

Réf: AGO 2025 A.doc - A2,g19,c4

Madame,

Objet : convocation à l'Assemblée Générale du jeudi 18 septembre 2025 à 18 heures.

Conformément aux dispositions de l'acte de base, j'ai l'honneur de vous convoquer à l'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété Résidence L'Amarelle qui se tiendra **Rue du Pré au Loup, 20 à 5.100 Naninne**, le jeudi 18 septembre 2025 à 18h.

Les principes précédemment adoptés demeurent en vigueur et pérennes.

Affaires courantes – gestion usuelle.

- 1) Compte rendu de l'année.
- 2) Approbation des comptes – décharge.
- 3) Appel de fonds – capital autorisé – conservation et préservation.
- 4) Organes – démissions – renouvellement.

Vous trouverez, en annexe, les comptes de l'exercice 2025, point qui fera l'objet de l'approbation par l'Assemblée Générale ainsi qu'une procuration et votre décompte individuel y relatif.

Votre solde individuel arrêté au 26 août 2025 s'établit à **-41,83 €**, montant en votre faveur, **à déduire de vos prochains versements** de provisions envers la copropriété.

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

F. Lemaire,
Syndic.

			Evolution des postes de comptes gestion et travaux entre le 1/7/2024 et le 30/06/2025						
			(les rubriques en caractères italiques et soulignés sont à charge exclusives des propriétaires)						
Compte Gestion			Compte Travaux et entretien			Compte Réserve			
solde au 30/06/2024	0.00		solde au 30/06/2024	0.00		solde au 30/06/2024			58401,41
Dépenses	-18786,33		Dépenses	-19268,70		200 Réserves affectées et non		58401,41	
1 Frais de gestion et consommables	0,00					Utilisations			
2 Frais de gestion, consommables	-1440,00		100 Frais d'entretien	-7626,10					-44845,00
3 Frais bureau, imprimés	-1440,00		101 Ascenseurs	-5227,72		<u>200</u> <u>Peinture commune</u>			
4 Déplacement			102 Contrôle ascenseurs	-889,25		<u>201</u> <u>Peinture privée</u>			
5 Assurance gérance			103 Clés -serrures			<u>202</u> <u>Affectation à gestion</u>			
6 Téléphone ascenseurs			104 Vidange fosses septiques			<u>203</u> <u>Affectation à travaux</u>			
7 Frais de banque	-156,00		105 Entretien jardin	-1742,40		<u>204</u> <u>Affectation à privé</u>			
8 Précompte mobilier	-85,43		106 Entretien toitures	-954,00		<u>205</u> <u>Avance à gestion</u>			<u>-44845,00</u>
9 Rel publiques - fleurs			107 Entretien divers	-1264,05		<u>206</u> <u>Prélèvement Affectation</u>			
10 Consommation électricité	-3587,23		108 Extincteurs Provision	-1479,71					
11 Consommation eau	-7257,69		<u>109</u> <u>Réparation dégâts-Provision</u>			Dotations			
12 Tfs compte privé - récupération eau	6934,00		<u>130</u> <u>Dotation réserve</u>						49717,82
13 Tfs compte privé - récupération élec	425,62					210 Participation occupant			
14 Facture à recevoir	-5700,00					211 Intérêts débiteurs			
15 Eau à recevoir						212 Retenues		11332,92	
16 Elec à recevoir						218 Imputation solde eau 2002			
17 Provision eau						215 Dotation compte gestion		4140,00	
18 Provision électricité						250 Provisions réserves générales		34244,90	
19 Charges exercice préc						260 Affectation réserve			
20			120 Entretien toitures	-85,47		261 Intervention réserve affectée			
<u>21</u> <u>Tfs ex suivant</u>	<u>-1300,00</u>					A reporter			
<u>22</u> <u>Frais AG - Boissons</u>							Report	Apport	Solde
<u>23</u> <u>Assurance bâtiment</u>	<u>-5179,60</u>						58401,41	4872,82	63274,23
<u>24</u> <u>Tfs réserve fonds de roulement</u>			A charge de l'occupant	-19268,70		200 Réserve non affectée	-141598,59	4872,82	-136725,77
