris au -1 et non dans les sacs bleus destinés aux PMC.
- Les papiers et cartons seuls seront déposés dans les cartons mis à la disposition dans le local poubelles.
- Les pots et bouteilles en verre seront déposées dans la bulle prévue à cet effet (il y en a une sur le parking de l'école en face de l'immeuble).
- Les encombrants doivent être évacués par les résidents eux-mêmes (appel à la Ressourcerie et mise à la rue au moment de l'évacuation, conduite au parc à conteneurs…). Trop de dépôts sauvages sont malheureusement constatés dans les locaux poubelles, ce qui n'est pas acceptable.
- Il est formellement interdit d'évacuer par les WC et les éviers tout élément susceptible d'obstruer les décharges, notamment les lingettes hygiéniques, les serviettes et tout type de graisse ou matière grasse.

5. BRUIT

Le problème de bruit est toujours délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante leur inconvénient, à savoir :

- ne claquez pas les portes ;
- réduisez la puissance de votre TV, appareils de sono et discussions bruyantes ;
- évitez de prendre des douches ou des bains au milieu de la nuit ;
- ne conservez pas de chaussures bruyantes aux pieds ;
- ne faites pas de travaux et ne déplacez pas des meubles et des objets lourds durant la nuit ou la soirée ;
- évitez les jeux bruyants des enfants ;

- ne laissez pas les chiens seuls dans les appartements.
- avertissez les voisins de travaux à effectuer au moyen des valves prévues à cet effet.

6. ASPECT DE L'IMMEUBLE

- ne pas déposer du linge, des draps ou des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou les balcons ;
- ne pas faire sécher du linge sur les balcons ;
- ne pas coller des affiches électorales et autres sur les balustrades des balcons ;
- sur les sonnettes et les boîtes aux lettres dans les cages d'escalier on ne peut mentionner le nom qu'au moyen de plaquettes agréées par le syndic. Procédure: Les propriétaires n'oublieront pas de signaler sans délai au syndic tout changement de résident et celui-ci préviendra la personne agréée pour le remplacement des étiquettes. Le changement sera facturé au propriétaire en privatif.
- Les propriétaires souhaitant effectuer des adaptations extérieures (RAL châssis, climatisation, etc.) sont tenus de demander préalablement les règles en la matière au syndic.

7. PROPRETE DE L'IMMEUBLE

- Il est interdit de secouer tapis et autres aux balcons ;
- veillez à la propreté au lieu de stockage des poubelles lorsque l'on y dépose ses sacs et déchets verts.

8. ANIMAUX DOMESTIQUES

Seuls sont autorisés les chiens, chats et oiseaux en cage ; les animaux devront être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.

9. EMMENAGEMENT OU DEMENAGEMENT

- il se fait par lift extérieur obligatoirement, le gérant du Carrefour doit être prévenu par la société de déménagement qui place la signalisation nécessaire à la réservation d'un emplacement ;
- rappel : l'ascenseur ne peut être bloqué qu'un minimum de temps afin de laisser l'accès aux usagers, les caisses et/ou objets ne peuvent dépasser le miroir.

10. CONSEIL DE COPROPRIETE

La notion de Conseil de copropriété est régie par l'article 3.90 du code civil.
Ce conseil, composé de titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic. » Les membres sont exclusivement de bénévoles, a pour unique mission de contrôler la bonne exécution des tâches du syndic. Par conséquent, nous vous remercions de bien vouloir adresser toutes vos demandes ou questions relatives à la copropriété directement au syndic. Ce message s'adresse également aux locataires, qui doivent être informés que les membres du Conseil ne sont pas des concierges et ne doivent pas être sollicités de manière inappropriée.

Article 3.90 du Code Civil :
§1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
§2. Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
§3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
§4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de rassemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le respect de ces quelques règles permettra à chacune et chacun de vivre paisiblement en communauté. La bonne volonté et le comportement en bon père de famille en seront les catalyseurs.

