

Votre contact :

**Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9h à 12h30 ou sur rendez-vous**

Etude DU CHENE

Par mail : patricia.paulin.182659@belnot.be

A.C.R. KENNEDY A.C.P., quai Van Hoegaerden 2 à 4000 LIEGE 1

Renseignements « avant compromis »

Objet : Bien(s) : F16 de 221 quotités sur un total de
100.000 quotités générales et 419 quotités spéciales sur un total de 100.964

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : 01/04-31/03 **Clôture :** annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 1^{er} quinzaine de Juin

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

Madame, Monsieur,

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

Nous attirons votre attention sur le fait que :

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

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

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

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

- Reste à appeler : 4/4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : A déterminer par la prochaine assemblée de juin 2026
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget actuel : 1.874,68 €



1. **Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial** : 342,76 €
2. **Fonds de réserve (comptes de bilan)**
 - 2.1. **Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans le/les fonds de réserve qui le concerne(nt) à la date du 21/04/2026** : 1.822,59€
 - 2.2. **Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale** :
Fonds de réserve « Résidence »
 - Reste à appeler : 4/4
 - Budget décidé par l'Assemblée Générale : A déterminer par la prochaine assemblée de juin 2026
 - Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget actuel : 335,20 €
3. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 21/04/2026** :
Solde débiteur : 0 € + 194,46€ de frais du présent courrier, soit 194,46 € en **de créance privilégiée**.
Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.
4. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété** :
 - 4.1. Il y a 6 Procédure (s) en cours pour un montant total, en principal, de 14.117,98€ (recouvrement de créances).
 - 4.2. Il y a 1 Procédure en cours (litige) afin de déterminer les responsabilités suite à l'incendie du 24.06.2024.
5. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années** : en annexe
6. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices** : en annexe
7. **Rapport PEB partiel** : n° 20220520007880

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

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.
L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.
Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.
La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 194,46€. Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie vendeuse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

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

J. AENDEKERK

Annexes :

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



Résidence KENNEDY A.C.P. - N° entr. : 0.850.180.947

ADK SYNDIC

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

RPM Liège - n° Entr. 417.234.111 - Agence I.P.I. n° 100.022 - 800.080

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



**Association des copropriétaires de la résidence
KENNEDY A.C.P., quai Van Hoegaerden 2 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 29 Août 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 58 propriétaires sur un total de 216

soit : 15.344 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une assemblée recommencée, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

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

La séance est ouverte à 16h45.

La présidente, l'..... ; ouvre la séance, souhaite la bienvenue aux propriétaires présents et insiste pour que chacun veuille au maintien du standing de l'immeuble. Madame demande notamment aux propriétaires non occupants de veiller davantage à la qualité de leurs locataires.

Avant de débiter l'assemblée, informe les propriétaires que gestionnaire technique du complexe prendra sa pension dans quelques semaines et présente son successeur, Monsieur qui a déjà pu prendre connaissance des dossiers techniques de la résidence au cours des derniers mois.

..... est chaleureusement remercié d'avoir assuré la gestion technique du complexe durant près de 25 ans. est âgé de 42 ans et bénéficie déjà d'une solide expérience en matière de gestion de copropriétés (16 ans).

Résumé des discussions et décisions prises

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

(100.000 Q concernées)

Présidente :

Secrétaire :

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	<i>Unanimité</i>		

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

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

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.
Copie du rapport de gestion est joint au présent procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	15170	174	

Nom(s) des votants « contre »]

Le rapport de gestion est approuvé.

