



SPRL "BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS"  
Parc Artisanal de Blegny, 11-13 (Bât. @3) - 4671 BLEGNY  
TVA : BE0477.792.997 RPM Liège - Agréation I.P.I. : 501.123

c/o Maître Michel HUBIN  
Place de Bronckart, 15  
4000 LIEGE

Blegny, date de la poste ou du courriel.

Messieurs,

**Objet:** ACP CHENONCEAU, Avenue Rogier 6-8 à LIEGE (BCE 0850.120.371) :  
Régularisation des charges de l'exercice ayant débuté le 01-07-2024 et clôturé le  
30-06-2025 concernant le(s) lot(s) A04, G05.

Nous vous prions de trouver en annexe le décompte pour le(s) bien(s) dont vous êtes ou avez été propriétaire durant la période renseignée ci-dessus dans l'immeuble émarginé. A la page suivante, vous trouverez l'état récapitulatif reprenant le report (cumulé) de ce décompte, appels de fonds et frais privatifs éventuels sous déduction des versements reçus durant l'exercice.

**ATTENTION : Les paiements éventuels effectués après la date de clôture de l'exercice comptable (30-06-2025) ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette régularisation.**

Suivant ce compte récapitulatif, votre solde annuel total est de :  
**448,57 € en faveur de la copropriété.**

=> **SI CE SOLDE EST "EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE"**, nous vous invitons à le verser sous quinzaine au compte **BE10 3401 2542 7304** de l'ACP CHENONCEAU avec la communication " - Solde Exercice 2024".

=> **SI CE SOLDE EST "EN VOTRE FAVEUR"**, celui-ci vous sera automatiquement remboursé, **sauf contordre de votre part** par e-mail ou courrier dans les quinze jours suivant l'approbation des comptes, à votre compte BE11 1960 2855 6148.

Remarque concernant les décomptes par lot :

La répartition propriétaire/occupant vous est renseignée à titre purement indicatif suivant la jurisprudence en vigueur et les clauses habituelles d'un bail-type.

Si vous suivez la classification proposée, il suffira, pour connaître le montant du solde de charges restant dû par ou au locataire, d'ajouter à la part "occupant" y renseignée, les éventuels frais privatifs qui lui incombent et, du montant obtenu, déduire les provisions pour charges qu'il aura effectivement payées en plus du loyer durant la période d'occupation.

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

Pour la SPRL "B.G.CI.", syndic  
Thierry DAGORNO, gérant (IPI : 501.123)

**Situation comptable de l'exercice ayant débuté le 01-07-2024 et clôturé le 30-06-2025**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-07-24	Report			204,07 €	
01-07-24	Provision trimestrielle (juillet-août-sept.)	204,07 €		1.206,71 €	
01-07-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	1.002,64 €		1.214,21 €	
01-07-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	7,50 €		1.288,46 €	
11-07-24	Versement	74,25 €			
01-10-24	Provision trimestrielle (oct.-nov.-déc.)		1.084,39 €	204,07 €	24/096
01-10-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	1.002,64 €		1.206,71 €	
01-10-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	7,50 €		1.214,21 €	
01-10-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	74,25 €		1.288,46 €	
04-10-24	Versement				
27-11-24	Versement		1.084,39 €	204,07 €	24/132
01-01-25	Provision trimestrielle (jan.-fév.-mars)		204,07 €	0,00 €	24/162
01-01-25	Appel trimestriel au fonds de réserve	1.002,64 €		1.002,64 €	
01-01-25	Appel trimestriel au fonds de réserve	7,50 €		1.010,14 €	
01-01-25	Appel trimestriel au fonds de réserve	74,25 €		1.084,39 €	
15-01-25	Versement				
01-04-25	Provision trimestrielle (avril-mai-juin)		1.084,39 €	0,00 €	25/010
01-04-25	Appel trimestriel au fonds de réserve	1.002,64 €		1.002,64 €	
01-04-25	Appel trimestriel au fonds de réserve	7,50 €		1.010,14 €	
01-04-25	Appel trimestriel au fonds de réserve	74,25 €		1.084,39 €	
16-04-25	Versement				
30-06-25	Décompte 2024-2025		1.084,39 €	0,00 €	25/049
		448,57 €		448,57 €	
		<b>4.990,20 €</b>	<b>4.541,63 €</b>	<b>448,57 €</b>	

**Bilan de clôture Exercice 2024**

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 1			Classe 1	
1602	FONDS DE RESERVE ETAGES 922 QUOTITES	334,63 €	100	Fonds de roulement	6.193,55 €
1604	FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS 7785 QUOTITES	2.206,64 €	1601	FONDS DE RESERVE COMMERCES REZ 733 QUOTITES	10.304,67 €
	<b>Total Classe 1</b>	<b>2.541,27 €</b>	1603	FONDS DE RESERVE GARAGES 560 QUOTITES	12.638,83 €
				<b>Total Classe 1</b>	<b>29.137,05 €</b>
	Classe 3			Classe 3	
321	Stock clés porte d'entrée	282,07 €			
323	Stock clés garage	20,00 €	371	Déménagements	250,00 €
3301	Stock badges porte d'entrée	48,00 €	375	Versements copropriétaires hors exercice	250,00 €
341	Stock télécommandes garage	398,09 €		<b>Total Classe 3</b>	<b>500,00 €</b>
390001	Procédure LAR/SUCC.FORVILLE	2.385,40 €		Classe 4	
	<b>Total Classe 3</b>	<b>3.133,56 €</b>			
	Classe 4		440	Fournisseurs	22.267,94 €
			4991	Arrondis de répartition	2,29 €
4101	Copropriétaires	13.840,03 €		<b>Total Classe 4</b>	<b>22.270,23 €</b>
	<b>Total Classe 4</b>	<b>13.840,03 €</b>			
	Classe 5				
550	BE16 3404 2784 1574 (Compte épargne)	26.273,94 €			
551	BE10 3401 2542 7304 (Compte courant)	6.118,48 €			
	<b>Total Classe 5</b>	<b>32.392,42 €</b>			
	<b>Total</b>	<b>51.907,28 €</b>		<b>Total</b>	<b>51.907,28 €</b>

**Fonds de réserve Exercice 2024**

Date	Libellé	Débit	Crédit
	<b>FONDS DE RESERVE COMMERCES REZ 733 QUOTITES</b>		
01-07-2024	Ouverture de comptabilité		
01-07-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		10.670,54 €
01-10-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		183,25 €
20-10-2024	Réalisation et placement câbles anti-chute accès ascenseur/toiture (042)	50,62 €	183,25 €
30-11-2024	Remplacement portion décharge eau de pluie (067)		
01-01-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve	92,85 €	
17-01-2025	Remplacement vase d'expansion (096)		183,25 €
05-02-2025	Remplacement vase d'expansion (115)	561,58 €	
31-03-2025	Remplacement décharge eau de pluie (complète) (733/1000)	145,19 €	
01-04-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve	248,63 €	
	<b>Total : FONDS DE RESERVE COMMERCES REZ 733 QUOTITES</b>	<b>1.098,87 €</b>	<b>183,25 €</b>
	<b>Solde : FONDS DE RESERVE COMMERCES REZ 733 QUOTITES</b>		<b>11.403,54 €</b>
			<b>10.304,67 €</b>

Date	Libellé	Débit	Crédit
	<b>FONDS DE RESERVE ETAGES 922 QUOTITES</b>		
01-07-2024	Ouverture de comptabilité		
01-07-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		1.324,79 €
01-10-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		230,50 €
20-10-2024	Réalisation et placement câbles anti-chute accès ascenseur/toiture (042)	63,68 €	230,50 €
21-11-2024	Cuvelage cuvette asc 7B (062)		
30-11-2024	Remplacement portion décharge eau de pluie (067)	597,59 €	
01-01-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve	116,79 €	
17-01-2025	Remplacement vase d'expansion (096)		230,50 €
25-01-2025	Remplacement ferme-porte asc 7b rez (099)	706,44 €	
05-02-2025	Remplacement vase d'expansion (115)	46,25 €	
25-02-2025	Sécurisation portes sous-sol (3/4 portes) (109)	182,63 €	
31-03-2025	Remplacement décharge eau de pluie (complète) (922/10000)	179,59 €	
01-04-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve	312,74 €	
30-04-2025	Fourniture et remplacement de 3 éclairages de secours (141)		230,50 €
14-05-2025	Remplacement moteur serrure porte d'entrée 7A (143)	30,31 €	
28-05-2025	Sécurisation portes sous-sol (4/4 portes) (150)	51,07 €	
01-06-2025	Remplacement pompes coulisseaux cabine asc 7B (153)	59,83 €	
	<b>Total : FONDS DE RESERVE ETAGES 922 QUOTITES</b>	<b>2.591,42 €</b>	<b>2.246,79 €</b>
	<b>Solde : FONDS DE RESERVE ETAGES 922 QUOTITES</b>	<b>334,63 €</b>	

Date	Libellé	Débit	Crédit
	<b>FONDS DE RESERVE GARAGES 560 QUOTITES</b>		
01-07-2024	Ouverture de comptabilité		
01-07-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		15.498,52 €
01-10-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		140,00 €
30-11-2024	Remplacement portion décharge eau de pluie (067)		140,00 €
01-01-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve	70,94 €	
23-01-2025	Fourniture et remplacement fenêtre de toit (HOUSSA Frères)		140,00 €
31-03-2025	Remplacement décharge eau de pluie (complète) (560/10000)	1.123,60 €	
01-04-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve	189,95 €	
30-06-2025	Réfection rampe garages (LAGROU)		140,00 €
	<b>Total : FONDS DE RESERVE GARAGES 560 QUOTITES</b>	<b>2.035,20 €</b>	<b>140,00 €</b>
	<b>Solde : FONDS DE RESERVE GARAGES 560 QUOTITES</b>	<b>3.419,69 €</b>	<b>16.058,52 €</b>
			<b>12.638,83 €</b>

Date	Libellé	Débit	Crédit
	<b>FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS 7785 QUOTITES</b>		
01-07-2024	Ouverture de comptabilité		
01-07-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		11.804,21 €
01-10-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		1.946,25 €
20-10-2024	Réalisation et placement câbles anti-chute accès ascenseur/toiture (042)	537,65 €	1.946,25 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
21-11-2024	Cuvelage cuvette asc 7B (062)	5 045,85 €	
30-11-2024	Remplacement portion décharge eau de pluie (067)	986,12 €	
01-01-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve		1 946,25 €
17-01-2025	Remplacement vase d'expansion (096)	5 964,36 €	
25-01-2025	Remplacement ferme-porte asc 7b rez (099)	390,47 €	
05-02-2025	Remplacement vase d'expansion (115)	1 542,02 €	
25-02-2025	Sécurisation portes sous-sol (3/4 portes) (109)	1 516,41 €	
31-03-2025	Remplacement décharge eau de pluie (complète) (7785/10000)	2 640,68 €	
01-04-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve		1 946,25 €
30-04-2025	Fourniture et remplacement de 3 éclairages de secours (141)	255,89 €	
14-05-2025	Remplacement moteur serrure porte d'entrée 7A (143)	431,23 €	
28-05-2025	Sécurisation portes sous-sol (4/4 portes) (150)	505,15 €	
01-06-2025	Remplacement pompes coulisseaux cabine asc 7B (153)	1 980,02 €	
	<b>Total : FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS 7785 QUOTITES</b>	<b>21 795,85 €</b>	<b>19 589,21 €</b>
	<b>Solde : FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS 7785 QUOTITES</b>	<b>2 206,64 €</b>	

Lot : A04				
Période : 01-07-2024 au 30-06-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
<b>Rubrique '6100 PROTECTION INCENDIE'</b>				
(61000) Entretien matériel incendie	822,55 €	294 / 10022	24,13 €	0,00 € / 24,13 €
<b>Total '6100 PROTECTION INCENDIE'</b>	<b>822,55 €</b>		<b>24,13 €</b>	<b>0,00 € / 24,13 €</b>
<b>Rubrique '6101 ASCENSEUR(S)'</b>				
(61010) Contrôles sécurité ascenseur(s)	1 202,35 €	294 / 8597	41,12 €	0,00 € / 41,12 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseur(s)	4 800,15 €	294 / 8597	164,16 €	0,00 € / 164,16 €
(610120) Interventions ascenseur(s)	3 298,32 €	294 / 8597	112,80 €	0,00 € / 112,80 €
(610121) Frais propriétaires ascenseur(s) (*)	375,00 €	294 / 8597	12,82 €	12,82 € / 0,00 €
(61211) Electricité ascenseur 20%	1 362,45 €	294 / 8597	46,59 €	0,00 € / 46,59 €
<b>Total '6101 ASCENSEUR(S)'</b>	<b>11.038,27 €</b>		<b>377,49 €</b>	<b>12,82 € / 364,67 €</b>
<b>Rubrique '6102-612 ELECTRICITE'</b>				
(6102201) Dépannages/matériels électriques appartements	271,36 €	294 / 7681	10,39 €	0,00 € / 10,39 €
(6102202) Dépannages/matériels électriques garages	111,30 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6121000) Electricité communs 20%	1 362,45 €	294 / 10022	39,97 €	0,00 € / 39,97 €
(6121001) Electricité garages 10%	681,23 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
<b>Total '6102-612 ELECTRICITE'</b>	<b>2.426,34 €</b>		<b>50,36 €</b>	<b>0,00 € / 50,36 €</b>
<b>Rubrique '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'</b>				
(6103210) Entretien installations chauffage	1 489,30 €	294 / 8597	50,93 €	0,00 € / 50,93 €
(610370) Entretien égouttage-pompes	466,40 €	294 / 10022	13,68 €	0,00 € / 13,68 €
(610322) Chauffage des communs	45,13 €	294 / 10022	1,32 €	0,00 € / 1,32 €
(610323) Chauffage conciergerie	4 729,99 €	294 / 10022	138,76 €	0,00 € / 138,76 €
(6420) Décompte établi par AQUATEL	62 435,48 €		1 811,45 €	0,00 € / 1 811,45 €
<b>Total '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'</b>	<b>69.166,30 €</b>		<b>2.016,14 €</b>	<b>0,00 € / 2.016,14 €</b>
<b>Rubrique '6104-6107 BATIMENT'</b>				
(610420) Dépannages porte(s) immeuble	402,70 €	294 / 8597	13,77 €	0,00 € / 13,77 €
(610730) Entretien toitures-descentes pluviales	341,00 €	294 / 10022	10,00 €	0,00 € / 10,00 €
<b>Total '6104-6107 BATIMENT'</b>	<b>743,70 €</b>		<b>23,77 €</b>	<b>0,00 € / 23,77 €</b>
<b>Rubrique '6105-613-614-62 NETTOYAGE'</b>				
(6105000) Société de nettoyage GENERAL 20%	288,45 €	294 / 10022	8,46 €	0,00 € / 8,46 €
(6105001) Société de nettoyage ETAGES 32%	461,53 €	294 / 8597	15,78 €	0,00 € / 15,78 €
(6105002) Société de nettoyage APPARTEMENTS 42%	605,76 €	294 / 7681	23,19 €	0,00 € / 23,19 €
(6105003) Société de nettoyage GARAGES 6%	86,55 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6105200) Produits d'entretien et petits matériels GENERAL 20%	60,00 €	294 / 10022	1,76 €	0,00 € / 1,76 €
(6130600) Honoraires UCM GENERAL 20%	204,29 €	294 / 10022	5,99 €	0,00 € / 5,99 €
(6130601) Honoraires UCM ETAGES 32%	326,89 €	294 / 8597	11,18 €	0,00 € / 11,18 €
(6130602) Honoraires UCM APPARTEMENTS 42%	429,03 €	294 / 7681	16,42 €	0,00 € / 16,42 €
(6130603) Honoraires UCM GARAGES 6%	61,30 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6142000) Assurance loi GENERALE 20%	151,93 €	294 / 10022	4,46 €	0,00 € / 4,46 €
(6142001) Assurance loi ETAGES 32%	243,08 €	294 / 8597	8,31 €	0,00 € / 8,31 €
(6142002) Assurance loi APPARTEMENTS 42%	319,05 €	294 / 7681	12,21 €	0,00 € / 12,21 €
(6142003) Assurance loi GARAGES 6%	45,58 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6200000) Salaires GENERAL 20%	2 743,02 €	294 / 10022	80,47 €	0,00 € / 80,47 €
(6200001) Salaires ETAGES 32%	4 388,83 €	294 / 8597	150,09 €	0,00 € / 150,09 €
(6200002) Salaires APPARTEMENTS 42%	5 760,34 €	294 / 7681	220,48 €	0,00 € / 220,48 €
(6200003) Salaires GARAGES 6%	822,89 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6210000) ONSS GENERAL 20%	1 633,63 €	294 / 10022	47,92 €	0,00 € / 47,92 €
(6210001) ONSS ETAGES 32%	2 611,72 €	294 / 8597	89,32 €	0,00 € / 89,32 €
(6210002) ONSS APPARTEMENTS 42%	3 427,91 €	294 / 7681	131,21 €	0,00 € / 131,21 €
(6210003) ONSS GARAGES 6%	489,71 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6210004) Prêcompte professionnel GENERAL 20%	0,68 €	294 / 10022	0,02 €	0,00 € / 0,02 €
<b>Total '6105-613-614-62 NETTOYAGE'</b>	<b>25.162,17 €</b>		<b>827,27 €</b>	<b>0,00 € / 827,27 €</b>
<b>Rubrique '613-616 ADMINISTRATION'</b>				
(61300) Honoraires et frais syndic	13 742,56 €	294 / 10022	403,14 €	0,00 € / 403,14 €
(61610) Salle assemblée générale (*)	344,85 €	294 / 10022	10,12 €	10,12 € / 0,00 €
(61613) Convocations assemblée générale (*)	26,65 €	294 / 10022	0,78 €	0,78 € / 0,00 €