Ce règlement doit être signé par tous les intéressés, propriétaires et locataires, et une copie doit être annexée au bail. Des exemplaires sont à disposition au bureau du syndic :
ADK, rue des Fories 2 à 4020 LIEGE – TEL. 04/220.70.70

RESIDENCE MONTMEDY

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ACCUSÉ DE RÉCEPTION À ANNEXER AU BAIL

Le soussigné .....

Locataire du studio .....

dont le propriétaire est Mme/M. .....

reconnaît avoir pris connaissance du présent Règlement d'Ordre Intérieur et s'engage à s'y conformer.

Fait à.....,

Le.....

SIGNATURE

RESIDENCE MONTMEDY

ACTUALISATION DU SIGNALETIQUE DES OCCUPANTS

Fiche à remettre à l'adresse suivante : surquin@adksyndic.com

Madame, Monsieur,

La loi sur les copropriétés impose d'avoir à jour la liste des occupants de la résidence.

Le syndic ADK doit en effet pouvoir joindre tout occupant en cas d'urgence (fuite d'eau, etc…)

Voudriez-vous compléter ce formulaire et le transmettre le plus rapidement possible.

Merci d'avance.

La Gérance.

DATE D'ARRIVEE DANS LA RESIDENCE : ……..

NOM : ……

PRENOM : ……

N° DE BOITE AUX LETTRES N° DU LOT : ……

N° DE TELEPHONE / GSM : ……

ADRESSE MAIL :……

MONTMEDY A.C.P.- N°Entr.:0.850.184.907
c/o ADK SYNDIC s.a. rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2
Tél. 04/220.70.70 – Fax. 04/220.70.60
N° IPI: 100.022 - 800.080 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 18/03/2025

Contact : Marie-Luce DELAYE
Tél. 04/220.70.79
Accessible de 9h à 12h30

T.V.A.

Madame, Monsieur,

Concerne : MONTMEDY 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 01/01/2024 au 31/12/2024

Bien APP D04 - 30 quot. - 366 jours - P		**Bien** - quot. - 0 jours -		**Bien** - quot. - 0 jours -	
DL 030 : 114,04					
DL 100 : 1 Q 320,76					
DL 120 : 126,60					
DL 200 : 871,05					
DL 610 : 3.610,40					
DP 010 : 0,00					
DP 200 : 381,31					
	Priv. Loc. :		Priv. Loc. :		Priv. Loc. :
	Priv. Prop. :		Priv. Prop. :		Priv. Prop. :
Total (dont T.V.A. 286,05) 5.424,16 Provisions réclamées - 2.142,84		Total (dont T.V.A.) Provisions réclamées -		Total (dont T.V.A.) Provisions réclamées -	
	3.281,32 €		**€**		**€**

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	3.281,32
SOLDE A CE JOUR	0,00
TOTAL	**3.281,32**

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.

*** 3281,32*

M. HUBIN Joel
Chemin des Coteaux 27
5100 WEPION

BE03 3400 4135 5784

BBRUBEBB

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

+++992/0250/05815+++

MONTMEDY A.C.P.- N°Entr.:0.850.184.907
c/o ADK SYNDIC s.a. rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2
Tél. 04/220.70.70 – Fax. 04/220.70.60
N° IPI: 100.022 -100.022- 800.080 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 23/03/2026

Contact : Gauthier DAUBE
Tél. 04/220.79.99
Accessible de 9h à 12h30

T.V.A.

Madame, Monsieur,

Concerne : MONTMEDY 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 01/01/2025 au 31/12/2025

Bien APP D04 - 30 quot. - 365 jours - P		**Bien - quot. - 0 jours -**		**Bien - quot. - 0 jours -**	
DL 010 :	0,00				
DL 030 :	146,84				
DL 100 : 1 Q	383,75				
DL 120 :	132,52				
DL 200 :	945,20				
DL 610 :	3.853,24				
DP 010 :	0,00				
DP 030 :	69,86				
DP 200 :	245,55				
		Priv. Loc. : 44,98	Priv. Loc. :		Priv. Loc. :
		Priv. Prop. : 151,58	Priv. Prop. :		Priv. Prop. :
Total (dont T.V.A.	314,68) 5.973,52	Total (dont T.V.A.)		Total (dont T.V.A.)	
Provisions réclamées	- 2.619,06	Provisions réclamées	-	Provisions réclamées	-
	3.354,46 €		**€**		**€**

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	3.354,46
SOLDE A CE JOUR	0,00
TOTAL	**3.354,46**

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.