3. Mise en conformité de la copropriété

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

- Conformité électrique des communs :
L'électricité des communs a été mise en conformité, en ce compris le tableau du groupe de secours.
Le rapport de conformité a été obtenu et est valable jusqu'en 2027.
- Conformité Gaz :
Le contrôle de l'installation a été effectué en 2018 et une attestation a été réceptionnée (validité – 5 ans, soit 2023). Un nouveau rapport a été demandé.
- PEB :
Un nouveau rapport a été établi en 2021 (validité 10 ans, soit 2031)
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société CMS-SENEC – dernier entretien effectué le 21/2/2023.
- Matériel incendie :
Ce contrôle est effectué pour les extincteurs et les dévidoirs par la société BUSINESS FIRE et les éclairages de secours par la société GIMI.
Les pictogrammes d'usage ont été installés par la société BUSINESS FIRE.
La détection gaz est entretenue par la firme DALEMANS
Le contrôle des portes RF et la réparation ont été commandés à la société ERNST le 11/2/2022.
Un contrat sera souscrit auprès d'une autre société compétente à la matière pour 2023 et après. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement.
- Déclaration de classe 3 :
Une nouvelle déclaration a été introduite (validité 10 ans, soit 2031).
- Ascenseurs :
L'analyse de risque quinquennale a été effectuée, la prochaine analyse devra être effectuée en 2034.
Attestation de régularisation obtenue le 07/12/2022
Les Lux paliers sont en ordre.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été effectué en 2019.
La présence d'amiante non dangereuse a été relevée et un contrôle annuel est effectué ;
- Rapport pompiers :
En janvier 2021, le service de l'IILE a procédé à une visite du bâtiment.
Un nouveau rapport a été dressé et confié à l'architecte pour étude.
L'assemblée de 2022 a marqué accord pour la mise en conformité.
Les travaux sont actuellement en cours.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) **Etat des lieux du bâtiment : rapport de l'architecte**
(Art. 3.89 § 5 – 16°)

(100.000 Q concernées)

Monsieur _____ apporte les précisions suivantes quant à l'état du bâtiment :

- Rénovation des halls d'entrée : ces travaux sont pratiquement terminés. Une négociation est en cours afin d'obtenir de la Province, en prêt, la statue leur appartenant et placée dans leur vitrine. Cette statue pourrait être idéalement placée en entrant dans le hall d'entrée côté Kennedy, à droite. Le placement d'une photo est également envisagé ainsi qu'un panneau d'affichage à destination des occupants.

Monsieur _____ précise que deux dépenses importantes devront être envisagées dans un avenir plus ou moins proche :

- Mise en conformité incendie suite aux nouvelles exigences des pompiers (travaux en cours).
- Evacuation des eaux pluviales des terrasses.

Monsieur _____ attire l'attention sur le fait que certains garde-corps sont désolidarisés de la structure et conseille aux occupants de ces appartements de ne pas se rendre sur leurs terrasses jusqu'à ce que la consolidation soit effectuée.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs**
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

(100.000Q concernées)

A la date de clôture des comptes au 31/03/2023 le total des charges s'est élevé à 608.532,98€ contre 553.584,22 € l'exercice précédent.

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

- Apport initial : 95.393,89€
- Fonds de réserve « Résidence » : 504.204,50€

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.
Il n'y a aucun sinistre commun.

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

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	15170	174	

Nom(s) des votants « contre » :

5. **Décharge**

(100.000 Q concernées)

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

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	15170	174	

Nom(s) des votants « contre » :

6. Travaux – décision – mode de financement

Décision quant au remplacement des calorimètres

(62.905 Q concernées)

Les décompteurs de chaleur actuels ont une durée de vie de 10 ans qui arrive à son terme.

Proposition est faite aux propriétaires de souscrire un nouveau contrat de location/relevé de 10 ans auprès de la société ISTA au prix de 5,65€ htva/décompteur (contre actuellement 5,80€ htva/décompteur).