Total '613-616 ADMINISTRATION'	14.114,06 €		414,04 €	10,90 € / 403,14 €
<b>Rubrique '614 ASSURANCES'</b>				
(6140) Assurance incendie (*)	12.464,58 €	294 / 10022	365,65 €	365,65 € / 0,00 €
(6141) Assurance responsabilité civile (*)	122,74 €	294 / 10022	3,60 €	3,60 € / 0,00 €
(6146) Assurance protection juridique (*)	2.964,26 €	294 / 10022	86,96 €	86,96 € / 0,00 €
(6148) Sinistres non déclarés (*)	312,70 €	294 / 10022	9,17 €	9,17 € / 0,00 €
<b>Total '614 ASSURANCES'</b>	<b>15.864,28 €</b>		<b>465,38 €</b>	<b>465,38 € / 0,00 €</b>
<b>Rubrique '64-65 AUTRES CHARGES'</b>				
(6105204) Petits matériels CONCIERGERIE	696,11 €	294 / 10022	20,42 €	20,42 € / 0,00 €
(61222) Gaz conciergerie	80,79 €	294 / 10022	2,37 €	0,00 € / 2,37 €
(6421) Clés de service (*)	21,00 €	297 / 10000	0,62 €	0,62 € / 0,00 €
(6422) Frais divers propriétaires (*)	-328,70 €	297 / 10000	-9,76 €	-9,76 € / 0,00 €
(650) Frais bancaires (*)	189,46 €	294 / 10022	5,56 €	5,56 € / 0,00 €
<b>Total '64-65 AUTRES CHARGES'</b>	<b>658,66 €</b>		<b>19,21 €</b>	<b>16,84 € / 2,37 €</b>
<b>Totaux</b>	<b>139.996,33 €</b>		<b>4.217,79 €</b>	<b>505,94 € / 3.711,85 €</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	139.996,33 €
Total décompté par la société externe	62.435,48 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>4.217,79 €</b>
Avances appelées	3.752,20 €
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>465,59 €</b>

<b>Répartition du décompte</b>	
Part propriétaire	505,94 €
Part occupant	3.711,85 €

Lot : G05

Période : 01-07-2024 au 30-06-2025

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
<b>Rubrique '6100 PROTECTION INCENDIE'</b>				
(61000) Entretien matériel incendie	822,55 €	29 / 10022	2,38 €	0,00 € / 2,38 €
<b>Total '6100 PROTECTION INCENDIE'</b>	<b>822,55 €</b>		<b>2,38 €</b>	<b>0,00 € / 2,38 €</b>
<b>Rubrique '6101 ASCENSEUR(S)'</b>				
(61010) Contrôles sécurité ascenseur(s)	1 202,35 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseur(s)	4 800,15 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(610120) Interventions ascenseur(s)	3 298,32 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(610121) Frais propriétaires ascenseur(s) (*)	375,00 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(61211) Electricité ascenseur 20%	1 362,45 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
<b>Total '6101 ASCENSEUR(S)'</b>	<b>11 038,27 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 € / 0,00 €</b>
<b>Rubrique '6102-612 ELECTRICITE'</b>				
(6102201) Dépannages/matériels électriques appartements	271,36 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6102202) Dépannages/matériels électriques garages	111,30 €	29 / 577	5,59 €	0,00 € / 5,59 €
(6121000) Electricité communs 20%	1 362,45 €	29 / 10022	3,94 €	0,00 € / 3,94 €
(6121001) Electricité garages 10%	681,23 €	29 / 577	34,24 €	0,00 € / 34,24 €
<b>Total '6102-612 ELECTRICITE'</b>	<b>2 426,34 €</b>		<b>43,77 €</b>	<b>0,00 € / 43,77 €</b>
<b>Rubrique '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'</b>				
(6103210) Entretien installations chauffage	1 489,30 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(610370) Entretien égouttage-pompes	466,40 €	29 / 10022	1,35 €	0,00 € / 1,35 €
(610322) Chauffage des communs	45,13 €	29 / 10022	0,13 €	0,00 € / 0,13 €
(610323) Chauffage conciergerie	4 729,99 €	29 / 10022	13,69 €	0,00 € / 13,69 €
(6420) Décompte établi par AQUATEL	62 435,48 €		0,00 €	0,00 € / 0,00 €
<b>Total '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'</b>	<b>69 166,30 €</b>		<b>15,17 €</b>	<b>0,00 € / 15,17 €</b>
<b>Rubrique '6104-6107 BATIMENT'</b>				
(610420) Dépannages porte(s) immeuble	402,70 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(610730) Entretien toitures-descentes pluviales	341,00 €	29 / 10022	0,99 €	0,00 € / 0,99 €
<b>Total '6104-6107 BATIMENT'</b>	<b>743,70 €</b>		<b>0,99 €</b>	<b>0,00 € / 0,99 €</b>
<b>Rubrique '6105-613-614-62 NETTOYAGE'</b>				
(6105000) Société de nettoyage GENERAL 20%	288,45 €	29 / 10022	0,84 €	0,00 € / 0,84 €
(6105001) Société de nettoyage ETAGES 32%	461,53 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6105002) Société de nettoyage APPARTEMENTS 42%	605,76 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6105003) Société de nettoyage GARAGES 6%	86,55 €	29 / 577	4,35 €	0,00 € / 4,35 €
(6105200) Produits d'entretien et petits matériels GENERAL 20%	60,00 €	29 / 10022	0,17 €	0,00 € / 0,17 €
(6130600) Honoraires UCM GENERAL 20%	204,29 €	29 / 10022	0,59 €	0,00 € / 0,59 €
(6130601) Honoraires UCM ETAGES 32%	326,89 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6130602) Honoraires UCM APPARTEMENTS 42%	429,03 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6130603) Honoraires UCM GARAGES 6%	61,30 €	29 / 577	3,08 €	0,00 € / 3,08 €
(6142000) Assurance loi GENERALE 20%	151,93 €	29 / 10022	0,44 €	0,00 € / 0,44 €
(6142001) Assurance loi ETAGES 32%	243,08 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6142002) Assurance loi APPARTEMENTS 42%	319,05 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6142003) Assurance loi GARAGES 6%	45,58 €	29 / 577	2,29 €	0,00 € / 2,29 €
(6200000) Salaires GENERAL 20%	2 743,02 €	29 / 10022	7,94 €	0,00 € / 7,94 €
(6200001) Salaires ETAGES 32%	4 388,83 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6200002) Salaires APPARTEMENTS 42%	5 760,34 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6200003) Salaires GARAGES 6%	822,89 €	29 / 577	41,36 €	0,00 € / 41,36 €
(6210000) ONSS GENERAL 20%	1 633,63 €	29 / 10022	4,73 €	0,00 € / 4,73 €
(6210001) ONSS ETAGES 32%	2 611,72 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6210002) ONSS APPARTEMENTS 42%	3 427,91 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6210003) ONSS GARAGES 6%	489,71 €	29 / 577	24,61 €	0,00 € / 24,61 €
(6210004) Précompte professionnel GENERAL 20%	0,68 €	29 / 10022	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
<b>Total '6105-613-614-62 NETTOYAGE'</b>	<b>25 162,17 €</b>		<b>90,40 €</b>	<b>0,00 € / 90,40 €</b>
<b>Rubrique '613-616 ADMINISTRATION'</b>				
(61300) Honoraires et frais syndic	13 742,56 €	29 / 10022	39,77 €	0,00 € / 39,77 €
(61610) Salle assemblée générale (*)	344,85 €	29 / 10022	1,00 €	1,00 € / 0,00 €
(61613) Convocations assemblée générale (*)	26,65 €	29 / 10022	0,08 €	0,08 € / 0,00 €
<b>Total '613-616 ADMINISTRATION'</b>	<b>14 114,06 €</b>		<b>40,85 €</b>	<b>1,08 € / 39,77 €</b>

<b>Rubrique '614 ASSURANCES'</b>				
(5140) Assurance incendie (*)	12 464,58 €	29 / 10022	36,07 €	36,07 € / 0,00 €
(6141) Assurance responsabilité civile (*)	122,74 €	29 / 10022	0,36 €	0,36 € / 0,00 €
(6146) Assurance protection juridique (*)	2 964,26 €	29 / 10022	8,58 €	8,58 € / 0,00 €
(6148) Sinistres non déclarés (*)	312,70 €	29 / 10022	0,91 €	0,91 € / 0,00 €
<b>Total '614 ASSURANCES'</b>	<b>15.864,28 €</b>		<b>45,92 €</b>	<b>45,92 € / 0,00 €</b>
<b>Rubrique '64-65 AUTRES CHARGES'</b>				
(6105204) Petits matériels CONCIERGERIE	696,11 €	29 / 10022	2,01 €	2,01 € / 0,00 €
(61222) Gaz conciergerie	80,79 €	29 / 10022	0,23 €	0,00 € / 0,23 €
(6421) Clés de service (*)	21,00 €	30 / 10000	0,06 €	0,06 € / 0,00 €
(6422) Frais divers propriétaires (*)	-328,70 €	30 / 10000	-0,99 €	-0,99 € / 0,00 €
(650) Frais bancaires (*)	189,46 €	29 / 10022	0,55 €	0,55 € / 0,00 €
<b>Total '64-65 AUTRES CHARGES'</b>	<b>658,66 €</b>		<b>1,86 €</b>	<b>1,63 € / 0,23 €</b>
<b>Totaux</b>	<b>139.996,33 €</b>		<b>241,34 €</b>	<b>48,63 € / 192,71 €</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	139.996,33 €
Total décompté par la société externe	62.435,48 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>241,34 €</b>
Avances appelées	258,36 €
<b>Solde de ce décompte en votre faveur</b>	<b>17,02 €</b>

<b>Répartition du décompte</b>	
Part propriétaire	48,63 €
Part occupant	192,71 €



# Liège

« BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS » SRL  
Parc Artisanal de Blegny, 11-13 (Bât. @3) – 4671 BLEGNY  
BE0477.792.997 – RPM LIÈGE – AGRÉATION IPI : 501.123  
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Etude du Notaire Michel HUBIN  
Place de Bronckart, 15  
4000 LIEGE

Par mail : [annick.ballez.133736@belnot.be](mailto:annick.ballez.133736@belnot.be)

Dossier traité par : Simon Dagorno  
Email : [info@bgci.be](mailto:info@bgci.be)

Concerne : Résidence « CHENONCEAU » : Avenue Rogier, 6-8 à 4000 LIEGE (BCE : 0850.120.371)  
Vente appartement A04 et garage G05  
v. réf. : 2026-0260/001

Blegny, le 30 avril 2026

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre courrier relatif au(x) bien(s) sous rubrique dans la résidence émarginée. Nous vous prions de trouver ci-dessous les renseignements visés à l'article 3,94 §1<sup>er</sup> du Code civil.

## ARTICLE 3,94 §1<sup>ER</sup> DU CODE CIVIL

### 1° Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

Le budget annuel de provision sur charges a été fixé par l'assemblée générale ordinaire du 26 novembre 2025 à la somme de 145.000,00€ pour l'ensemble des biens de la résidence, appelé trimestriellement selon le détail suivant :

Lot	Montant
Provision trimestrielle (A04)	1.092,12€
Provision trimestrielle (G05)	62,49€

Le fonds de réserve « appartements » s'élève à ce jour à la somme de 3.263,83€. Le fonds de réserve « garages » s'élève à ce jour à la somme de 13.478,83€. Les parts suivantes reviennent au(x) lot(s) sous rubrique :

Lot	Copropriétaire	Fonds de réserve	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
A04		Fonds de réserve	3.263,83€	7.785	297	124,52€
G05		Fonds de réserve	13.478,83€	560	30	722,08€

### 2° Montant des arriérés dus par le cédant

Le cédant est, à ce jour, redevable de la somme de 498,57€ envers la copropriété selon le détail de la situation comptable annexée. Merci de noter qu'un montant de 150,00€ sera facturé à la copropriété et reporté dans son compte privatif pour la rédaction du présent courrier.

### 3° Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété

Le budget annuel de cotisation au fonds de réserve a été fixé par l'assemblée générale ordinaire du 26 novembre 2025 à la somme de 20.000,00€, appelé trimestriellement selon le détail suivant :

Lot	Montant
Appel trimestriel au fonds de réserve (A04)	148,50€
Appel trimestriel au fonds de réserve (G05)	15,00€

### 4° Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

Il n'y a, à ce jour, aucune procédure judiciaire en cours relative à la copropriété.

### 5° Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques de charges des deux dernières années

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 26 novembre 2025	Annexe 1
Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 novembre 2024	Annexe 2

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 10 janvier 2024	Annexe 3
Décompte périodique de charges arrêté au 30 juin 2025	Annexe 4
Décompte périodique de charges arrêté au 30 juin 2024	Annexe 5

**6° Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires**

Vous trouverez copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires en annexe 4.

**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

- Les éléments du DIU en possession du syndic sont conservés avec les archives de la copropriété.
- La résidence n'est pas équipée d'une citerne à mazout.