*** 3354,46*

M. HUBIN Joel
Chemin des Coteaux 27
5100 WEPION

BE03 3400 4135 5784

BBRUBEBB

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

+++992/0260/05824+++

EMBOURG, le 23/03/2026

MONTMEDY A.C.P.

Situation du 2025/01 au 2025/12

ACTIF			PASSIF		
Stock clés caves à 17,78 euros		17,79	Garanties locatives Conciergerie 1		130,00
Stock clés entrée droite à 8 euros		71,99	APPORT INITIAL PROPRIETAIRES		
Stock clés entrée gauche à 45		90,00	Apport initial propriétaires	2.974,72	
RETARD AVANT CLOTURE		1.957,72			2.974,72
DEBIT APRES REPARTITION		19.303,48	FONDS RESERV REZ+ETAGES(sauf g mag) (1.260 q)		
DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX		0,01	Report d'exercices	49.447,41	
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE		20.958,76	Apport de l'exercice	100.003,04	
COMPTES BANCAIRES			Frais/Intérêts bancaires	-454,07	
ING Livret BE39 3704 8901 8719	21.764,74		Factures prélevées	-41.869,06	
ING Vue BE03 3400 4135 5784	82.604,11		*MEC incendie-Hono archi phase soumi*	*2.414,48*	
		104.368,85	*Honoraires et frais géometre*	*3.472,46*	
			Travaux porte cave chaufferie	*1.171,30*	
			Porte RF + ferme porte	*1.155,40*	
			MEC incendie- 40%Acompte menuiserie	*15.976,32*	
			Désamiantage	*3.731,20*	
			Parlophonie et BAL	*13.947,90*	
					107.127,32
			AVANCE AVANT CLOTURE		2.204,48
			CREDITEURS APRES REPARTITION		4.100,03
			DECIMALE DE REPARTITION		2.424,44
			FOURNISSEURS A PAYER		27.807,61
TOTAL		146.768,60	TOTAL		146.768,60

EMBOURG, le 18/03/2025

Résidence MONTMEDY A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/01 A 2024/12

Catégorie		Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 030		**DEPENSES ETAGES**		
	A	**Ascenseurs**		
		Contrôle ascenseurs	750,20	130,20
		Contrat d'entretien ascenseurs	2247,96	127,24
		Dépannages et réparations ascenseurs HC	133,03	7,54
		Téléphone d'urgence ascenseurs	190,80	10,80
		Electricité ascenseurs	713,78	67,52
			4035,77	343,30
	C	**Quote part Charges Conciergerie**		
		Charges conciergerie	-78,50	0,00
			-78,50	0,00
TOTAL DL 030 à répartir sur 1041 quotités, soit 3,8014121037 EU/Quot			**3957,27**	**343,30**

DL 100		**FRAIS DE GERANCE**		
	A	**Frais d'administration**		
		Honoraires du syndic	13684,20	0,00
			13684,20	0,00
	B	**Quote part Charges Conciergerie**		
		Charges conciergerie	-212,32	0,00
			-212,32	0,00
TOTAL DL 100 à répartir sur 42 quotités, soit 320,7590476190 EU/Quot			**13471,88**	**0,00**

DL 120		**DEPENSES EAUX (s/quotités)**		
	A	**Eau chaude**		
		+ Quote part chauffage de l'eau	4937,73	856,96
			4937,73	856,96
	B	**Quote part Charges Conciergerie**		
		Charges conciergerie	-82,61	0,00
			-82,61	0,00
TOTAL DL 120 à répartir sur 1150,5 quotités, soit 4,2200086919 EU/Quot			**4855,12**	**856,96**