L'Assemblée décide de souscrire à ce contrat.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	15170	174	

Nom(s) des votants « contre » :

7. Fixation des budgets de l'exercice 2023/2024 :

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(100.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 670.000 € (+ 70.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	15170	174	

Nom(s) des votants « contre » :

b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies (100.000 Q concernées)

Vu la volatilité du marché de l'énergie, le syndic demande qu'un mandat soit donné au conseil de copropriété et au syndic d'adapter le budget si des variations importantes des prix intervenaient en cours d'exercice par rapport aux estimations sur lesquelles le budget est basé.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	15170	175	

Nom(s) des votants « contre » :

Le mandat est octroyé.

c) Fonds de réserve « Résidence » :

(52.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Résidence » à 80.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15052	14878	174	

Nom(s) des votants « contre » :

8. Divers points

a) Proposition de : obligation pour tous propriétaires de fournir une adresse mail ou un numéro de téléphone dont l'usage servirait exclusivement aux besoins de la copropriété (100.000 Q concernées)

Les propriétaires marquent leur accord pour que leurs coordonnées puissent être transmises à un autre propriétaire dans l'intérêt de la copropriété.

Les propriétaires sont donc invités à transmettre à la gérance, par mail (l'adresse utilisée sera encodée dans notre banque de données), leurs coordonnées téléphoniques.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	15170	174	

Nom(s) des votants contre » :

Cette proposition est adoptée.

b) Rappel des principales prescriptions du règlement d'ordre intérieur

Un règlement d'ordre intérieur « light » reprenant les principales obligations est joint au présent procès-verbal.

Il est demandé aux propriétaires d'en transmettre un exemplaire à leurs locataires en leur rappelant l'importance de respecter ces quelques règles.

c) Suite à l'insuffisance chronique de quorum lors des premières assemblées, proposition de fixer la date de l'assemblée recommencée lors de la convocation à l'assemblée générale ordinaire (100.000 Q concernées)

Les propriétaires conviennent que, n'ayant systématiquement pas le double quorum de présence requis lors de la première séance, la date de l'Assemblée Générale Ordinaire recommencée soit d'ores et déjà mentionnée dans la convocation initiale. Sur cette base, la 1^{ère} séance de l'AGO 2024 sera programmée à 8h00 le 3 juin 2024 et la seconde se tiendra **le mercredi 19 juin 2024 à 16h30** (sauf impondérable ou modification des dispositions légales).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	14044	705	595

Nom(s) des votants « contre » :

Nom(s) des « Abstention » :

d) Punaises

Plusieurs propriétaires posent la question du traitement réservé à la lutte contre la présence de punaises de lit.

répond que les traitements sont d'ordre privatif, les punaises ne pouvant survivre dans les parties communes.

Chaque copropriétaire se doit donc d'examiner la situation de son lot et de prendre les mesures le cas échéant (comme plusieurs l'ont déjà fait).

9. Elections et/ou réélections statutaires

(100.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Présidence :

Autres membres : I

représentée par

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
15344	15170	174	

Nom(s) des votants « contre »

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<i>15344</i>	<i>15170</i>	<i>174</i>	

Nom(s) des votants « contre » :

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h30.

Concerne : Complexe KENNEDY
Rapport de gestion – exercice 2022/2023

Le conseil de copropriété est composé de 6 membres :

- _____, présidente

La province, actuellement représentée par _____

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

1. CHARGES ET BUDGETS :

A. Charges communes : se sont élevées à 428.633,64 € contre 375.934,50 en 2021/2022, soit une augmentation de 52.695,14 €. Cette augmentation résulte principalement de l'augmentation du prix de différents travaux effectués au bâtiment (voir rapport technique ci-dessous)

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

En ce qui concerne l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour les compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

En ce qui concerne le gaz, comme les propriétaires en ont connaissance, la copropriété a joui d'un prix fixe exceptionnellement bas de 16,17 €/MWh HTVA pour le prix de la molécule de gaz, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociable), permettant aux occupants d'échapper, jusque fin 2022, à d'importantes hausses des charges.

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

L'augmentation qui en résulte devra donc être incorporée dans les budgets de charges, les occupants de l'immeuble ayant bénéficié toutefois, à titre individuel, d'un remboursement de 135 € par mois (ristourne valable du 1er janvier à fin mars 2023).