Nous vous informons que pour la rédaction des présentes, un montant de 150,00€ sera facturé à la copropriété et reporté dans le compte privatif du cédant. Nous vous prions de l'en informer.

Nous nous tenons à votre disposition pour toutes questions éventuelles et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Pour la srl « B.G.C.I. », syndic  
Simon DAGORNO

(c) 2026 SyndicAssist, le 30 avril 2026 13:28, Licence d'utilisation accordée à sprl B.G.C.I.

**Situation comptable du copropriétaire**  
**2026) ACP CHENONCEAU**

**(01-07-2025-30-06-**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-07-2025	Report	448,57		448,57	
01-07-2025	Provision trimestrielle (juillet-août-sept.) (A04)	938,05		1 386,62	
01-07-2025	Provision trimestrielle (juillet-août-sept.) (G05)	64,59		1 451,21	
01-07-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve (G05)	7,50		1 458,71	
01-07-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve (A04)	74,25		1 532,96	
16-07-2025	Versement		1 084,39	448,57	25/088
01-10-2025	Provision trimestrielle (oct.-nov.-déc.) (G05)	64,59		513,16	
01-10-2025	Provision trimestrielle (oct.-nov.-déc.) (A04)	938,05		1 451,21	
01-10-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve (G05)	7,50		1 458,71	
01-10-2025	Appel trimestriel au fonds de réserve (A04)	74,25		1 532,96	
10-10-2025	Versement		1 084,39	448,57	25/122
01-01-2026	Provision trimestrielle (jan.-fév.-mars) (A04)	1 092,12		1 540,69	
01-01-2026	Provision trimestrielle (jan.-fév.-mars) (G05)	62,49		1 603,18	
01-01-2026	Appel trimestriel au fonds de réserve (G05)	15,00		1 618,18	
01-01-2026	Appel trimestriel au fonds de réserve (A04)	148,50		1 766,68	
14-01-2026	Versement		1 318,11	448,57	26/011
30-03-2026	Taxe déménagement (A04/i (A04)	50,00		498,57	
01-04-2026	Provision trimestrielle (avril-mai-juin) (A04)	1 092,12		1 590,69	
01-04-2026	Provision trimestrielle (avril-mai-juin) (G05)	62,49		1 653,18	
01-04-2026	Appel trimestriel au fonds de réserve (G05)	15,00		1 668,18	
01-04-2026	Appel trimestriel au fonds de réserve (A04)	148,50		1 816,68	
15-04-2026	Versement		1 318,11	498,57	26/054
		5 303,57	4 805,00	498,57	

(c) 2026 SyndicAssist, le 30 avril 2026 13:28, Licence d'utilisation accordée à sprl B.G.C.I.



**SPRL "BUREAU DE GESTION ET CONSEILS  
IMMOBILIERS"**

Rue Entre-deux-Villes, 6 - 4670 Blegny

TVA : BE0477.792.997 RPM Liège - Agréation I.P.I. : 501.123

c/o Maître Michel HUBIN  
Place de Bronckart, 15  
4000 LIEGE

Blegny, date de la poste ou du courriel.

Messieurs,

**Objet:** ACP CHENONCEAU, Avenue Rogier 6-8 à LIEGE (BCE 0850.120.371) :  
Régularisation des charges de l'exercice ayant débuté le 01-07-2023 et clôturé le  
30-06-2024 concernant le(s) lot(s) A04, G05.

Nous vous prions de trouver en annexe le décompte pour le(s) bien(s) dont vous êtes ou avez été propriétaire durant la période renseignée ci-dessus dans l'immeuble émarginé. A la page suivante, vous trouverez l'état récapitulatif reprenant le report (cumulé) de ce décompte, appels de fonds et frais privatifs éventuels sous déduction des versements reçus durant l'exercice.

**ATTENTION : Les paiements éventuels effectués après la date de clôture de l'exercice comptable (30-06-2024) ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette régularisation.**

Suivant ce compte récapitulatif, votre solde annuel total est de :  
**204,07 € en faveur de la copropriété.**

=> **SI CE SOLDE EST "EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE"**, nous vous invitons à le verser sous quinzaine au compte **BE10 3401 2542 7304** de l'ACP CHENONCEAU avec la communication "Solde Exercice 2023".

=> **SI CE SOLDE EST "EN VOTRE FAVEUR"**, celui-ci vous sera automatiquement remboursé, **sauf contordre de votre part** par e-mail ou courrier dans les quinze jours suivant l'approbation des comptes, à votre compte **BE11 1960 2855 6148**.

Remarque concernant les décomptes par lot :

La répartition propriétaire/occupant vous est renseignée à titre purement indicatif suivant la jurisprudence en vigueur et les clauses habituelles d'un bail-type.

Si vous suivez la classification proposée, il suffira, pour connaître le montant du solde de charges restant dû par ou au locataire, d'ajouter à la part "occupant" y renseignée, les éventuels frais privatifs qui lui incombent et, du montant obtenu, déduire les provisions pour charges qu'il aura effectivement payées en plus du loyer durant la période d'occupation.

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

Pour la SPRL "B.G.C.I.", syndic  
Thierry DAGORNO, gérant (IPI : 501.123)

**Situation comptable de l'exercice ayant débuté le 01-07-2023 et clôturé le 30-06-2024**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-07-23	Report		222,99 €	-222,99 €	
01-07-23	Provision trimestrielle (juillet-août-sept.)			658,09 €	
01-07-23	Appel trimestriel au fonds de réserve	881,08 €		673,09 €	
01-07-23	Appel trimestriel au fonds de réserve	15,00 €		821,59 €	
04-07-23	Versement	148,50 €			
			1 044,58 €	-222,99 €	23/090
01-10-23	Provision trimestrielle (oct.-nov.-déc.)			658,09 €	
01-10-23	Appel trimestriel au fonds de réserve	881,08 €		673,09 €	
01-10-23	Appel trimestriel au fonds de réserve	15,00 €		821,59 €	
13-10-23	Versement	148,50 €			
			1 044,58 €	-222,99 €	23/141
12-01-24	Provision trimestrielle (jan.-fév.-mars)			779,65 €	
12-01-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	1 002,64 €		787,15 €	
12-01-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	7,50 €		861,40 €	
12-01-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	74,25 €		1 084,39 €	24/008
12-01-24	Remboursement	222,99 €		0,00 €	24/018
25-01-24	Versement				
			1 084,39 €	1 002,64 €	
01-04-24	Provision trimestrielle (avril-mai-juin)			1 010,14 €	
01-04-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	1 002,64 €		1 084,39 €	
01-04-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	7,50 €			
01-04-24	Appel trimestriel au fonds de réserve	74,25 €			
02-05-24	Versement				
			1 084,39 €	0,00 €	24/063
30-06-24	Décompte 2023-2024			204,07 €	
		204,07 €			
		<b>4.685,00 €</b>	<b>4.480,93 €</b>	<b>204,07 €</b>	

**Bilan de clôture Exercice 2023**

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	352,59 €	100	Fonds de roulement	6.193,55 €
3301	Stock badges porte d'entrée	17,29 €	1601	FONDS DE RESERVE COMMERCES REZ 733 QUOTITES	10.670,54 €
390001	Procédure LAR/SUCC.FORVILLE	2.385,40 €	1602	FONDS DE RESERVE ETAGES 922 QUOTITES	1.324,79 €
	<b>Total Classe 3</b>	<b>2.755,28 €</b>	1603	FONDS DE RESERVE GARAGES 560 QUOTITES	15.498,52 €
			1604	FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS 7785 QUOTITES	11.804,21 €
	Classe 4			<b>Total Classe 1</b>	<b>45.491,61 €</b>
4101	Copropriétaires	2.019,33 €			
	<b>Total Classe 4</b>	<b>2.019,33 €</b>		Classe 3	
			375	Versements copropriétaires hors exercice	250,00 €
	Classe 5			<b>Total Classe 3</b>	<b>250,00 €</b>
550	BE16 3404 2784 1574 (Compte épargne)	46.084,19 €			
551	BE10 3401 2542 7304 (Compte courant)	10.992,23 €		Classe 4	
	<b>Total Classe 5</b>	<b>57.076,42 €</b>	440	Fournisseurs	16.070,81 €
			499	Compte d'attente	37,35 €
			4991	Arrondis de répartition	1,26 €
				<b>Total Classe 4</b>	<b>16.109,42 €</b>
	<b>Total</b>	<b>61.851,03 €</b>		<b>Total</b>	<b>61.851,03 €</b>

**Fonds de réserve Exercice 2023**

Date	Libellé	Débit	Crédit
	<b>FONDS DE RESERVE COMMERCES REZ 733 QUOTITES</b>		
01-07-2023	Ouverture de comptabilité		
01-07-2023	Appel trimestriel au fonds de réserve		9.797,96 €
01-10-2023	Appel trimestriel au fonds de réserve		366,50 €
13-10-2023	Remplacement décharge 6/7ème		366,50 €
12-01-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve	64,53 €	
29-01-2024	Réparation décharge commune 10ème		183,25 €
01-04-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve	99,43 €	
05-04-2024	Remplacement verrin exutoire 7B (115)		183,25 €
	<b>Total : FONDS DE RESERVE COMMERCES REZ 733 QUOTITES</b>	<b>226,92 €</b>	<b>10.897,46 €</b>
	<b>Solde : FONDS DE RESERVE COMMERCES REZ 733 QUOTITES</b>		<b>10.670,54 €</b>

Date	Libellé	Débit	Crédit
	<b>FONDS DE RESERVE ETAGES 922 QUOTITES</b>		
01-07-2023	Ouverture de comptabilité		
01-07-2023	Appel trimestriel au fonds de réserve		1.388,31 €
25-09-2023	Rénovation coffrets électriques portes d'entrée		461,00 €
01-10-2023	Appel trimestriel au fonds de réserve	140,31 €	
13-10-2023	Remplacement décharge 6/7ème		461,00 €
12-01-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve	81,17 €	
29-01-2024	Réparation décharge commune 10ème		230,50 €
01-04-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve	125,06 €	
04-04-2024	Fourniture et remplacement de 2 éclairages de secours (116)		230,50 €
05-04-2024	Remplacement verrin exutoire 7B (115)	19,98 €	
24-04-2024	Solde mise en conformité ascenseur (130)	79,20 €	
30-06-2024	Transfert taxe emménagements vers FR ETAGES	1.081,28 €	
	<b>Total : FONDS DE RESERVE ETAGES 922 QUOTITES</b>	<b>1.627,00 €</b>	<b>2.851,79 €</b>
	<b>Solde : FONDS DE RESERVE ETAGES 922 QUOTITES</b>		<b>1.324,79 €</b>

Date	Libellé	Débit	Crédit
	<b>FONDS DE RESERVE GARAGES 560 QUOTITES</b>		
01-07-2023	Ouverture de comptabilité		
01-07-2023	Appel trimestriel au fonds de réserve		14.658,52 €
01-10-2023	Appel trimestriel au fonds de réserve		280,00 €
12-01-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		280,00 €
01-04-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve		140,00 €
	<b>Total : FONDS DE RESERVE GARAGES 560 QUOTITES</b>	<b>0,00 €</b>	<b>15.498,52 €</b>
	<b>Solde : FONDS DE RESERVE GARAGES 560 QUOTITES</b>		<b>15.498,52 €</b>

Date	Libellé	Débit	Crédit
	<b>FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS 7785 QUOTITES</b>		
01-07-2023	Ouverture de comptabilité		
01-07-2023	Appel trimestriel au fonds de réserve		12.340,54 €
25-09-2023	Rénovation coffrets électriques portes d'entrée		3.892,50 €
01-10-2023	Appel trimestriel au fonds de réserve	1.184,69 €	
13-10-2023	Remplacement décharge 6/7ème		3.892,50 €
12-01-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve	685,34 €	
29-01-2024	Réparation décharge commune 10ème		1.946,25 €
01-04-2024	Appel trimestriel au fonds de réserve	1.055,99 €	
04-04-2024	Fourniture et remplacement de 2 éclairages de secours (116)		1.946,25 €
05-04-2024	Remplacement verrin exutoire 7B (115)	168,70 €	
24-04-2024	Solde mise en conformité ascenseur (130)	668,74 €	
30-06-2024	Transfert taxes emménagements vers FR APP	9.129,89 €	
	<b>Total : FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS 7785 QUOTITES</b>	<b>12.893,35 €</b>	<b>24.697,56 €</b>
	<b>Solde : FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS 7785 QUOTITES</b>		<b>11.804,21 €</b>