EMBOURG, le 18/03/2025

Résidence MONTMEDY A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/01 A 2024/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 200	**DEPENSES REZ + ETAGES**		
	Report d'exercice au 31/12/2023	-0,26	0,00
		-0,26	0,00
A	**Frais d'administration**		
	Charges membres CDC et CC internes	199,09	0,00
	Frais administratifs syndic	2027,88	0,00
		2226,97	0,00
B	**Entretien des communs**		
	Nettoyage bâtiment selon contrat	14665,78	1562,19
	Enlèvement ordures ménagères selon contrat	5455,50	0,00
	Petit matériel divers	92,91	0,00
		20214,19	1562,19
C	**Réparations et entretiens**		
	Extincteurs d'incendie	653,52	113,42
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	364,64	20,64
	Contrats d'entretien chauffage	485,67	0,00
	Dépannages et réparations chauffage HC	722,67	40,91
	Dépannages et réparations plomberie HC	602,88	34,13
	Entretien porte	779,73	42,78
		3609,11	251,88
D	**Eau froide**		
	Consommation eau	10142,28	574,10
		10142,28	574,10
E	**Electricité**		
	Electricité parties communes	978,13	142,34
		978,13	142,34
F	**Quote part Charges Conciergerie**		
	Charges conciergerie	-586,53	0,00
		-586,53	0,00
TOTAL DL 200 à répartir sur 1260 quotités, soit 29,0348333333 EU/Quot		**36583,89**	**2530,51**

DL 610	**DEPENSES CHAUFFAGE**		
	Report d'exercice au 31/12/2023	-0,05	0,00
		-0,05	0,00
A	**Chauffage**		
	Electricité	1213,18	116,44
	Redevance fixe et consommation gaz	33044,84	-2162,06
	Frais de relevés chauffage	1673,06	290,37
		35931,08	-1755,25
TOTAL DL 610 35.931,03 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Créditeur de 0,00 euros.		**35931,03**	**-1755,25**

TOTAL DL	**94799,19**	**1975,52**

EMBOURG, le 18/03/2025

Résidence MONTMEDY A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/01 A 2024/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DP 010	**DEPENSES GENERALES**		
	Report d'exercice au 31/12/2023	0,07	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2023	0,07	0,00
		0,14	0,00
TOTAL DP 010 à répartir sur 4000 quotités, soit 0,0000350000 EU/Quot		**0,14**	**0,00**
DP 200	**DEPENSES REZ + ETAGES**		
A	**Assurances**		
	Assurance incendie	7357,47	0,00
		7357,47	0,00
B	**Frais d'administration**		
	Honoraires avocats	2480,25	430,46
	Honoraires architectes/ingénieurs	1523,39	721,56
	Honoraires huissiers	50,00	0,00
	Frais administratifs syndic	399,67	0,00
	Autres frais d'administration	51,50	0,00
	Frais assemblée générale	155,97	0,00
		4660,78	1152,02
C	**Travaux spéciaux**		
	Entretien décharges et égouts	3223,95	182,48
	Entretien et réparations bâtiment	768,50	43,50
		3992,45	225,98
F	**Conciergerie**		
	Entretien conciergerie	4,17	0,00
		4,17	0,00
TOTAL DP 200 à répartir sur 1260 quotités, soit 12,7102142857 EU/Quot		**16014,87**	**1378,00**
TOTAL DP		**16015,01**	**1378,00**
TOTAL GLOBAL (DL + DP)	**EURO**	110814,20	3353,52