B. Charges de consommations (chauffage et eau) :

- a) Exercice **2021/2022** : total de 177.649,77 € dont :
- GAZ : 72.570,56 € pour une consommation de 201.857 m³ soit un prix moyen de 0,36 € le m³.
 - EAU : 62.614,23 € pour une consommation de 10.042 m³ soit un prix moyen de 6,24 € le m³
- b) Exercice **2022/2023** : total de 179.899,33 € dont :
- GAZ : 101.598,15 € pour une consommation de 161.736 m³, soit à un prix moyen de 0.63 € le m³ (augmentation de 75% !)
 - EAU : 57.490,94 € pour une consommation de 9.972 m³ soit un prix moyen de 5,77 € le m³.

Au total : les charges se sont élevées à :

2021/2022 : 553.584,22 €

2022/2023 : 608.532,98 € pour un budget de 600.000 €

C. Fonds de réserves :

Au 01/04/2023 : le fonds de réserve s'élève à 525.831,14 €, en augmentation de 21.626,64 € par rapport à l'exercice précédent.

Les principaux prélèvements ont été les suivants :

- Rénovation du hall : 22.184,36€
- Remplacement des portes et châssis : 35.983,61€

D. Budget du fonds de roulement de l'exercice 2023/2024 :

Nous devons tenir compte de l'augmentation tant des charges communes que du coût de l'énergie.

Pour cette raison, il sera proposé à l'assemblée générale de porter le budget à 670.000 € au lieu des 600.000€ de 2022/2023, soit une augmentation de 11,66 %.

E. Apport au fonds de réserve :

Proposition est faite à l'assemblée de maintenir l'apport à 80.000 €.

Au total, les 2 budgets (charges courantes et apport au fonds de réserve) s'élèveraient pour 2023/2024 à 750.000 € (contre 680.000 en 2022/2023) soit une augmentation de 10,29 %

F. Retards de paiement

A la clôture de fin mars 2023, les retards s'élevaient à 9.827,15 €.

Au jour de l'assemblée, il y a 3 contentieux pour un total de 4.356,05 €

2. ASPECTS TECHNIQUES :

A. Travaux réalisés en cours d'exercice 2022/2023

a) Remplacement et réparation de tuyauteries

Toutes tuyauteries confondues, des travaux de réparation et remplacement ont été effectués

Import TVAC : 9.605.62€

b) Bacs récolteurs

Intervention sur les bacs.

Import TVAC : 1484.05€

c) Curage des décharges

Import TVAC : 14.107.97€

d) Remplacements circulateurs

Import TVAC : 7.511.56€

e) Remplacement pompe de relevage

import TVAC : 11.285,82€

f) Rénovations halls

Import TVAC : 112.224,06€

g) Ascenseurs

Remplacement câbles

Imports TVAC : 1.963,50€

- h) Etanchéité toitures
Plateforme F25
Import TVAC : 4.155,20 €
- i) Maçonneries extérieures
Démontage murs parvis côté pont Kennedy
Import TVAC : 7.592,78€
- j) Honoraires architecte
Import TVAC : 11.110 ,14€

Intervention sur franchise assurance
Import TVAC : 1.490,65€
- k) Sinistre inondation 15 juillet 2021
Remplacement des portes de caves et remise en peinture des zones inondées en cave
Import : indemnisation assurance.

B. Travaux et études actuellement en cours

a. Rénovation des halls

Reste à effectuer :

- la pose d'un nouveau cadre de finition autour du paillason côté Kennedy.
- la finition de l'éclairage.

b. Mise en conformité SRI

A ce jour, à l'exception de six appartements ,toutes les visites des appartements ont été réalisées .
Début des travaux dans les parties communes effectifs en 2023.

c. Parvis et abord côté pont Kennedy

Le démontage des maçonneries de parement qui menaçaient a été effectué par la société Legros pour un import TVAC de 7.592€ et les pierres stockées.

La zone refermée au sable stabilisé reste en attente de la remise en état.

Les désordres constatés dans la stabilité des parements en pierre provenaient de la mise en œuvre initiale de celui-ci et non pas de la stabilité des bétons de structure.