<u>25</u> <u>RBT exceptionnel AGE</u>			<u>A charge du propriétaire</u>	<u>0.00</u>		2010 Réserve ascenseur	60000,00		60000,00
<u>26</u> <u>RBT Divers</u>	<u>0.00</u>					2020 Réserve peinture	50000,00		50000,00
<u>30</u> <u>Dotation réserve</u>	<u>0.00</u>					2030 Réserve électricité	50000,00		50000,00
A charge de l'occupant	-12306,73					2040 Réserve structure			
<u>A charge du propriétaire</u>	<u>-6479,60</u>					2050 Réserve extérieur			
			Recettes	19268,70		2060 Réserve Toiture	40000,00		40000,00
Recettes	18786,33					2070 Réserve Menuiserie			
50 Provision FR			80 Transfert F roulement	18699,05		2080 Réserve Plomberie			
51 Récupération Provision 2012			151 Intervention assurance						
52 Recettes exercice			152 Recettes exercice						
53 Intervention									
60 Intérêts débiteurs									
70 Provision privé	-7359,62								
80 Provision travaux	-18699,05		160 Intérêts débiteurs	569,65					
90 Intervention occupant			190 Report exercice précédent						
91 Apport réserve	44845,00		191 Apport réserve						
solde au 30/06/2025	0.00		solde au 30/06/2025	0.00		solde au 30/06/2025			0.00
Commentaires									
Les avoirs de la copropriété Amarelle, au 30.06.2024, auprès de Belfius, s'établissaient comme suit:									
			Belfius - Compte à vue 068-2331128-51 (30/6/2024)	15033,32		soit un total de			66474,61 EUR
			Belfius - Compte de dépôt 088-2202509-13 (30/6/2024)	51441,29					
			Belfius - Compte terme 055-2408766-71 (30/06/2024)	0,00					
			La ventilation par compte est la suivante au 30/06/2024:						
			Gestion	0,00					
			Travaux et entretien	0,00		soit un total de			58401,41 EUR
			Réserve	58401,41					
			Privé	0,00					
			La différence constatée de EUR	8073,20		s'explique par les postes de charges suivants en attente :			
			Factures à recevoir - en attente	4140,00					
			Report Provision	3933,20		soit un total de			8073,20
			Au cours de la période, les comptes ont connu les évolutions suivantes:						
			Gestion	18786,33					
			Travaux et entretien	19268,70		soit un total de			95132,47 EUR
			Recettes	49717,82					
			Réserve	49717,82					
			Privé	7359,62					
			Gestion	-18786,33					
			Dépenses	-19268,70		soit un total de			-90259,65 EUR
			Travaux et entretien	-19268,70					
			Réserve	-44845,00					
			Privé	-7359,62					
						Soit un solde net de			4872,82 EUR
			Le solde net des opérations effectuées sur la période s'élève à	4872,82	EUR.				
			La situation nette de la copropriété au 30.06.2025 s'élève à	63274,23	EUR, soit	58401,41	auquel a été rajouté le solde net des opérations de		4872,82
									EUR.
			La ventilation par compte est la suivante au 30/06/2025:						
			Gestion	0,00					
			Travaux et entretien	0		soit un total de			63274,23
			Réserve	63274,23					
			Privé	0,00					
			Au 30.06.2025, les avoirs de la copropriété auprès de Belfius s'élevaient respectivement à:						
			Belfius - Compte à vue 068-2331128-51 (30/06/2025)	19429,99		soit un total de			73154,23
			Belfius - Compte de dépôt 088-2202509-13 (30/06/2025)	53724,24					
			Belfius - Compte terme 055-2408766-71 (30/06/2025)	0,00					
			Les avoirs bancaires et fonds dont dispose la copropriété d'une part et les soldes des divers comptes, d'autre part, représentent respectivement:			63274,23		et	73154,23
			La Différence obtenue de	-9880,00	Eur	s'explique par les postes de charges suivants en attente :			
			Factures à recevoir - en attente	-8580,00					
			Report Provision	-1300,00		soit un total de			-9880,00

Etat des paiements et décompte final de l'exercice 2024-2025.