Lot : A04				
Période : 01-07-2023 au 30-06-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
<b>Rubrique '6100 PROTECTION INCENDIE'</b>				
(61000) Entretien matériel incendie	952,27 €	294 / 10022	27,94 €	0,00 € / 27,94 €
<b>Total '6100 PROTECTION INCENDIE'</b>	<b>952,27 €</b>		<b>27,94 €</b>	<b>0,00 € / 27,94 €</b>
<b>Rubrique '6101 ASCENSEUR(S)'</b>				
(61010) Contrôles sécurité ascenseur(s)	1.173,02 €	294 / 8597	40,12 €	0,00 € / 40,12 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseur(s)	4.675,74 €	294 / 8597	159,90 €	0,00 € / 159,90 €
(610120) Interventions ascenseur(s)	3.309,55 €	294 / 8597	113,18 €	0,00 € / 113,18 €
(61211) Electricité ascenseur 20%	1.066,34 €	294 / 8597	36,47 €	0,00 € / 36,47 €
<b>Total '6101 ASCENSEUR(S)'</b>	<b>10.224,65 €</b>		<b>349,67 €</b>	<b>0,00 € / 349,67 €</b>
<b>Rubrique '6102-612 ELECTRICITE'</b>				
(6102201) Dépannages/matériels électriques appartements	452,60 €	294 / 7681	17,32 €	0,00 € / 17,32 €
(6121000) Electricité communs 20%	1.066,34 €	294 / 10022	31,28 €	0,00 € / 31,28 €
(6121001) Electricité garages 10%	533,17 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
<b>Total '6102-612 ELECTRICITE'</b>	<b>2.052,11 €</b>		<b>48,60 €</b>	<b>0,00 € / 48,60 €</b>
<b>Rubrique '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'</b>				
(6103210) Entretien installations chauffage	2.725,26 €	294 / 8597	93,20 €	0,00 € / 93,20 €
(610370) Entretien égouttage-pompes	113,95 €	294 / 10022	3,34 €	0,00 € / 3,34 €
(610322) Chauffage des communs	44,25 €	294 / 10022	1,30 €	0,00 € / 1,30 €
(610323) Chauffage conciergerie	3.260,25 €	294 / 10022	95,64 €	0,00 € / 95,64 €
(610360) Entretien/dépannages plomberie	-190,80 €	294 / 7681	-7,30 €	0,00 € / -7,30 €
(6420) Décompte établi par AQUATEL	41.416,47 €		1.308,67 €	0,00 € / 1.308,67 €
<b>Total '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'</b>	<b>47.369,38 €</b>		<b>1.494,85 €</b>	<b>0,00 € / 1.494,85 €</b>
<b>Rubrique '6104-6107 BATIMENT'</b>				
(610410) Entretien/dépannages porte(s) garage	159,00 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(610420) Dépannages porte(s) immeuble	265,00 €	294 / 8597	9,06 €	0,00 € / 9,06 €
(610730) Entretien toitures-descentes pluviales	219,06 €	294 / 10022	6,43 €	0,00 € / 6,43 €
<b>Total '6104-6107 BATIMENT'</b>	<b>643,06 €</b>		<b>15,49 €</b>	<b>0,00 € / 15,49 €</b>
<b>Rubrique '6105-613-614-62 NETTOYAGE'</b>				
(6105000) Société de nettoyage GENERAL 20%	237,89 €	294 / 10022	6,98 €	0,00 € / 6,98 €
(6105001) Société de nettoyage ETAGES 32%	380,62 €	294 / 8597	13,02 €	0,00 € / 13,02 €
(6105002) Société de nettoyage APPARTEMENTS 42%	499,56 €	294 / 7681	19,12 €	0,00 € / 19,12 €
(6105003) Société de nettoyage GARAGES 6%	71,36 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6130600) Honoraires UCM GENERAL 20%	198,08 €	294 / 10022	5,81 €	0,00 € / 5,81 €
(6130601) Honoraires UCM ETAGES 32%	316,92 €	294 / 8597	10,84 €	0,00 € / 10,84 €
(6130602) Honoraires UCM APPARTEMENTS 42%	415,97 €	294 / 7681	15,92 €	0,00 € / 15,92 €
(6130603) Honoraires UCM GARAGES 6%	59,44 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6142000) Assurance loi GENERALE 20%	145,02 €	294 / 10022	4,25 €	0,00 € / 4,25 €
(6142001) Assurance loi ETAGES 32%	232,03 €	294 / 8597	7,94 €	0,00 € / 7,94 €
(6142002) Assurance loi APPARTEMENTS 42%	304,54 €	294 / 7681	11,66 €	0,00 € / 11,66 €
(6142003) Assurance loi GARAGES 6%	43,50 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6200000) Salaires GENERAL 20%	2.731,90 €	294 / 10022	80,14 €	0,00 € / 80,14 €
(6200001) Salaires ETAGES 32%	4.371,03 €	294 / 8597	149,48 €	0,00 € / 149,48 €
(6200002) Salaires APPARTEMENTS 42%	5.736,96 €	294 / 7681	219,59 €	0,00 € / 219,59 €
(6200003) Salaires GARAGES 6%	819,52 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6210000) ONSS GENERAL 20%	1.665,07 €	294 / 10022	48,85 €	0,00 € / 48,85 €
(6210001) ONSS ETAGES 32%	2.664,44 €	294 / 8597	91,12 €	0,00 € / 91,12 €
(6210002) ONSS APPARTEMENTS 42%	3.497,04 €	294 / 7681	133,85 €	0,00 € / 133,85 €
(6210003) ONSS GARAGES 6%	499,61 €	0 / 577	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6210004) Précompte professionnel GENERAL 20%	20,23 €	294 / 10022	0,59 €	0,00 € / 0,59 €
<b>Total '6105-613-614-62 NETTOYAGE'</b>	<b>24.910,73 €</b>		<b>819,16 €</b>	<b>0,00 € / 819,16 €</b>
<b>Rubrique '613-616 ADMINISTRATION'</b>				
(61300) Honoraires et frais syndic	13.598,34 €	294 / 10022	398,91 €	0,00 € / 398,91 €
(61610) Salle assemblée générale (*)	677,60 €	294 / 10022	19,88 €	19,88 € / 0,00 €
(61613) Convocations assemblée générale (*)	50,90 €	294 / 10022	1,49 €	1,49 € / 0,00 €
<b>Total '613-616 ADMINISTRATION'</b>	<b>14.326,84 €</b>		<b>420,28 €</b>	<b>21,37 € / 398,91 €</b>

<b>Rubrique '614 ASSURANCES'</b>				
(6140) Assurance incendie (*)	12 381,34 €	294 / 10022	363,21 €	363,21 € / 0,00 €
(6141) Assurance responsabilité civile (*)	121,08 €	294 / 10022	3,55 €	3,55 € / 0,00 €
(6146) Assurance protection juridique (*)	2 728,04 €	294 / 10022	80,03 €	80,03 € / 0,00 €
(6148) Sinistres non déclarés (**)	779,10 €	294 / 10022	22,86 €	22,86 € / 0,00 €
<b>Total '614 ASSURANCES'</b>	<b>16.009,56 €</b>		<b>469,65 €</b>	<b>469,65 € / 0,00 €</b>
<b>Rubrique '64 AUTRES CHARGES'</b>				
(640) Taxes et redevances	87,00 €	294 / 10022	2,55 €	0,00 € / 2,55 €
<b>Total '64 AUTRES CHARGES'</b>	<b>87,00 €</b>		<b>2,55 €</b>	<b>0,00 € / 2,55 €</b>
<b>Rubrique '64-65 AUTRES CHARGES'</b>				
(6105204) Petits matériels CONCIERGERIE	608,89 €	294 / 10022	17,86 €	17,86 € / 0,00 €
(61222) Gaz conciergerie	15,62 €	294 / 10022	0,46 €	0,00 € / 0,46 €
(6422) Frais divers propriétaires (*)	1 989,73 €	297 / 10000	59,10 €	59,10 € / 0,00 €
(650) Frais bancaires (**)	267,07 €	294 / 10022	7,84 €	7,84 € / 0,00 €
(6421) Clés de service (**)	24,00 €	297 / 10000	0,71 €	0,71 € / 0,00 €
<b>Total '64-65 AUTRES CHARGES'</b>	<b>2.905,31 €</b>		<b>85,97 €</b>	<b>85,51 € / 0,46 €</b>
<b>Totaux</b>	<b>119.480,91 €</b>		<b>3.734,16 €</b>	<b>576,53 € / 3.157,63 €</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	119.480,91 €
Total décompté par la société externe	41.416,47 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>3.734,16 €</b>
Avances appelées	3.526,74 €
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>207,42 €</b>

<b>Répartition du décompte</b>	
Part propriétaire	576,53 €
Part occupant	3.157,63 €

Lot : G05				
Période : 01-07-2023 au 30-06-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
<b>Rubrique '6100 PROTECTION INCENDIE'</b>				
(61000) Entretien matériel incendie	952,27 €	29 / 10022	2,76 €	0,00 € / 2,76 €
<b>Total '6100 PROTECTION INCENDIE'</b>	<b>952,27 €</b>		<b>2,76 €</b>	<b>0,00 € / 2,76 €</b>
<b>Rubrique '6101 ASCENSEUR(S)'</b>				
(61010) Contrôles sécurité ascenseur(s)	1.173,02 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseur(s)	4.675,74 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(610120) Interventions ascenseur(s)	3.309,55 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(61211) Electricité ascenseur 20%	1.066,34 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
<b>Total '6101 ASCENSEUR(S)'</b>	<b>10.224,65 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 € / 0,00 €</b>
<b>Rubrique '6102-612 ELECTRICITE'</b>				
(6102201) Dépannages/matériels électriques appartements	452,60 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6121000) Electricité communs 20%	1.066,34 €	29 / 10022	3,09 €	0,00 € / 3,09 €
(6121001) Electricité garages 10%	533,17 €	29 / 577	26,80 €	0,00 € / 26,80 €
<b>Total '6102-612 ELECTRICITE'</b>	<b>2.052,11 €</b>		<b>29,89 €</b>	<b>0,00 € / 29,89 €</b>
<b>Rubrique '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'</b>				
(6103210) Entretien installations chauffage	2.725,26 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(610370) Entretien égouttage-pompes	113,95 €	29 / 10022	0,33 €	0,00 € / 0,33 €
(610322) Chauffage des communs	44,25 €	29 / 10022	0,13 €	0,00 € / 0,13 €
(610323) Chauffage conciergerie	3.260,25 €	29 / 10022	9,43 €	0,00 € / 9,43 €
(610360) Entretien/dépannages plomberie	-190,80 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6420) Décompte établi par AQUATEL	41.416,47 €		0,00 €	0,00 € / 0,00 €
<b>Total '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'</b>	<b>47.369,38 €</b>		<b>9,89 €</b>	<b>0,00 € / 9,89 €</b>
<b>Rubrique '6104-6107 BATIMENT'</b>				
(610410) Entretien/dépannages porte(s) garage	159,00 €	29 / 577	7,99 €	0,00 € / 7,99 €
(610420) Dépannages porte(s) immeuble	265,00 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(610730) Entretien toitures-descentes pluviales	219,06 €	29 / 10022	0,63 €	0,00 € / 0,63 €
<b>Total '6104-6107 BATIMENT'</b>	<b>643,06 €</b>		<b>8,62 €</b>	<b>0,00 € / 8,62 €</b>
<b>Rubrique '6105-613-614-62 NETTOYAGE'</b>				
(6105000) Société de nettoyage GENERAL 20%	237,89 €	29 / 10022	0,69 €	0,00 € / 0,69 €
(6105001) Société de nettoyage ETAGES 32%	380,62 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6105002) Société de nettoyage APPARTEMENTS 42%	499,56 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6105003) Société de nettoyage GARAGES 6%	71,36 €	29 / 577	3,59 €	0,00 € / 3,59 €
(6130600) Honoraires UCM GENERAL 20%	198,08 €	29 / 10022	0,57 €	0,00 € / 0,57 €
(6130601) Honoraires UCM ETAGES 32%	316,92 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6130602) Honoraires UCM APPARTEMENTS 42%	415,97 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6130603) Honoraires UCM GARAGES 6%	59,44 €	29 / 577	2,99 €	0,00 € / 2,99 €
(6142000) Assurance loi GENERALE 20%	145,02 €	29 / 10022	0,42 €	0,00 € / 0,42 €
(6142001) Assurance loi ETAGES 32%	232,03 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6142002) Assurance loi APPARTEMENTS 42%	304,54 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6142003) Assurance loi GARAGES 6%	43,50 €	29 / 577	2,19 €	0,00 € / 2,19 €
(6200000) Salaires GENERAL 20%	2.731,90 €	29 / 10022	7,91 €	0,00 € / 7,91 €
(6200001) Salaires ETAGES 32%	4.371,03 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6200002) Salaires APPARTEMENTS 42%	5.736,96 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6200003) Salaires GARAGES 6%	819,52 €	29 / 577	41,19 €	0,00 € / 41,19 €
(6210000) ONSS GENERAL 20%	1.665,07 €	29 / 10022	4,82 €	0,00 € / 4,82 €
(6210001) ONSS ETAGES 32%	2.664,44 €	0 / 8597	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6210002) ONSS APPARTEMENTS 42%	3.497,04 €	0 / 7681	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
(6210003) ONSS GARAGES 6%	499,61 €	29 / 577	25,11 €	0,00 € / 25,11 €
(6210004) Précompte professionnel GENERAL 20%	20,23 €	29 / 10022	0,06 €	0,00 € / 0,06 €
<b>Total '6105-613-614-62 NETTOYAGE'</b>	<b>24.910,73 €</b>		<b>89,54 €</b>	<b>0,00 € / 89,54 €</b>
<b>Rubrique '613-616 ADMINISTRATION'</b>				
(61300) Honoraires et frais syndic	13.598,34 €	29 / 10022	39,35 €	0,00 € / 39,35 €
(61610) Salle assemblée générale (*)	677,60 €	29 / 10022	1,96 €	1,96 € / 0,00 €
(61613) Convocations assemblée générale (*)	50,90 €	29 / 10022	0,15 €	0,15 € / 0,00 €
<b>Total '613-616 ADMINISTRATION'</b>	<b>14.326,84 €</b>		<b>41,46 €</b>	<b>2,11 € / 39,35 €</b>
<b>Rubrique '614 ASSURANCES'</b>				

(6140) Assurance incendie (*)	12 381,34 €	29 / 10022	35,83 €	35,83 € / 0,00 €
(6141) Assurance responsabilité civile (*)	121,08 €	29 / 10022	0,35 €	0,35 € / 0,00 €
(6146) Assurance protection juridique (*)	2 728,04 €	29 / 10022	7,89 €	7,89 € / 0,00 €
(6148) Sinistres non déclarés (*)	779,10 €	29 / 10022	2,25 €	2,25 € / 0,00 €
<b>Total '614 ASSURANCES'</b>	<b>16.009,56 €</b>		<b>46,32 €</b>	<b>46,32 € / 0,00 €</b>
<b>Rubrique '64 AUTRES CHARGES'</b>				
(640) Taxes et redevances	87,00 €	29 / 10022	0,25 €	0,00 € / 0,25 €
<b>Total '64 AUTRES CHARGES'</b>	<b>87,00 €</b>		<b>0,25 €</b>	<b>0,00 € / 0,25 €</b>
<b>Rubrique '64-65 AUTRES CHARGES'</b>				
(6105204) Petits matériels CONCIERGERIE	608,89 €	29 / 10022	1,76 €	1,76 € / 0,00 €
(61222) Gaz conciergerie	15,62 €	29 / 10022	0,05 €	0,00 € / 0,05 €
(6422) Frais divers propriétaires (*)	1 989,73 €	30 / 10000	5,97 €	5,97 € / 0,00 €
(650) Frais bancaires (*)	267,07 €	29 / 10022	0,77 €	0,77 € / 0,00 €
(6421) Clés de service (*)	24,00 €	30 / 10000	0,07 €	0,07 € / 0,00 €
<b>Total '64-65 AUTRES CHARGES'</b>	<b>2.905,31 €</b>		<b>8,62 €</b>	<b>8,57 € / 0,05 €</b>
<b>Totaux</b>	<b>119.480,91 €</b>		<b>237,35 €</b>	<b>57,00 € / 180,35 €</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	119 480,91 €
Total décompté par la société externe	41 416,47 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>237,35 €</b>
Avances appelées	240,70 €
<b>Solde de ce décompte en votre faveur</b>	<b>3,35 €</b>

<b>Répartition du décompte</b>	
Part propriétaire	57,00 €
Part occupant	180,35 €



SPRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY  
BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Association des copropriétaires de la résidence « CHENONCEAU » (BCE : 0850.120.371)  
sise à 4000 – Liège, Avenue Rogier, 6-8.

Procès-verbal des décisions prises par l'AG Ordinaire RECOMMENCÉE de l'ACP de la résidence « CHENONCEAU », qui s'est tenue le mercredi 10 janvier 2024, dans la salle de réunion du centre « BluePoint Liège », Boulevard Emile de Laveleye, 191 à 4020 Liège.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 05.

#### VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 14 copropriétaires présents ou représentés sur les 38 copropriétaires que compte la copropriété.  
3.875 quotes-parts représentées sur les 10.000 quotes-parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de ..... sont réduites au total des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de ..... à ..... Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de ..... quotes-parts.

S'agissant d'une assemblée RECOMMENCÉE, celle-ci peut délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### 1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président : .....

Scrutateur : .....

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	Zéro

#### 2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2022-2023 (du 01/07/2022 au 30/06/2023).

- Le syndic énumère à l'assemblée les travaux effectués aux parties communes de la résidence depuis l'AGO 2022 et dont le coût a été imputé au fonds de réserve de la copropriété :
  - Rénovation des halls d'entrée, cages d'escaliers et paliers de la résidence par la SRL « Magnabosco ».
  - Remplacement, à l'occasion de leur contrôle annuel, de 2 éclairages de sécurité par Monsieur Richard Lepinois.
  - Réparation d'une décharge commune par la SRL « Ph. Lambermont ».
- Le syndic revient ensuite sur le rapport dressé le 6 décembre 2022 par le Service Opérationnel de Liège Zone 2 IILE-SRI déclarant en ordre de prévention incendie les parties communes de la résidence, les deux espaces commerciaux du rez-de-chaussée et 23 appartements. 12 appartements n'étaient toujours pas en ordre. Le syndic a relancé leur(s) propriétaire(s) à ce sujet, le 06 janvier dernier. A ce jour il reste encore 8 appartements n'ayant pas adressé au syndic les attestations requises. Le syndic invite en outre tous les copropriétaires à vérifier la validité de leurs certifications gaz et électricité, lesquels périssent après 5 ans.



SPRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY  
BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

3) Rapport des vérificateurs aux comptes sur les comptes de l'exercice 2022-2023 (du 01/07/2022 au 30/06/2023).  
Approbation des comptes afférents à l'exercice 2022-2023 et décharge aux membres du conseil de copropriété,  
aux vérificateurs aux comptes ainsi qu'à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au  
30/06/2023.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 14/11/2022, les membres du Conseil de Copropriété  
ont procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2022-2023. Le syndic a mis à sa disposition  
l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes, et a répondu à leurs questions.  
Monsieur Jean-Pierre PASSAGEZ donne lecture à l'assemblée du rapport des Vérificateurs aux comptes établi  
le 20 novembre courant ; ledit rapport est reproduit in extenso ci-après :

« Résidence CHENONCEAU - Avenue Rogier 7a/7b - 4000 LIEGE  
Examen des comptes de l'exercice 2022 / 2023

Comme les années précédentes, les pièces comptables ont été fournies par B.G.C.I. au Conseil  
de Copropriété sous forme numérisée ; cette façon de faire a permis d'examiner les comptes sans se réunir,  
chacun pouvant agir de son côté au moment qui lui convenait le mieux...

Le contrôle a NOTAMMENT porté sur les points suivants :

- toutes les factures transmises ont été contrôlées quant à leur bien-fondé et font bien l'objet d'un mouvement sur le compte à vue, excepté quelques factures encodées en fin d'exercice et payées au cours de l'exercice suivant
- inversement, les extraits de comptes bancaires (compte à vue et compte épargne) ont été passés en revue attentivement : tous les mouvements débiteurs ont été vérifiés et correspondent à des pièces comptables (factures et autres) portant un numéro d'inscription dans le facturier d'entrée, ou dans le facturier d'entrée de l'exercice précédent pour quelques débits en début d'exercice ;
- par contre, en ce qui concerne les mouvements créditeurs, la bonne imputation des versements des copropriétaires à leur compte individuel, n'a pas été vérifiée, le soin en étant laissé à chacun lors de la réception de son décompte personnel ;
- vérification faite dans les comptes individuels des propriétaires, toutes les dépenses considérées comme privatives ont bien été imputées aux propriétaires concernés ;
- l'examen du compte « balance copropriétaires » n'a pas fait apparaître des débits importants nécessitant une ferme intervention du syndic ;
- vérification des sommes au bilan comptable ;
- les questions posées et les remarques soumises à B.G.C.I. ont fait l'objet d'un suivi rapide de Monsieur Simon Dagorno.

En conclusion, les différents documents fournis par B.G.C.I. ont laissé aux contrôleurs  
l'impression d'une comptabilité bien tenue et correcte. Dès lors, ils proposent d'approuver les comptes de  
l'exercice tels que présentés.

Liège, le 20 novembre 2023.

Le Conseil de Copropriété »

L'assemblée générale décide <i>d'approuver sans réserve</i> les comptes afférents à l'exercice 2022-2023 (du 01/07/2022 au 30/06/2023) et donne décharge aux vérificateurs aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/06/2023.	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>



4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2022-2023, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 130.000,00€, soit une augmentation de 8,33% des budgets votés depuis l'AGO 2016 ;
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 10.000,00€, soit une diminution de 50% des budgets votés depuis l'AGO 2018.

L'assemblée générale décide <i>d'accepter sans modification</i> les propositions de budget du syndic.	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

5) À la demande du conseil de copropriété :

- a) Décision quant à une augmentation de la taxe d'emménagement et de déménagement (porter celle-ci de 40,00€ à 50,00€) et quant aux modalités d'application de celle-ci en cas d'emménagement de plusieurs colataires dans un seul appartement.

L'assemblée générale décide <i>de fixer, à compter de ce jour, la taxe d'emménagement, à la somme de cinquante euros (50,00€) par mouvement. En cas de colocation, chaque emménagement de mobiliers sera taxé; la seule arrivée ou départ de valises ne sera pas taxée. L'appréciation de la nature exacte du mouvement constaté incombera au syndic et au conseil de copropriété.</i>		
	<i>Taxe 50,00 €</i>	<i>Modalités d'application</i>
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>	<i>zéro.</i>

- b) Décision quant à la fixation d'une pénalité en cas d'emménagement ou de déménagement sans utilisation d'un lift et quant à son mode d'application.

L'assemblée générale décide que la preuve de la location d'un lift doit être communiquée au syndic.

En cas de non production d'une facture, une taxe forfaitaire de cent cinquante euros (150,00€) pour utilisation abusive de la cage d'escaliers et/ou de l'ascenseur sera imputé au propriétaire du bien à charge de le blâmer de le récupérer auprès de son/ses locataires

Décisions prises à

l'unanimité.

Abstentions :

zéro.

Votes contres :

zéro.

- c) Discussion relative à la multiplication des colocations et locations à des étudiants dans la résidence. Rappel des nuisances que cela occasionne aux résidents et sensibilisation des propriétaires non-occupants à ce sujet.

L'assemblée générale demande aux copropriétaires non occupants de communiquer à leurs locataires le Règlement d'Ordonnance Intérieur régissant les règles de vie de la copropriété.

Le syndic rappelle en outre que la responsabilité locative incombe aux propriétaires du bien loué et non à la copropriété.

Décisions prises à

l'unanimité.

Abstentions :

zéro.

Votes contres :

zéro.



- 6) Suite aux discussions entre le conseil de copropriété et les Ets MAGNABOSCO ayant réalisé la rénovation des parties communes, aux fins d'assurer chaque année un passage pour effectuer des retouches sur le travail effectué et ainsi pérenniser l'investissement supporté, décision quant au mandat (et ses limites) à donner au syndic pour effectuer un contrôle annuel de l'état des parties communes et faire effectuer les retouches nécessaires.

L'assemblée générale décide de confier aux Ets Magnabosco la mission de soumettre, chaque année, à l'approbation du conseil de copropriété une estimation du coût de son intervention de retouches.  
 Il a décidé, en fonction du montant, si la commande doit être posée.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

7) Élections statutaires :

- a) Conseil de copropriété.

L'assemblée désigne :

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

- b) Vérificateur(s) aux comptes.

L'assemblée désigne : *les membres du conseil de copropriété.*

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>



SPRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY

BE0477.792.997 – RPM LIÈGE – AGREATION IPI : 501.123

RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160

Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

8) Divers : les points abordés sous ce poste à l'Initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires qu'il convient de vérifier régulièrement le bon fonctionnement de l'ensemble des vannes d'arrêt de leur circuit d'eau sanitaire et, le cas échéant, de chauffage. Leur bon fonctionnement est crucial pour permettre des interventions en cas de fuite d'eau.


- L'assemblée demande au syndic de contacter la Ville de Liège pour obtenir 2 conteneurs verts de 140 l au nom de l'ACP Chenonvieu. Un conteneur sera placé dans chaque local poubelles et sera à l'usage de tous les occupants de la résidence.

- M. ... évoque les chantiers que l'ACP Chenonvieu devrait envisager à l'avenir: isolation de la toiture et de la façade arrière, placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture.

Clôture de l'assemblée : 18 heures 18

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le mercredi 10 janvier 2024.

Signatures :

  
Th. Dagorno.  
pour la SRL "BGCI"



SRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »  
 Parc Artisanal de Blegny, 11-13 (Bât. @3) – 4671 BLEGNY  
 BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
 RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
 Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Association des copropriétaires de la résidence « CHENONCEAU » (BCE : 0850.120.371)  
 sise à 4000 – Liège, Avenue Rogier, n° 6-8.

Procès-verbal des décisions prises par l'AG (ind. titre de l'ACP de la résidence « CHENONCEAU »),  
 qui s'est tenue le mardi 26 novembre 2025, dans la salle de réunion du centre « BluePoint Liège »,  
 à 4000 Liège, boulevard Emile de Laveleye, 191.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 17.

**VÉRIFICATION DES PRÉSENCES**

Quorum des présences : 25 Copropriétaires présents ou représentés sur les  
 38 copropriétaires que compte la copropriété.  
 7.221 quotes-parts représentées sur les  
 10.000 quotes-parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de ..... sont réduites au total  
 des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de ..... à .....  
 Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de ..... quotes-parts.

**1) Désignation du bureau de l'assemblée :**

L'assemblée désigne comme :

Président :  
 Scrutateur :

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno,  
 rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des  
 copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

**2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2024-2025 (du 01/07/24 au 30/06/25).**

- Le syndic énumère à l'assemblée les travaux effectués aux parties communes de la résidence et dont les coûts ont été imputés aux divers fonds de réserve de la résidence : *interventions aux ascenseurs, remplacement de décharges, de vords d'expansion, séminisation des portes au sous-sol, remplacement d'une fenêtre de toit, curage de la cuvette de l'ascenseur 7B et réparation de la rampe du garage.*
- Le syndic fait ensuite rapport à l'assemblée sur le dossier de sinistre incendie survenu dans la chaufferie le 25/09/2025 et détaille les interventions techniques et le volet indemnisation par la compagnie d'assurances :
  - Dépannages nécessaires pour rétablir l'électricité dans les parties communes et pour remettre en service le volet d'accès aux garages, par Monsieur Richard LEPINOIS et la SRL « MARINELLI ».
  - Nettoyage de la chaufferie par la société FIRECLEAN.
  - Remplacement de la porte résistante au feu de la chaufferie par la SRL « GC ENTREPRISE ».
  - Remplacement des chaudières et de leurs accessoires par la SRL « Ph. LAMBERMONT ».

*vi. donne lecture à l'assemblée du rapport du conseil de copropriété dont un exemplaire sera annexé au présent P.-V. (annexe 1)*

*Handwritten signatures and initials on the left margin.*

Les travaux suivants restent encore à effectuer :

1. Remise en peinture de la chaufferie (murs et sol) par la SRL « MADUMA » ;
2. Travaux de désamiantage d'éléments de calorifugeage des conduites de chauffage endommagés par le feu.

Le syndic indique à l'assemblée que les discussions sont toujours en cours avec l'Expert désigné par la compagnie d'assurance. A ce jour, ce dernier a marqué son accord sur les frais relatifs aux dépannages effectués ainsi qu'aux frais de remplacement de la chaudière (avec une décote de 20% de vétusté).

**3) Rapport du vérificateur aux comptes sur les comptes de l'exercice 2024-2025 (du 01/07/2024 au 30/06/2025).  
 Approbation des comptes afférents à l'exercice 2024-2025, et décharge aux membres du conseil de copropriété, au vérificateur aux comptes ainsi qu'à la SRL B.G.C.I., syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/06/25.**

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 28/11/2024, les membres du Conseil de copropriété ont procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2024-2025. Le syndic a mis à leur disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes, et a répondu à leurs questions.

*M. donne lecture du rapport rédigé par les vérificateurs aux comptes et conclut en invitant l'assemblée à approuver les comptes de l'exercice 2024-2025. Un exemplaire dudit P.-V. restera annexé aux présentes (annexe ②).*

L'assemblée générale décide <i>d'approuver sans réserve</i> les comptes afférents à l'exercice 2024-2025 (du 01/07/2024 au 30/06/2025) et donne décharge au vérificateur aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/06/2025.		
	<i>Décharge</i>	<i>Approbation des comptes.</i>
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>	<i>l'unanimité</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>	<i>zéro.</i>

**4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.**

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2024-2025, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 145.000,00€, soit une augmentation de 11,54% des budgets votés depuis l'AGO 2023 ;
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 20.000,00€, soit une augmentation de 100% des budgets votés depuis l'AGO 2023.



Liège

SRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »  
Parc Artisanal de Blegny, 11-13 (Bât. @3) – 4671 BLEGNY  
BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.150  
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

L'assemblée générale décide *accepte sans modification*  
les propositions de budget du syndic.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>Zéro.</i>
Votes contres :	<i>Zéro.</i>

**5) Rapport du syndic sur l'audit énergétique de la résidence en cours de réalisation par le bureau d'architecte MISKO.**

Conformément à la décision de l'AGO 2024, le syndic a sollicité de la SRL « MISKO Ingénieurs -conseils », Auditeur agréé par la Région Wallonne n° PAE-P3-00518, la rédaction d'un audit logement de la résidence. Dans le cadre de cette mission, le syndic a adressé, le 19 août dernier, un courrier demandant aux copropriétaires plusieurs informations relatives à leur(s) bien(s) privatif(s) ; à ce jour, une bonne dizaine de copropriétaires n'a toujours pas encore répondu. Le syndic insiste pour que ces renseignements lui soient adressés sans plus tarder afin de permettre la finalisation de cette étude.

L'assemblée générale décide *de demander aux copropriétaires toujours en défaut d'adresser au syndic SANS PLUS TARDER les informations demandées par l'Architecte.*

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>Zéro.</i>
Votes contres :	<i>Zéro.</i>

*TR*  
*+*  
*des*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

**6) Rapport du syndic sur les modifications apportées au contrat de travail de Madame GONZALEZ, concierge de la résidence, depuis le mois de mai 2025 suite à la prise de sa pension. Décision quant à l'approbation de ces modifications.**

Le syndic rappelle à l'assemblée la décision prise lors de l'AGO du 28/11/2024, consistant en l'engagement de Madame Gonzalez sous un contrat de type « flexi-job ». Le syndic indique à l'assemblée qu'au moment de cette décision, rien ne semblait empêcher cette solution. Les conditions entourant la signature d'un contrat « flexi-job » ont cependant été modifiées en janvier 2025, rendant cette solution impossible, en mai 2025.

En concertation avec Madame Gonzalez, il a donc été décidé de laisser perdurer le contrat de travail en cours. Madame Gonzalez a néanmoins fait part de son souhait de pouvoir bénéficier d'une journée libre dans la semaine pour pouvoir mettre cela à profit pour des affaires personnelles comme tout un chacun, et du dimanche pour pouvoir se reposer. Elle souhaitait donc que ses heures de travail du samedi soient retirées.

Le syndic indique avoir accédé à cette demande car il lui a semblé que cela était pour Madame Gonzalez un juste retour des choses pour ses longues années de bons et loyaux services à la copropriété, et un moyen pour la copropriété de conserver sa présence et ses précieux services aux résidents.

Le syndic interroge l'assemblée sur le sentiment général des copropriétaires relatif à cette décision et sur leur appréciation du travail fourni par Madame Gonzalez depuis cette modification de son horaire de travail. Le syndic demande enfin à l'assemblée de se positionner sur une ratification de cette décision.