A ce jour, les maçons contactés ont tous refusé le travail considéré soit comme trop conséquent, soit trop compliqué du point de vue de la gestion des accès et des contraintes liées à la Ville (parcage, trajets, vols,...).
Nouveaux contacts en cours.

Remarque : les démarches portent actuellement strictement sur la remise en état des zones démontées mais, un constat de dégradation plus générale des surfaces du parvis a été fait (zone côté ex médiathèque) . Un travail devra être envisagé à terme sur cette zone.

d. Façades :

➤ Analyse des balcons et garde-corps

Tous les bétons de terrasses et gardes- corps ont pu être relevés à l'exception de ceux de six appartements

L'analyse des données récoltées est en cours, mais il apparait, comme supposé, que les zones les plus dégradées sont les colonnettes enserrant les évacuations d'eau.

Certaines fixations de garde-corps méritent aussi des interventions.

Après finalisation des constats, les mesures de sécurisation pour ceux qui le nécessitent seront prises en attendant un traitement plus général des façades à prévoir à terme.

➤ Bétons d'acrotères entourant le complexe/Croisiers .

Suivant l'analyse de LM Architecte, il n'y a pas de souci de stabilité majeur des parements de bétons (hors zone de la passerelle propriété de la ville et traitée par ailleurs).

Un reconditionnement après peignage peut être envisagé sous réserve de découvertes localisées au moment des interventions.

La proposition d'intervention n'envisagera pas la dépose des garde-corps.

Les solutions d'une intervention par nacelle ou par cordistes sont actuellement envisagées sans pose d'échafaudage.

Montant envisagé suivant devis reçu (en attente d'autres) 45.457,25€ TVAC (sans les joints à valoriser sur base de 20€/mètre courant sur une base de 100 mètres) soit total de chantier actuellement retenu : 47.577.25€TVAC

C. Travaux commandés réalisation prochaine

Remplacement de la seconde pompe de relevage :

Import TVAC 13.225,62 €

3. Divers :

Concierge :

Il a été mis fin d'un commun accord au contrat de Madame Massonet pour maladie de longue durée.

Nous sommes toujours à la recherche d'un/une candidat(e) concierge.

Plusieurs interviews en cours.

Chauffage dans les studios (25 et 26^{ème} étages) :

Il est rappelé la décision de l'assemblée du 16 juin 2017 de supprimer le gaz dans les studios pour 2029.

De surcroît, obligation émise par Resa de remplacer les décompteurs de ces studios par des compteurs privatifs à partir du 1^{er} janvier 2024.

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

- Assurance Incendie : police n° : 817 391 813- Courtier : Burton- compagnie : AXA Buildimax– franchise DE : 1545.2 (indice conso 298.33)
- Autre assurance Loi : police n° : 760 704 951- Courtier : Burton- compagnie : AXA

Tels sont les faits marquants de l'exercice écoulé.

REGLES DE BASE D'UNE VIE EN COPROPRIETE - RAPPELS :

ACCES / SECURITE :

1. Pour votre sécurité et celles des autres occupants, ne donnez pas accès à des personnes non-identifiées, colporteurs et démarcheurs (n'ouvrez pas sans savoir qui sonne, ni pourquoi).
Pour rappel, constat de nombreuses intrusions et présence de toxicomanes dans les communs...

OCCUPATION DES BIENS :

2. Les appartements doivent être occupés par des personnes de bonnes vie et moeurs, et dans le respect mutuel entre voisins.
3. Les réceptions potentiellement bruyantes ayant lieu dans un bien doivent être signalées à l'avance et respecter au maximum la tranquillité des résidents (personnes âgées, malades, télétravail, ou simplement le bien-être chez soi).