Période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025

Reprise des Appels jusqu'au 15 novembre 2025

Nom: Bertrand

Lots : A2,g19,c4

Quotité : 324/10.000^{ème}

	Date	Appel FR	Emménagement	Divers	Privé	Total
Solde 2024	01/07/24	-64,70				-64,70 €

	Date	Montant	Total		Date	Montant	Total
Report 2024	01/07/24	-64,70	-64,70 €				
				Paiements	06/09/24	-259,30	
					04/11/24	-324,00	
Appels 2024	15/08/24	324,00			21/02/25	-324,00	
	15/11/24	324,00			23/06/25	-324,00	
Appels 2025	15/02/25	324,00					
	15/05/25	324,00	1296,00				
	15/08/25	324,00					
Non échu au 30/6	15/11/25	324,00	648,00				
		0,00					
		0,00					
		0,00					
		1944,00	3888,00 €				
Emménagements							
			0,00 €				
Divers				Commentaires			
			0,00 €				
Récupération Provisions (en cas de vente)				Commentaires			
Occupation							-1231,30 €
			0,00 €	Voir feuille suivante			
Charges privées	Eau	Electricité		Commentaires			
Consommations	238,51	22,04			Total versé		-1231,30 €
Provisions	284,89	17,49	-41,83 €	Voir feuille suivante			
Total à payer			3781,47 €		Solde exercice		2550,17 €

Le montant de **2550,17 €** représente l'ensemble des appels de provisions à honorer d'ici la fin de la période précitée

Le montant non encore échu s'établit à -2592,00 € de sorte que votre solde actuel se monte à **-41,83 €**.

Le montant de **-41,83 €**, à défaut de vous être reversé sur votre compte n°063-1340391-80 dans le mois, est à valoir sur les paiements de vos provisions futures.

F. Lemaire,
Syndic

Détail charges exercice 2024-2025

Nom: Bertrand
Lots : A2,g19,c4

Quotité : 324/10.000^{ème}
Quotité provisionnant : 10.000/10.000^{ème}

Consommation Eau

La copropriété a consommé 1192 m3 d'eau, représentant une charge de EUR 6934,00. Sur cette base est établi le décompte pour chaque lot, soit:

Lots	Quotité	Occupant	Index fin	Index départ	Consommé	Coût
A2	298	Bertrand	188,0	147,0	41,0	238,51
					0,0	0,00
					0,0	0,00
					0,0	0,00
					0,0	0,00
Total					41,00 M3	238,51 €

Consommation d'électricité

La copropriété a consommé 8029 Kw d'électricité, représentant une charge de EUR 2997,57. Sur cette base est établi le décompte pour chaque lot, soit:

Lots	Quotité	Occupant	Index fin	Index départ	Consommé	Coût
g19	23	Bertrand	1950	1948	2,0	0,75
c4	3	Bertrand	3955	3898	57,0	21,29
					0,0	0,00
					0,0	0,00
					0,0	0,00
Total					59,00 Kw	22,04 €

Décompte final des consommations privées d'eau et d'électricité

Sur la base des informations reçues et comptabilisées, la copropriété a supporté une charge globale de 6934,00 € au titre de consommation d'eau et de 2997,57 d'électricité. Ces dépenses donnent lieu à une affectation au titre de dépenses particulières.

Il en ressort que la **provision individuelle s'établit à 302,38 euros**.

Le total de la **consommation privée d'eau et d'électricité** tel que détaillé dans les tableaux ci-avant s'élève à **260,55 €, soit 238,51 € + 22,04 €**.

Le solde de la différence entre la consommation effective et la provision s'établit à -41,83 €, soit EUR **260,55 € - 302,38 €**.

Le montant de -41,83 € est repris dans votre décompte global.

Procuration pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Je/Nous soussigné(e/s)

Propriétaire(s) du/des logements A2,g19,c4, représentant 324 / 10.000ème.

Situé (s) à Jambes, Immeuble Résidence L'Amarelle

Place Chevalier avec Glaives, 13-14-15

Déclare(ons) par la présente donner mandat à

.....

pour me/nous représenter à l'Assemblée générale des propriétaires de l'immeuble qui aura lieu le jeudi 18 septembre 2025 et d'y voter valablement en mon/notre nom pour toutes les décisions relatives aux points figurant à l'ordre du jour de la dite assemblée.

Date :

.....

Signature, précédée de la
Mention " Bon pour pouvoir"

Aucune procuration ne peut être faite au nom du syndic.

Avant de donner procuration assurez-vous de la présence du mandataire à l'Assemblée.

L'absence du mandataire conduit à la caducité du mandat.

A renvoyer à : F. Lemaire – Rue du Pré au Loup,20 – 5.100 – Naninne.

Ou à déposer dans la boîte aux lettres du syndic dans le hall d'entrée du n°13 de la résidence L'Amarelle