L'assemblée générale décide <i>d'approuver les termes de l'avenant au contrat de travail de Madame la Concierge signé par le syndic, le 30 avril 2025, prévoyant la réduction des heures de prestation (22,5 heures par semaine au lieu de 25 heures et les samedis et dimanches fériés).</i>	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

*[Handwritten signatures and initials on the left margin]*

**7) Rapport du syndic sur les multiples problèmes de blocage rencontrés avec l'ascenseur gauche (côté 7A). Examen du devis de la société ORONA pour le remplacement des 12 serrures des portes palières.**

Afin d'assurer la sécurité des usagers et de l'installation, de réduire le nombre de pannes dues à l'usure du matériel et de répondre aux exigences de la réglementation par l'utilisation de fermeture homologuées, la SA « ORONA » conseille à l'ACP de remplacer les 12 serrures des portes palières de l'ascenseur côté 7A pour un coût total de 5.157,84 € HTVA.

L'assemblée générale décide de faire effectuer par la SA "Orona" les travaux détaillés dans leur offre n° 150 98 12-1, dont question ci-avant. Ce chantier sera financé au moyen des fonds de réserve concernés.	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

**8) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'étude du projet d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les garages de la résidence. Examen de l'offre reçue de la société RENO-ENERGY pour la mise en place de solutions communes ou privées. Décision quant au mandat à donner au conseil de copropriété pour la poursuite de ce projet.**

Le syndic rappelle à l'assemblée l'absence de normes légales en la matière et communique les recommandations du Service Régional Incendie ; lesquelles sont reproduites in extenso ci-après :



**« Parking existant contenant au moins 10 bornes de charge pour véhicules électriques »**

La présence de bornes de chargement dans les parkings souterrains n'est pas prise en compte dans la réglementation incendie actuelle. Cependant la sécurité incendie d'un bâtiment doit être assurée et l'intervention des pompiers doit se dérouler de manière sécurisée.

A défaut de réglementation notre service se base, pour ce type d'installation

- sur des normes et codes de bonnes pratiques nationaux ou internationaux
- sur le code de bonne pratique (CBP fireforum) de sécurité incendie relatif aux véhicules électriques dans les parkings édité par l'asbl fireforum actuellement en cours de validation par les autorités.
- sur son expérience professionnelle.

En ce qui concerne le placement de bornes de chargement de véhicules électriques, les conditions suivantes sont imposées :

- L'utilisation de bornes de rechargement rapide (courant continu mode 4) est interdite. Les bornes de charge de mode 3 (plutôt que 1 ou 2) sont à privilégier de par la sécurité supplémentaire de fonctionnement qu'elles présentent.

- Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des installations Electriques : arrêté royal du 8 septembre 2019). Utiliser uniquement des câbles de rechargement adéquats et en bon état, installés par un électricien compétent. Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie.

- Un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé au poste central de commande pompier (endroit à convenir avec la zone de secours), de sorte à pouvoir couper, en cas d'incendie ou incident, la totalité des emplacements prévus pour les recharges. Le dispositif de coupure doit être commandé par l'installation de détection incendie.

- Une protection mécanique adéquate doit protéger les bornes de rechargement contre tout risque de collision.

- Un plan clair et à échelle (à la disposition du Service d'Incendie) indiquant les emplacements des véhicules électriques, des accès et des voies d'évacuations du parking doit être placé au poste central de commande pompier.

- Les places de parking prévues pour les véhicules électriques doivent être indiquées par un marquage différencié.

- Les emplacements pour les véhicules électriques et les bornes de recharge doivent être prévues le plus près possible (max 45 m) de l'entrée/sortie du parking et à maximum un niveau de différence par rapport à celle-ci.

La position de ces emplacements doit permettre l'évacuation aisée des véhicules incendiés. Les possibilités d'évacuation d'un véhicule sont déterminées par le personnel de la Zone de Secours.

- Une installation de détection incendie du type "surveillance partielle" conforme à la NBN S21-100-1 et -2 doit couvrir l'ensemble du parking.

Outre le signal d'alarme invitant les occupants du parking à évacuer celui-ci, le signal doit être transmis à une personne responsable ou à un dispatching afin de pouvoir donner rapidement l'annonce au service de secours.

Cette installation n'est pas exigée pour les niveaux de parking ouvert suivant la définition de l'article 7.4 de l'annexe 1 de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

- Dans les parkings d'une superficie totale supérieure à 2500 m<sup>2</sup> ou d'une profondeur de plus de 7m, un des types de protection décrits dans l'annexe 7 de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, doit être mis en place.

- Dans parkings d'une superficie totale de moins de 2500m<sup>2</sup> et d'une profondeur de moins de 7m, une analyse de risque doit être présentée au service prévention de la zone de secours afin d'évaluer les éventuelles mesures à mettre en place pour garantir une intervention des services de secours en sécurité. Cette analyse de risque doit être réalisée suivant les lignes directrices du code de bonne pratique (CBP fireforum).

#### Parking existant contenant moins de 10 bornes de charge pour véhicules électriques

La présence de bornes de chargement dans les parkings souterrains n'est pas prise en compte dans la réglementation incendie actuelle. Cependant la sécurité incendie d'un bâtiment doit être assurée et l'intervention des pompiers doit se dérouler de manière sécurisée.

A défaut de réglementation notre service se base, pour ce type d'installation

- sur des normes et codes de bonnes pratiques nationaux ou internationaux

- sur le code de bonne pratique (CBP fireforum) de sécurité incendie relatif aux véhicules électriques dans les parkings édité par l'asbl fireforum actuellement en cours de validation par les autorités.

- sur son expérience professionnelle.

En ce qui concerne le placement de bornes de rechargement de véhicules électriques, les conditions suivantes sont imposées :



# Liège

SRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »  
Parc Artisanal de Blegny, 11-13 (Bât. @3) – 4671 BLEGNY  
BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

- L'utilisation de bornes de rechargement rapide (courant continu mode 4) est interdite. Les bornes de charge de mode 3 (plutôt que 1 ou 2) sont à privilégier de par la sécurité supplémentaire de fonctionnement qu'elles présentent.

- Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des installations Electriques : arrêté royal du 8 septembre 2019). Utiliser **uniquement des câbles de rechargement adéquats et en bon état, installés par un électricien compétent**. Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie.

- Un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé au poste central de commande pompier (endroit à convenir avec la zone de secours), de sorte à pouvoir couper, en cas d'incendie ou incident, la **totalité des emplacements prévus pour les recharges**. Le dispositif de coupure doit être commandé par l'installation de détection incendie.

- Une protection mécanique adéquate doit protéger les bornes de rechargement contre tout risque de collision.

- Un plan clair et à échelle (à la disposition du Service d'Incendie) indiquant les emplacements des véhicules électriques, des accès et des voies d'évacuations du parking doit être placé au poste central de commande pompier.

- Les places de parking prévues pour les véhicules électriques doivent être indiquées par un marquage différencié.

- Les emplacements pour les véhicules électriques et les bornes de recharge doivent être prévues le plus près possible (max 45 m) de l'entrée/sortie du parking et à maximum un niveau de différence par rapport à celle-ci.

La position de ces emplacements doit permettre l'évacuation aisée des véhicules incendiés. Les possibilités d'évacuation d'un véhicule sont déterminées par le personnel de la Zone de Secours.

- Une installation de détection incendie du type "surveillance locale" conforme à la NBN S21-100-1 et -2 doit couvrir les emplacements de recharges de véhicules électriques.

Outre le signal d'alarme invitant les occupants du parking à évacuer celui-ci, le signal doit être transmis à une personne responsable ou à un dispatching afin de pouvoir donner rapidement l'annonce au service de secours.

Cette installation n'est pas exigée pour les niveaux de parking ouvert suivant la définition de l'article 7.4 de l'annexe 1 de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

### Nouveau parking fermé contenant des bornes de charge pour véhicules électriques

La présence de bornes de chargement dans les parkings souterrains n'est pas prise en compte dans la réglementation incendie actuelle. Cependant la sécurité incendie d'un bâtiment doit être assurée et l'intervention des pompiers doit se dérouler de manière sécurisée.

A défaut de réglementation notre service se base, pour ce type d'installation

- sur des normes et codes de bonnes pratiques nationaux ou internationaux

- sur le code de bonne pratique (CBP fireforum) de sécurité incendie relatif aux véhicules électriques dans les parkings édité par l'asbl fireforum actuellement en cours de validation par les autorités.

- sur son expérience professionnelle.

En ce qui concerne le placement de bornes de rechargement de véhicules électriques, les conditions suivantes sont imposées :

- L'utilisation de bornes de rechargement rapide (courant continu mode 4) est interdite. Les bornes de charge de mode 3 (plutôt que 1 ou 2) sont à privilégier de par la sécurité supplémentaire de fonctionnement qu'elles présentent.

- Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des installations Electriques : arrêté royal du 8 septembre 2019). Utiliser **uniquement des câbles de rechargement adéquats et en bon état, installés par un électricien compétent**. Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie.

- Un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé au poste central de commande pompier (endroit à convenir avec la zone de secours), de sorte à pouvoir couper, en cas d'incendie ou incident, la totalité des

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and some illegible scribbles.

emplacements prévus pour les recharges. Le dispositif de coupure doit être commandé par l'installation de détection incendie.

- Une protection mécanique adéquate doit protéger les bornes de rechargement contre tout risque de collision.
- Un plan clair et à échelle (à la disposition du Service d'Incendie) indiquant les emplacements des véhicules électriques, des accès et des voies d'évacuations du parking doit être placé au poste central de commande pompier.
- Les places de parking prévues pour les véhicules électriques doivent être indiquées par un marquage différencié.
- Les emplacements pour les véhicules électriques et les bornes de recharge doivent être prévues le plus près possible (max 45 m) de l'entrée/sortie du parking et à maximum un niveau de différence par rapport à celle-ci.

La position de ces emplacements doit permettre l'évacuation aisée des véhicules incendiés. Les possibilités d'évacuation d'un véhicule sont déterminées par le personnel de la Zone de Secours.

- Si une installation de détection incendie est exigée, celle-ci doit déclencher un signal d'alarme invitant les occupants du parking à évacuer, ce signal doit être transmis à une personne responsable ou à un dispatching afin de pouvoir donner rapidement l'annonce au service de secours.

Cette installation n'est pas exigée pour les niveaux de parking ouvert suivant la définition de l'article 7.4 de l'annexe 1 de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire. »

M. *communiqué à l'assemblée*  
 les résultats de l'étude effectuée et de la proposition de la SA "Renov.Energy".  
 Voir annexe ③ du présent P.-V.

L'assemblée générale décide *de faire effectuer une analyse de risques préalable par l'ASBL "Vincotte".*  
 Le conseil de copropriété décidera, sur base des résultats de la dite analyse, de la suite à donner à ce dossier.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

9) À la demande du conseil de copropriété :

- Adoption par l'AG de règles de matière de devis
- Historique de la procédure "Succession Forville" par le syndic
- Discussions autour de la question de la privatisation du patio située entre les rez-de-chaussée 2 et 3 de la résidence.

L'assemblée générale décide	
- pour les travaux d'un coût supérieur ou égal à 2.500,00€, une pluralité de devis sera présentée au conseil de copropriété.	
Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro
Votes contres :	zéro.

10) Décision ou rappel quant à l'interdiction, au sein de la résidence, des locations de court terme via des plateformes en ligne (type Airbnb).

Le syndic communique à l'assemblée la jurisprudence et ses expériences en la matière.

L'assemblée générale décide d'interdire, au sein de la résidence, les locations à court terme via des plateformes en ligne. Cette décision repose sur le fait que la destination résidentielle de la résidence implique une utilisation durable de ses lots. L'usage récréatif de ceux-ci met à mal la tranquillité, la qualité de vie, les contacts sociaux et le bon voisinage entre les occupants, le maintien de l'ordre et de la propreté de la résidence, la surveillance de la sécurité, l'entretien et la conservation de la résidence.

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature at the bottom.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

### 11) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne : /

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur(s) aux comptes

L'assemblée désigne : *les membres du Conseil de copropriété*

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

### 12) Décision quant à la fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale décide de fixer l'AGO 2026, le <i>jeudi 26</i> novembre 2026, à <i>16 heures.</i>	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

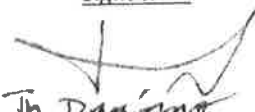
13) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

- L'assemblée demande au syndic de :
- présenter à l'AGO 2026 des devis envisageant le placement d'une centrale d'alourne incendie et gaz, au sous-sol de la résidence.
  - relancer l'Avocate chargée de l'administration de la succession
  - relancer la Notaire Adeline Smille au sujet du dossier de mise en conformité des Statuts de copropriété.
  - de rappeler aux copropriétaires, qu'en cas de travaux dans un appartement, l'utilisation d'un lift est obligatoire pour l'entrée / la sortie des matériaux de construction.

Clôture de l'assemblée : 19 heures 30.

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le mercredi 26 novembre 2025.

Signatures :

  
Jh. Dajano  
pour le SRL « B.G.C.I. »

## Résidence CHENONCEAU

Avenue Rogier 7 A / 7 B - 4000 LIEGE

### Rapport du Conseil de Copropriété - Exercice 2024 / 2025

Outre de très nombreux mails échangés tout au long de l'exercice entre les membres du Conseil de Propriété, celui-ci s'est réuni à deux reprises, une première fois le 23 juin 2025 et une seconde fois le 21 août 2025. Il s'est penché notamment sur les points suivants.

• Le premier point discuté a été la modification du contrat de travail de la concierge. Le Conseil de Copropriété déplore que BGCI ait apporté des modifications importantes au contrat de la concierge, sans concertation aucune avec lui, en contradiction donc avec la décision de l'ag de 2024 et les termes du pv.). Ce fonctionnement unilatéral non concerté met en péril la balance des intérêts entre la concierge et la copropriété. Ce faisant, BGCI risque de créer des tensions entre les principaux intéressés. Face à un refus catégorique de BGCI de revoir quelque peu la situation, le Conseil de Copropriété n'a pas donné suite pour ne pas envenimer la situation, et surtout les bons rapports entretenus avec la concierge. Il est donc strictement demandé à BGCI de toujours se concerter avec le Conseil de Copropriété ou l'ag quand il s'agit de choix structurant la vie de la copropriété. Conscient de son erreur, le syndic a mis à l'ordre du jour de l'ag de ce 26 novembre l'approbation de ces modifications (cf. point 6).

• Autre point : le Conseil de Copropriété s'est inquiété de l'audit énergétique demandé lors de l'ag de 2024. Un mail adressé à BGCI le 1<sup>er</sup> juin étant resté sans réponse, il a été décidé de relancer le syndic, qui a répondu que l'audit n'avait pas encore été initié par manque de disponibilité... On devrait en savoir plus incessamment puisque ce point figure à l'ordre du jour de l'ag de ce 26 novembre (cf. point 05).

• Important sujet évoqué et suivi, les bornes de recharges électriques pour véhicules. Le Conseil de Copropriété a été régulièrement informé de l'évolution de l'important travail effectué par MM de Müelenaere et Fontaine, travail qui se concrétise par une note explicite présentée à l'ag de ce 26 novembre (cf. point 08). Le Conseil remercie Monsieur Simon Dagorno pour son approche constructive sur le sujet, ainsi que pour les conseils prodigués et le sondage effectué auprès des propriétaires d'emplacement. La solution proposée par le Conseil correspond à la direction suggérée par Simon Dagorno, gagnée notamment de son expérience dans d'autres résidences.

• La problématique des devis a fait l'objet de l'attention du Conseil de Copropriété. Après examen de la situation tant juridique que pratique, le Conseil de Copropriété propose à l'ag de ce 26 novembre d'adopter la règle suivante.

1. Le syndic ne peut accepter ou signer un devis supérieur à 1.500 € TVAC sans en avoir préalablement informé le Conseil de copropriété, sauf en cas d'urgence nécessitant une intervention immédiate.