ACTIVITES / TRAVAUX :

4. Les travaux portant sur des éléments de structure de l'immeuble doivent faire l'objet d'un accord préalable de la copropriété. Toute modification de mur ou structure doit faire l'objet d'une évaluation technique à transmettre au syndic (stabilité de l'immeuble, au bénéfice de TOUS).
5. Les travaux ayant lieu dans un bien doivent être signalés à l'avance (concierges, affichages et voisins) et respecter au maximum la tranquillité des résidents (personnes âgées, malades, télétravail, ou simplement le bien-être).
6. En outre, les travaux ne peuvent être effectués :
 - les dimanches et jours fériés ne peuvent **COMMENCER AVANT 8H00 ET DOIVENT ETRE ARRETES AU PLUS TARD A 19H00.**
7. Les transports et évacuation de matériaux se faisant par les ascenseurs, utilisation obligatoire des protections disponibles à l'étage « C » - couloir des conciergeries.
8. Protection des sols et murs des parties communes le cas échéant (travaux de remise en état récents).

DEMEMAGEMENT / EMMENAGEMENT :

9. Les déménagements / emménagements doivent être signalés à l'avance (concierges).
10. Le transport se faisant par les ascenseurs, utilisation obligatoire des protections disponibles à l'étage « C » - couloir des conciergeries. Toute dégradation pourra être portée en compte du ou des propriétaire(s) concerné(s).
11. Les nouveaux occupants doivent se présenter à la concierge de l'immeuble.

RAPPELS ELEMENTAIRES :

12. Il est interdit de jeter des déchets, papiers, mégots etc... par les fenêtres et terrasses.
13. Il est interdit de jeter des déchets de quelque nature que ce soit dans les décharges des terrasses. Cela occasionne des frais de débouchage conséquents à charge de TOUS (propriétaires ET locataires).
14. Il est interdit de déposer ou d'entreposer des matières dangereuses ou insalubres que ce soit privativement ou dans les communs.
15. Veillez à ne pas jeter dans les toilettes et canalisations de décharge lingettes, ouate, détritrus ménagers, graisse de friture, déchets de peintures, etc. qui finissent par obstruer les conduites. Cela occasionne des frais de débouchage conséquents à charge de TOUS (propriétaires ET locataires).
16. Respectez le tri des poubelles, cartons et PMC.
17. De manière générale, respectez le travail quotidien des concierges et les lieux communs.
18. Le propriétaire d'un animal de compagnie est responsable de ce dernier qui ne peut être source de nuisances (souillures ou bruit).

En cas de violation des dispositions reprises ci-avant, l'assemblée générale pourrait décider d'aller en justice et postuler la condamnation sous astreinte du contrevenant.

Pour mémoire, le bâtiment est équipé de caméras de sécurité qui permettent, si nécessaire, d'identifier les personnes qui ne respectent pas les parties communes.

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse» / «ClT_boite»
«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

Association des copropriétaires de la résidence
KENNEDY A.C.P., quai Van Hoegaerden 2 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juillet 2024

Sont présents ou valablement représentés : 161 propriétaires sur un total de 216
soit : 86.627 quotités sur un total de 100.000

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

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

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 9H15.

, présidente du conseil de copropriété, ouvre la séance et remercie toutes les personnes qui sont intervenues depuis la survenance du sinistre incendie du 24 juin dernier.

Elle précise que la présente assemblée permettra de donner tous les renseignements utiles, ainsi que les procédures à suivre vis-à-vis des assurances.

Elle stipule que la remise en état de l'immeuble prendra de nombreux mois.

, administrateur de la société ADK, syndic de l'immeuble, souhaite la bienvenue aux propriétaires à l'occasion de cette assemblée convoquée en urgence suite aux événements dramatiques du 24 juin dernier.

Procès-verbal

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

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

RPM Liège - n° Entr. 417 254.111 - Agr. de L.P.L. n° 100.022

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

Il présente à l'assemblée les personnes invitées afin de renseigner utilement les propriétaires :

Le Bourgmestre, Monsieur DEMEYER, accompagné de son chef de cabinet, _____, commissaire de police en charge du dossier ; les assureurs, et les conseillers juridiques et techniques de la copropriété.

remercie tous ceux qui ont permis de réduire au maximum les conséquences de cet incendie : les responsables de la ville et services de secours, les deux concierges de l'immeuble, les assureurs, les membres du conseil de copropriété et l'équipe ADK mise immédiatement sur pied.