EMBOURG, le 23/03/2026

Résidence MONTMEDY A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2025/01 A 2025/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 030	**DEPENSES ETAGES**		
A	**Ascenseurs**		
	Contrôle ascenseurs	798,60	138,60
	Contrat d'entretien ascenseurs	2704,48	153,08
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	176,49	9,99
	Téléphone d'urgence ascenseurs	229,44	13,00
	Electricité ascenseurs	1053,95	59,72
		4962,96	374,39
B	**Réparations et entretiens**		
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	132,50	7,50
		132,50	7,50
TOTAL DL 030 à répartir sur 1041 quotités, soit 4,8947742555 EU/Quot		**5095,46**	**381,89**
DL 100	**FRAIS DE GERANCE**		
A	**Frais d'administration**		
	Honoraires du syndic	16117,44	0,00
		16117,44	0,00
TOTAL DL 100 à répartir sur 42 quotités, soit 383,7485714286 EU/Quot		**16117,44**	**0,00**
DL 120	**DEPENSES EAUX (s/quotités)**		
A	**Eau chaude**		
	+ Quote part chauffage de l'eau	5082,06	882,00
		5082,06	882,00
TOTAL DL 120 à répartir sur 1150,5 quotités, soit 4,4172620600 EU/Quot		**5082,06**	**882,00**
DL 200	**DEPENSES REZ + ETAGES**		
	Report d'exercice au 31/12/2024	-0,05	0,00
		-0,05	0,00
A	**Frais d'administration**		
	Charges membres CDC et CC internes	405,29	37,31
		405,29	37,31
B	**Entretien des communs**		
	Nettoyage bâtiment selon contrat	13703,25	2245,23
	Nettoyage bâtiment autres HC	710,20	40,20
	Enlèvement ordures ménagères selon contrat	5583,23	0,00
	Petit matériel divers	292,56	16,56
		20289,24	2301,99
C	**Réparations et entretiens**		
	Extincteurs d'incendie	700,71	121,61
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	90,10	5,10
	Contrats d'entretien chauffage	512,53	29,01
	Dépannages et réparations chauffage HC	594,50	32,58
		1897,84	188,30
D	**Eau froide**		
	Consommation eau	15722,35	889,95
		15722,35	889,95
E	**Electricité**		
	Electricité parties communes	1383,72	78,28
		1383,72	78,28
TOTAL DL 200 à répartir sur 1260 quotités, soit 31,5066587302 EU/Quot		**39698,39**	**3495,83**

EMBOURG, le 23/03/2026

Résidence MONTMEDY A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2025/01 A 2025/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 610	**DEPENSES CHAUFFAGE**		
	Report d'exercice au 31/12/2024	0,00	0,00
		0,00	0,00
A	**Chauffage**		
	Electricité	1756,54	99,52
	Redevance fixe et consommation gaz	34005,66	1328,98
	Frais de relevés chauffage	1664,45	288,87
		37426,65	1717,37
TOTAL DL 610 37.426,64 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Débiteur de 0,01 euros.		**37426,65**	**1717,37**
TOTAL DL		**103420,00**	**6477,09**
DP 010	**DEPENSES GENERALES**		
	Report d'exercice au 31/12/2024	-0,10	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2024	-0,10	0,00
		-0,20	0,00
TOTAL DP 010 à répartir sur 4000 quotités, soit -0,0000500000 EU/Quot		**-0,20**	**0,00**
DP 030	**DEPENSES ETAGES**		
A	**Ascenseur**		
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	2424,28	137,22
		2424,28	137,22
TOTAL DP 030 à répartir sur 1041 quotités, soit 2,3287992315 EU/Quot		**2424,28**	**137,22**
DP 200	**DEPENSES REZ + ETAGES**		
A	**Assurances**		
	Assurance incendie	7703,22	0,00
		7703,22	0,00
B	**Frais d'administration**		
	Autres frais d'administration	26,42	0,00
	Frais assemblée générale	107,70	0,00
		134,12	0,00
C	**Travaux spéciaux**		
	Dépannages et réparations chauffage HC	1397,42	109,80
	Entretien décharges et égouts	1060,12	60,12
		2457,54	169,92
E	**Conciergerie**		
	Entretien conciergerie	18,25	0,00
		18,25	0,00
TOTAL DP 200 à répartir sur 1260 quotités, soit 8,1850238095 EU/Quot		**10313,13**	**169,92**
DP 201	**DEPENSES REZ - REZ 00**		
A	**Parlophonie**		
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	-2424,28	-137,22
		-2424,28	-137,22
TOTAL DP 201 à répartir sur 219 quotités, soit -11,0697716895 EU/Quot		**-2424,28**	**-137,22**
TOTAL DP		**10312,93**	**169,92**
TOTAL GLOBAL (DL + DP) EURO		113732,93	6647,01