2. Le syndic est tenu de solliciter plusieurs entreprises dans le but d'obtenir différents devis suivant les règles ci-dessous :

- travaux pour un montant inférieur à 1.500 € TVAC : le devis ne doit pas être transmis au Conseil de copropriété, SAUF si ces travaux sont récurrents (2 fois ou plus) ou font partie d'un ensemble de travaux plus onéreux ;

- travaux pour un montant compris entre 1.500 et 3.000 € TVAC : deux devis doivent être demandés et transmis au Conseil de Copropriété ;

- travaux pour un montant supérieur à 3.000 € TVAC : trois devis doivent être demandés et transmis au Conseil de Copropriété.

(Cf. point 09).

A noter que la commande de l'audit énergétique est un bon exemple de situation où BGCI devrait consulter le Conseil de Copropriété pour présenter les devis |

## Résidence CHENONCEAU

Avenue Rogier 7 A / 7 B - 4000 LIEGE

---

- **Sécurisation des caves**

La seconde réunion du Conseil de Copropriété s'est tenue après un vol de vélo électrique survenu dans les caves le 13 août précédent.

Par ailleurs, il avait déjà été constaté à plusieurs reprises que TOUTES les portes du long couloir des caves étaient ouvertes en matinée pendant que la conciergerie était occupée aux étages, et que même la porte de la chaufferie n'était pas fermée à clé !

Pour des raisons évidentes de sécurité, il a donc été décidé de lui demander gentiment mais fermement de changer sa façon de faire, ce qui est le cas désormais.

Pour les mêmes raisons, le Conseil rappelle à tous de bien garder ces portes fermées en tout temps.

- **Historique et état de la procédure « succession Forville / garage 21 » par le syndic**

Si ce point a été mis à l'ordre du jour de l'ag de ce 26 novembre, ce n'est pas pour relancer cette procédure mais seulement pour tenter d'avoir une explication juridique à cette problématique – on peut toujours rêver ; en effet, sauf erreur, le problème juridique sous-jacent est le même et pour la « succession Forville / garage 21 » et pour le patio donnant accès à la conciergerie – voir point suivant, étant bien entendu que la problématique « patio » est autrement plus importante que la problématique « garage 21 » (cf. point 09).

- **Situation juridique du patio et accès à la conciergerie**

La copropriété dispose en son rez-de-chaussée du 7B d'un patio qui desservait initialement deux espaces de bureaux situés de part et d'autre, ainsi que l'accès à la conciergerie en son fond. L'entrée du patio se faisait par le hall commun du 7B.

Ce patio a été privatisé (quand ??) par les occupants des bureaux, et l'accès à la conciergerie a été muré.

L'acte de base de 1963 autorise cette transformation, mais l'acte modificatif de 1966 interdit la privatisation du patio.

Malgré le fait que cet acte modificatif ait été signé par l'ensemble des propriétaires de l'époque, il n'existe à ce jour aucune trace de transcription de l'acte par le notaire.

Les deux bureaux concernés, incluant actuellement le patio, sont mis en vente, ce qui rend nécessaire une clarification urgente de la situation juridique de cette partie du bâtiment.

L'assemblée est invitée à charger le syndic de procéder sans délai aux vérifications nécessaires, et notamment :

- de consulter le notaire et/ou le registre des hypothèques afin de déterminer si l'acte modificatif de 1966 a été valablement transcrit,

- de clarifier la qualification du patio, soit en partie commune (conformément au souhait de plusieurs copropriétaires), soit en partie privative (conformément à la situation actuelle bénéficiant au propriétaire des bureaux concernés).

Le syndic devra informer sans délai le Conseil de Copropriété et, le cas échéant, l'ensemble des copropriétaires de l'évolution de la situation, afin d'éviter toute cession erronée ou préjudiciable aux intérêts de la copropriété. (Cf. point 09).

- **Sécurité incendie des parties communes de la résidence**

Le Conseil de Copropriété aurait voulu mettre ce point à l'ordre du jour de l'ag du 26 novembre, mais est arrivé trop tard... On pourra toujours en discuter lors du point 02 qui mentionne « Rapport sur le dossier de sinistre incendie survenu dans la chaufferie le 25/09/2025 » et/ou dans les DIVERS (cf. point 13), et s'il y a lieu préparer un dossier pour l'année prochaine.

Tels sont les points essentiels sur lesquels les membres du Conseil de Copropriété se sont penchés, étant entendu qu'il n'est pas possible de reprendre ici tout ce qui a été dit et écrit au cours de l'exercice écoulé.

## Résidence CHENONCEAU

Avenue Rogier 7 A / 7 B - 4000 LIEGE

---

Pour terminer sur une note positive, le Conseil de Copropriété tient à souligner

1. la bonne tenue de la comptabilité par BGCI (cf. le rapport distinct à ce sujet – cf. point 03 de l'ordre du jour),
2. la bonne réactivité de BGCI dans le cadre du sinistre incendie du 25 septembre dernier ; ainsi que celle de notre chauffagiste LAMBERMONT et de notre électricien LEPINOIS, ce qui a permis de solutionner le problème dans un laps de temps relativement court,
3. la totale disponibilité de la concierge dans ce même contexte.

Liège, le 24 novembre 2025

Annexe ② au P.-V.  
du 26.11.25.

## Résidence CHENONCEAU

Avenue Rogier 7 A / 7 B - 4000 LIEGE

### Examen des comptes de l'exercice 2024 / 2025

Comme les années précédentes, les pièces comptables ont été fournies par B.G.C.I. au Conseil de Copropriété sous forme numérisée.

Cette façon de faire a permis d'examiner les comptes sans se réunir, chacun pouvant agir de son côté au moment qui lui convenait le mieux, et sous différents angles en fonction des sensibilités de chacun.

Le contrôle a NOTAMMENT porté sur les points suivants :

- toutes les factures transmises ont été contrôlées quant à leur bien-fondé et font bien l'objet d'un mouvement sur le compte à vue, excepté quelques factures encodées en fin d'exercice et payées au cours de l'exercice suivant ;
- inversement, les extraits de comptes bancaires (compte à vue et compte épargne) ont été passés en revue attentivement : tous les mouvements débiteurs ont été vérifiés et correspondent à des pièces comptables (factures et autres) portant un numéro d'inscription dans le facturier d'entrée, ou dans le facturier d'entrée de l'exercice précédent pour quelques débits en début d'exercice ;
- vérification faite dans les comptes individuels des propriétaires, les dépenses considérées comme privatives ont bien été imputées aux propriétaires concernés ;
- l'examen du compte « balance copropriétaires » n'a pas fait apparaître des débits importants nécessitant une ferme intervention du syndic ;
- la récurrence de travaux de certains intervenants régulièrement sollicités dont les totaux peuvent sembler importants, ce qui fera l'objet d'un suivi par le Conseil de Copropriété ;
- la vérification des sommes au bilan comptable, avec suggestion d'augmenter le fonds de réserve...

Par contre, en ce qui concerne les mouvements créditeurs, la bonne imputation des versements des copropriétaires à leur compte individuel n'a pas été vérifiée, le soin en étant laissé à chacun lors de la réception de son décompte personnel.

En conclusion, en dépit de nos mails restés sans réponse, les différents documents fournis par B.G.C.I. ont laissé au Conseil de Copropriété l'impression d'une comptabilité bien tenue et correcte. Dès lors, il propose d'approuver les comptes de l'exercice tels que présentés.

Liège, le 22 novembre 2025

## Installation de bornes de recharge électrique en copropriété

### **Contexte et objectif**

La transition vers les véhicules électriques et hybrides rechargeables s'accélère partout en Europe. De plus en plus de copropriétés anticipent cette évolution afin d'éviter des adaptations coûteuses et désordonnées dans le futur.

Disposer d'une infrastructure de recharge présente plusieurs avantages : Elle facilite la vie des copropriétaires actuels et futurs ; Valorise les emplacements de parking à la vente comme à la location ; Elle modernise l'immeuble et l'adapte aux standards de demain.

Contrairement à une installation de recharge commune plus complexe et coûteuse à mettre en oeuvre et imposant souvent des abonnements fixes et une seule marque de borne, l'objectif du présent projet est de permettre à chaque copropriétaire, s'il le souhaite, d'installer ultérieurement sa propre borne de recharge sur son emplacement, dans un cadre sécurisé, conforme et collectif.

La région wallonne n'ayant à ce jour statué sur une réglementation claire, il s'agit pour nous d'une opportunité de ne pas être obligés de passer par une infrastructure commune. A Bruxelles les décisions récentes imposent, au delà de 3 bornes de recharges dans une copropriété, l'installation d'une solution communautarisée nettement plus coûteuse.

### **Sécurité et conformité**

Les bornes de recharge modernes respectent des normes européennes strictes et sont dotées de dispositifs de sécurité intégrés : coupure automatique en cas de surchauffe, de court-circuit ou de fuite de courant ; communication continue avec le véhicule pour ajuster la puissance de charge ; boîtiers étanches et matériaux ininflammables. L'analyse de risques préalable garantira que toutes les mesures nécessaires seront prévues, assurant une sécurité équivalente — voire supérieure — à la situation actuelle.

### **Intérêt patrimonial pour la copropriété**

**Valorisation** : un parking "pré-équipé" pour la recharge augmente la valeur du bien ;

**Attractivité** : les acheteurs et locataires recherchent de plus en plus ce type d'infrastructure ;

**Prévention** : anticiper collectivement évite des travaux isolés et coûteux ;

**Responsabilité** : ce projet s'inscrit dans la transition énergétique.

### **Étape 1 : Analyse de risques incendie**

Avant toute installation, une analyse de risques incendie doit être réalisée par un organisme agréé. Cette étude vérifiera la conformité du projet avec la législation,

identifiera les éventuels aménagements nécessaires (ventilation, détection, signalétique, etc.) et garantira la sécurité de tous.

Les documents disponibles en région wallonne et sur lesquels les pompiers se basent pour de tels projets demandent une analyse de risque. En actant de la sorte nous répondons aux impératifs pompiers.

**Coût estimé de l'analyse :** environ 1 600 à 1 800 € TVAC, à charge de la copropriété (dépense commune).

Dans l'hypothèse où l'analyse de risque préconisait l'installation de systèmes de détection, de désenfumage ou autre, leur cout sera étudié et présenté aux copropriétaires.

### ***Étape 2 : Installation d'un réseau de chemins câbles électriques***

Il est ensuite proposé d'installer un réseau commun de chemins de câbles reliant le local compteur à l'ensemble des 21 emplacements de parking.

Ce réseau constituera une infrastructure collective sur laquelle chaque copropriétaire pourra ultérieurement faire passer son câble et raccorder sa borne sans travaux supplémentaires sur les parties communes. Il comprend également l'installation d'un bouton d'arrêt d'urgence à l'entrée des garages. Bouton qui sera relié à chaque tableau électrique d'utilisateur de bornes de recharge.

**Coût estimé :** 3 409 € TVAC, à répartir entre 21 emplacements, soit environ 162 € par emplacement.

**Coût total (analyse + cheminements) :** environ 5 000 € TVAC, soit environ 238 € par emplacement.

Ces travaux seraient considérés comme frais communs, car ils profitent à l'ensemble de la copropriété et valorisent durablement l'immeuble.

### ***Étape 3 : Installation individuelle des bornes et réception des installations***

Une offre de prix a été reçue pour les bornes individuelles, leur pose et raccordement. Ces travaux restent privatifs, à charge de chaque copropriétaire souhaitant équiper son emplacement. Grâce au réseau collectif, l'installation ultérieure sera simplifiée, rapide et économique.

Le prix d'installation des bornes individuelles dépendra des longueurs de câbles nécessaires entre le local compteur et chacun des emplacements. Le prix unitaire d'installation de la borne hors câble jusqu'à l'emplacement périe également si le compteur est analogique ou digital. Il est compris entre 1 890€ pour un compteur digital et 2 360€ pour un compteur analogique. Le remplacement préalable des anciens compteurs analogiques est vivement recommandé.

Après mise en oeuvre les différentes installations électriques privées devront être réceptionnées par un organisme agréé.

### **Conclusion**

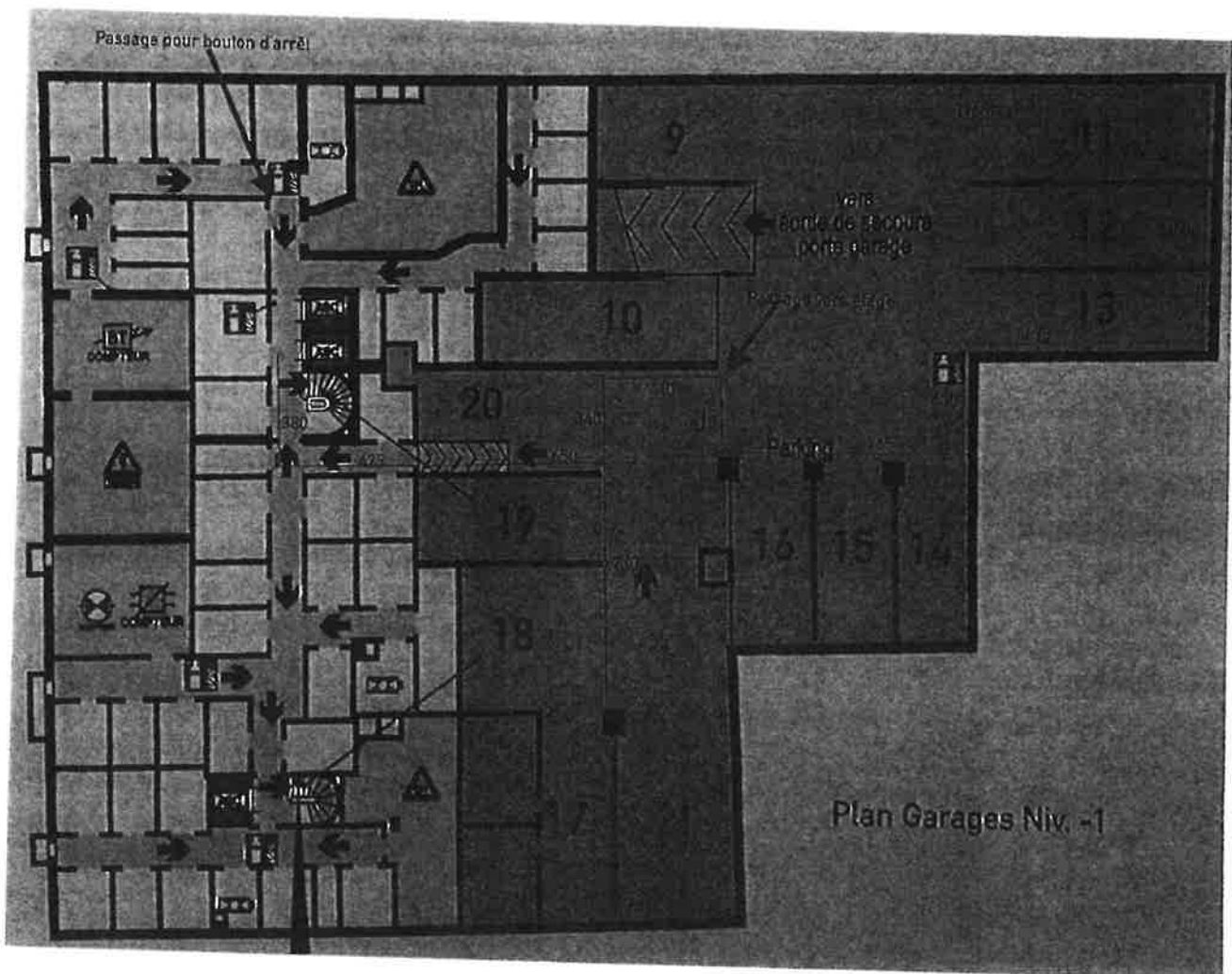
Ce projet représente un investissement raisonnable, sécurisé et valorisant pour tous. Il permet d'anticiper sereinement les besoins de demain, de renforcer la sécurité et d'augmenter la valeur patrimoniale de l'immeuble.