Une minute de silence est respectée en mémoire des personnes décédées, en lien direct ou indirect avec l'incendie.

Dès après l'ordre du jour est abordé.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (100.000 Q concernées)

Président : l

Secrétaire :

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
86.627	86.627		

2. Informations relatives au sinistre incendie et aux actions entreprises par les différents intervenants.

Monsieur le Bourgmestre DEMEYER prend tout d'abord la parole et déclare avoir une pensée pour les habitants de l'immeuble, ainsi que pour les personnes décédées. Il informe l'assemblée qu'une réunion est prévue ce 15 juillet, à laquelle les locataires sont conviés.

Il remercie les services de secours, de police et les services sociaux qui sont intervenus dans des conditions difficiles.

Monsieur _____, son chef de cabinet, confirme que vu la complexité du sinistre, le plan d'urgence a été actionné, faisant appel à des échelles plus grandes ainsi qu'à deux hélicoptères, afin de permettre l'évacuation des habitants.

Un poste médical avancé a été installé au pied de la tour, et un périmètre de sécurité a été défini pour éviter les intrusions.

Un centre d'accueil a été ouvert pour organiser les hébergements ; les denrées périssables ont été évacuées et les objets personnels restitués à la demande.

Il précise que les portes privées des appartements ont dû être ouvertes, parfois fracturées pour vérifier qu'aucune personne en détresse ne se trouvait plus dans les appartements.

Le commissaire de police, _____, confirme que les portes ont été refermées et les clés mises en sécurité. Elles seront remises au syndic prochainement.

Il confirme que l'immeuble est actuellement gardé par les services de police.

3. Informations quant aux procédures de déclarations de sinistres aux assureurs (contenant et contenu) -exposé des couvertures, des garanties, des indemnisations et des opérations de nettoyage des communs.

, courtier d'assurances de l'immeuble, informe les propriétaires que l'immeuble est couvert auprès de la Compagnie AXA ; que les capitaux assurés sont corrects ; il informe les propriétaires que son bureau centralisera tous les dossiers afin que chaque propriétaire soit indemnisé des dommages subis au bâtiment (les propriétaires, ou locataires, devant déclarer les dommages au contenu à leurs assureurs contenu respectifs).

Monsieur précise également qu'en ce qui concerne le remboursement des hébergements et du chômage immobilier, il faut distinguer 2 cas de figure :

1. Propriétaires occupants

1. **Relogement** : pendant 90 jours, 30 jours en demi-pension & 60 jours sans repas
 1. soit organisé et pris en charge par AXA Assistance.
 2. soit organisé par le copropriétaire lui-même, relogement à titre payant dans un logement similaire équivalent, paiement par AXA sur base des justificatifs (si ça dépasse le montant du chômage immobilier, il faut pouvoir le justifier)
 3. soit organisé par le copropriétaire lui-même, relogement à **titre gratuit** dans la famille, chez des amis (pas de paiement de relogement mais droit au chômage immobilier)
2. **Chômage immobilier** : pendant la durée normale de reconstruction
 1. Pas de cumul du paiement du chômage immobilier et des frais de relogement pour une même période
 2. Calcul du chômage immobilier sur base des montants annoncés par le syndic dans sa note d'information n° 1 ou sur base du loyer réellement payé et accepté par l'expert

1. Propriétaires non occupants

1. Relogement : pas d'application
2. Chômage immobilier :
 1. pendant la durée normale de reconstruction
 2. calculé sur base de la perte de loyer théorique (totale ou partielle)
 3. sur base d'une attestation que le loyer n'est plus payé

Montants du chômage : plusieurs propriétaires estiment que les montants attribués par l'assurance (voir note d'informations n° 1 reçue d'ADK) sont trop peu élevés. Il est tout à fait loisible à chacun de débattre de ceci avec l'expert en vue de faire adapter le montant (par exemple avec la preuve du versement des loyers pour les bailleurs...)