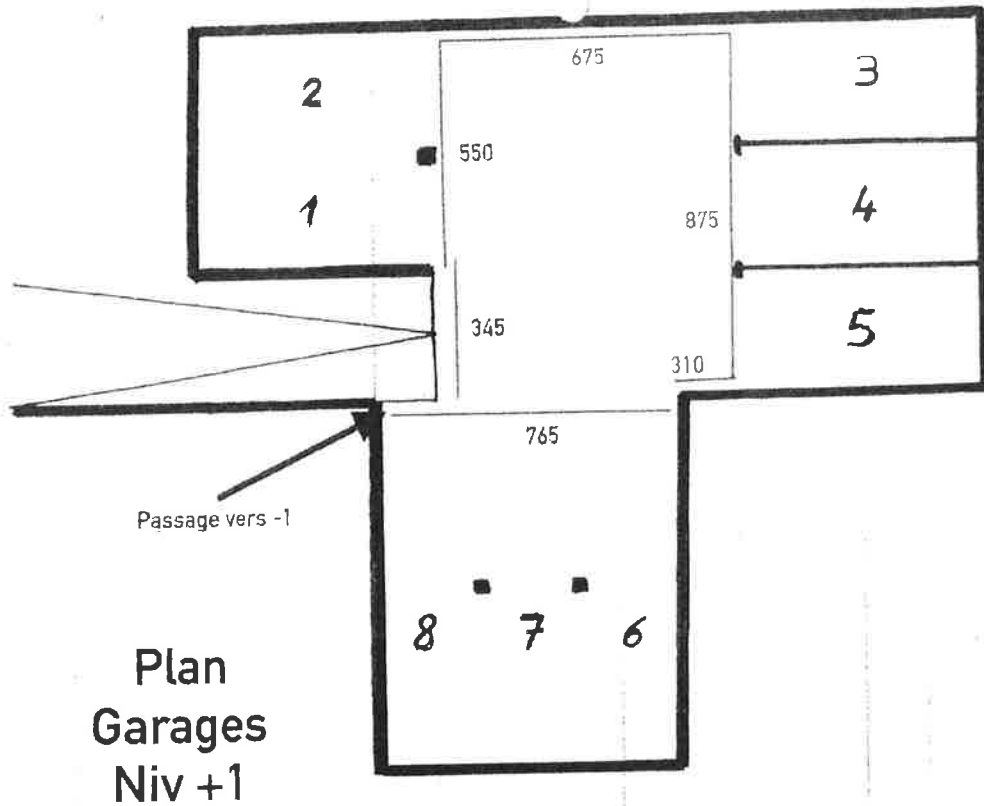
### **Points à faire voter à l'Assemblée Générale**

Vote du principe de permettre l'installation individuelle de bornes de recharge électrique sur les emplacements privatifs ; Vote du financement collectif de l'analyse de risques incendie (environs 1 600€) ; Vote du financement collectif de la pose du réseau de chemins de câbles (environ 3 409 € TVAC).

### **Annexes :**

- 1) Croquis d'implantation des chemines de câbles.





2) Comparatif entre solution commune et solution individuelle.

Option 1 - TROP CHERE ET COMPLIQUEE		Option 2 - PROPOSITION	
Compteur commun		Compteurs individuels	
Installer une nouvelle armoire dans le garage, raccordée au compteur commun qui doit être renforcé. Installer des chemins de câbles qui parcourent le garage (+ bouton de sécurité) Seuls ceux qui le désirent reçoivent un câble jusqu'à leur emplacement et une borne.		Installer des chemins de câbles qui parcourent le garage (+ bouton de sécurité) Seuls ceux qui le désirent reçoivent un câble (+ mini armoire) qui va de leur compteur privé vers leur emplacement.	
Coût commun à distribuer € 30 000,00		Coût commun à distribuer € 5 000,00	
= par propriétaire (borne ou non) € 1.428,57		= par propriétaire (borne ou non) € 238,10	
Coût (moyen) par emplacement équipé € 1.500,00		Coût (moyen) par emplacement équipé € 2 000,00	
>Coût total (moyen) par emplacement équipé € 2.928,57		>Coût total (moyen) par emplacement équipé € 2.238,10	
Pros	Cons	Pros	Cons
Moins de câbles dans la salle des compteurs	Besoin de faire changer le compteur commun (coût RESA non comptabilisé dans le budget)	Solution la moins chère au total (en comptant RESA et abonnement), et surtout beaucoup moins chère pour les emplacements qui ne souhaitent pas encore de borne	Pour la majorité des emplacements, pas possible de recharger à plus de 11KW (= 4h de charge pour aller de 20 à 100% pour un véhicule typique)
Assurance de pouvoir fournir une borne aux 20 emplacements	Besoin d'un abonnement à une plateforme qui distribue les consommations (150€/emplacement/an)	Chacun peut garder (et optimiser) son contrat d'électricité	Potentiellement difficile de câbler les 21 emplacements (manque de place dans le local des compteurs?)
	Besoin d'installer un nouveau tableau électrique dans le parking	Possibilité d'"upgrader" vers une solution commune dans un second temps, et réutiliser les bornes, les câbles et les chemins de câbles	Nécessaire aux emplacements qui n'ont pas encore de compteur RESA d'en demander un
	Délai incertain (études RESA,...)	Solution plus rapide	



SRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »  
 Parc Artisanal de Blegny, 11-13 (Bât. @3) – 4671 BLEGNY  
 BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
 RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
 Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Association des copropriétaires de la résidence « CHENONCEAU » (BCE : 0850.120.371)  
 sise à 4000 – Liège, Avenue Rogier, n° 6-8.

Procès-verbal des décisions prises par l'AG Ordinaire de l'ACP de la résidence « CHENONCEAU », qui s'est tenue le jeudi 23 novembre 2024, dans la salle de réunion du centre « Blue Point Liège », à Liège, boulevard Emile de Laveleye, n° 191.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 11

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 23 copropriétaires présents ou représentés sur les 38 copropriétaires que compte la copropriété.  
 6.543 quotes-parts représentées sur les 10.000 quotes-parts que compte la copropriété.

~~Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de ..... sont réduites au total quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de ..... à ..... Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de ..... quotes-parts.~~

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Présidente : ...

Scrutateur : ....

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2023-2024 (du 01/07/2023 au 30/06/2024)

Le syndic énumère à l'assemblée les travaux effectués aux parties communes de la résidence et dont les coûts ont été imputés aux divers fonds de réserve de la résidence :

- Réparation et remplacement de décharges communes par la SRL « PH. Lambermont ».
- Remplacement du vélrn de l'exutoire de fumée par la SRL « Abrisylis ».
- Remplacement, à l'occasion de leur contrôle annuel de 2 éclairages de secours, par la SRL « Abrisylis.
- Rénovation des coffrets électriques gérant l'accès aux portes d'entrée de la résidence par la SRL « Marinelli\* ».

*Le conseil de copropriété déplore le manque de civisme des occupants du bien c07 (tapage, non respect de la propriété des parties communes...)  
 Le propriétaire de cet appartement est prié d'intervenir auprès de ses locataires pour leur rappeler les principes de vie en copropriété.*

*Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and the number '23'.*

**3) Rapport du vérificateur aux comptes sur les comptes de l'exercice 2023-2024 (du 01/07/2023 au 30/06/2024).  
 Approbation des comptes afférents à l'exercice 2023-2024 et décharge aux membres du conseil de copropriété,  
 au vérificateur aux comptes ainsi qu'à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au  
 30/06/2024.**

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 10/01/2024,  
 ont procédé à la vérification des comptes  
 afférents à l'exercice 2023-2024. Le syndic a mis à leur disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés  
 bancaires et comptes internes, et a répondu à leurs questions. Leur rapport est ici reproduit :

Résidence CHENONCEAU - Avenue Rogier 7a/7b - 4000 LIEGE  
 Examen des comptes de l'exercice 2023 / 2024

Comme les années précédentes, les pièces comptables ont été fournies par B.G.C.I.  
 au Conseil de Copropriété sous forme numérisée ; cette façon de faire a permis d'examiner les  
 comptes sans se réunir, chacun pouvant agir de son côté au moment qui lui convenait le mieux...

Le contrôle a NOTAMMENT porté sur les points suivants :

- toutes les factures transmises ont été contrôlées quant à leur bien-fondé et font bien l'objet d'un mouvement sur le compte à vue, excepté quelques factures encodées en fin d'exercice et payées au cours de l'exercice suivant ;
- inversement, les extraits de comptes bancaires (compte à vue et compte épargne) ont été passés en revue attentivement : tous les mouvements débiteurs ont été vérifiés et correspondent à des pièces comptables (factures et autres) portant un numéro d'inscription dans le facturier d'entrée, ou dans le facturier d'entrée de l'exercice précédent pour quelques débits au début d'exercice ;
- par contre, en ce qui concerne les mouvements créditeurs, la bonne imputation des versements des copropriétaires à leur compte individuel, n'a pas été vérifiée, le soin en étant laissé à chacun lors de la réception de son décompte personnel ;
- vérification faite dans les comptes individuels des propriétaires, toutes les dépenses considérées comme privatives ont bien été imputées aux propriétaires concernés ;
- l'examen du compte « balance copropriétaires » n'a pas fait apparaître des débits importants nécessitant une ferme intervention du syndic ;
- vérification des sommes au bilan comptable ;
- les questions posées et les remarques soumises à B.G.C.I. ont fait l'objet d'un suivi pas très rapide mais circonstancié de Monsieur Simon Dagorno.

En conclusion, les différents documents fournis par B.G.C.I. ont laissé aux contrôleurs l'impression d'une comptabilité bien tenue et correcte. Dès lors, ils proposent d'approuver les comptes de l'exercice tels que présentés.

Liège, le 27 novembre 2024

Le Conseil de Copropriété

L'assemblée générale décide *d'approuver sans réserve* les comptes afférents à l'exercice 2023-2024 (du 01/07/2023 au 30/06/2024) et donne décharge au vérificateur aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/06/2024.

	Décharges	Approbation des comptes
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>	<i>zéro.</i>

**4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.**

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2023-2024, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 130.000,00€ ;
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 10.000,00€.

Soit un statu quo des budgets votés à l'AGO 2023.

L'assemblée générale décide ..... <i>d'accepter sans modification</i> ..... les propositions de budget du syndic.	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

**5) Rapport du syndic sur la prise de pension de Madame GONZALEZ (concierge) le 30/04/2025.**

Madame GONZALEZ a émis le souhait de poursuivre son travail malgré la prise de sa pension en mai 2025. A cette fin, il y aurait lieu que l'assemblée donne mandat à donner au syndic et au conseil de copropriété pour la signature d'un contrat de travail de type « flexi-job » et d'un contrat de bail pour la conciergerie.

L'assemblée générale décide <i>de mandater le cc. et le syndic</i> <i>pour organiser l'engagement de Mme Gonzalez</i> <i>sous la formule du "flexi-job" et la</i> <i>location de la conciergerie en bail</i> <i>de courte durée.</i> <i>L'assemblée demande au syndic de rappeler</i> <i>à Mme la Concierge que les cages d'escaliers</i> <i>et paliers doivent être nettoyés tous les 15 jours.</i>	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

**6) A la demande de M. Valentin FONTAINE : décision quant à la désignation d'un architecte pour la réalisation d'une étude et l'établissement de devis relatifs à l'isolation de la façade arrière de la résidence.**

Ce point avait été évoqué à l'occasion du point 8) « divers » de l'AGO Recommencée du 10 janvier 2024 (AGO 2023) mais n'avait pu faire l'objet d'un vote.

L'assemblée générale décide <i>de faire effectuer un audit logement par un architecte agréé par la Région Wallonne et de solliciter des devis relatifs à l'isolation de la toiture et de la façade arrière.</i>	
Décisions prises à	<i>la majorité de 97,77% d'avis favorables.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	

**7) Rappel du syndic sur les obligations pesant sur chaque propriétaire relativement à la protection contre l'incendie de leur(s) bien(s) privé(s).**

Le syndic rappelle qu'il doit IMPERATIVEMENT disposer d'une copie des documents suivants relatifs aux parties privatives de la résidence :

- Certificats de contrôle positif par un organisme agréé par le SPF ÉCONOMIE, PME, CLASSES MOYENNES ET ÉNERGIE des installations électriques et gaz des appartements privés.  
Ces contrôles sont à effectuer tous les 5 ans.
- Preuve du placement d'un système de détection automatique d'incendie agréé dans chaque appartement.
- Attestation de placement d'une porte résistante au feu à l'entrée de chaque appartement et de trappes d'accès aux gaines techniques et ventilations résistantes au feu, à l'intérieur de ceux-ci.

A ce jour, seuls quelques appartements n'ont toujours pas transmis ces documents au syndic. Il y a cependant lieu de vérifier l'éventuelle péremption après 5 ans, des certificats de contrôle électricité et gaz.

9) Divers : les points abordés sous ce poste à l'Initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

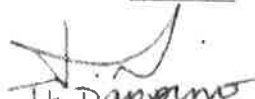
L'assemblée demande au syndic :

- de fixer l'AGO 2025, le jeudi 27 novembre '25 à 16 heures.
- de faire vérifier par le chauffagiste l'approvisionnement en eau chaude des derniers étages.
- de demander à la Ville de Liège de réplacer les potelets à proximité de l'entrée du garage.
- de faire effectuer le relampage des garages
- de rappeler aux occupants de la résidence l'interdiction de nourrir les pigeons.
- de faire effectuer la réparation du trou dans la descente vers le garage du sous-sol.
- de mettre à l'ordre du jour de l'AGO 2025 la possibilité de placer dans les garages des bornes de recharge pour véhicules électriques.
- de faire glacer une serrure sur les 4 portes d'accès aux caves compatibles avec la clé des communs
- de faire enlever les câbles pendants sur la façade arrière.
- de faire réparer : la bonne fermeture des doubles portes d'entrée, l'éclairage du 1<sup>er</sup> sas de l'entrée FB ainsi que le détecteur de présence des spots situés au-dessus de la porte FB qui restent allumés en permanence.
- de faire vérifier le bon fonctionnement de l'axe de gauche du n° 7a.

Clôture de l'assemblée : 19 heures 55

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le jeudi 28 novembre 2024.

Signatures :

  
 Th. Dappino  
 pour la SRL "BGCI"

**8) Élections statutaires :**

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur(s) aux comptes

L'assemblée désigne : *les membres du Conseil de Copropriété.*

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

c) Syndic

L'assemblée décide de *renouveler.* le mandat de la SRL « B.G.C.I. » jusqu'à l'AGO *2027*

L'assemblée mandate *le conseil de copropriété* pour la signature du contrat de gestion.

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>