Pour rappel :

- Compagnie : AXA :
 - police 817 391 813 ;
 - urgentcase@axa-assistance.com
 - référence sinistre 0800D6984301.
- Courtier :
 -
 -

, contre-expert du bureau Galtier, décrit son rôle. Il intervient dans le cadre de la défense des intérêts des propriétaires vis-à-vis de la Compagnie d'assurances.

Il interviendra au niveau des communs de l'immeuble mais également, sur demande, pour les propriétaires qui le souhaiteraient, au niveau des parties privatives.

(mail à adresser à :)

Les représentants d'AXA répondent également à toute une série de questions relatives aux montants des indemnités.

4. **Exposé du planning prévisionnel et des interventions devant permettre la réintégration des appartements, à terme:**

expose que le schéma suivant est envisagé :

- Libération d'une partie des lieux par l'expert judiciaire en fonction de l'avancement de son enquête.
En principe, très prochainement, la totalité de l'immeuble sera libérée, hormis la seconde partie du rez, côté Croisiers, les appartements G / H / I du 1^{er} étage au 4^{ème} étage inclus et l'entièreté du 24^{ème} étage qui seront inaccessibles pour les besoins de l'enquête.
Ceci ne signifie cependant pas que l'immeuble sera librement accessible.
- Remise au syndic des clés des portes privatives des appartements (toutes les portes ont été fermées par décision de la ville de Liège).
- Premiers travaux aux communs (nettoyage – éclairage des couloirs – remise en service de 2 des 4 ascenseurs).
- Ensuite, et dans un délai restant à fixer en fonction des premières phases, organisation de la visite des appartements accessibles, en présence conjointe du propriétaire et de son éventuel locataire et, obligatoirement, des assureurs.
- En collaboration avec les services d'incendie, remise en état des communs de l'immeuble en vue de permettre la réception de ceux-ci par les pompiers et donc, à terme la réintégration définitive des appartements (en profitant de ces travaux pour une mise à jour du niveau de sécurité de l'immeuble selon les exigences du SRI).

5. **Mandats à ratifier en vue de représenter la copropriété (100.000 quotités concernées)**

Il est proposé aux propriétaires d'octroyer les mandats suivants (uniquement pour les parties communes) :

a) Maître _____ avocat

<i>Q présentes/représentées des bulletins rentrés avec vote sur ce point</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
84.680	81.895	2.190	595

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention » :

Le mandat de Maître _____ est ratifié.

b) Monsieur _____, assisté de Monsieur _____, architectes

<i>Q présentes/représentées des bulletins rentrés avec vote sur ce point</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
84.426	80.450	3.582	224

Nom(s) des votants « contre »

Les mandats de Monsieur _____ de Monsieur _____ sont ratifiés

- c) Monsieur _____, contre expert assurances

<i>Q présentes/représentées des bulletins rentrés avec vote sur ce point</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
84.256	82.838	1418	

Nom(s) des votants « contre » :

Le mandat de Monsieur _____ est ratifié

6. Comptabilité :

- a) Mandat à octroyer au Conseil de copropriété et au syndic de réduction du budget du fonds de roulement en fonction des charges réelles: (100.000.Q concernées)

Le syndic a suspendu l'appel de fonds sur charges courantes et l'apport au fonds de réserve prévu fin juin dernier (concernant le deuxième trimestre 2024)

Il propose à l'assemblée de reporter ces appels à fin septembre prochain.

Ces montants, de même que les appels de fonds futurs, seront réclamés aux seuls propriétaires, à charge pour eux de prendre accord avec les locataires.

Pour les charges des trimestres suivants, mandat à octroyer au conseil de copropriété et au syndic de déterminer le montant des appels de fonds sur charges courantes (fonds de roulement), ceci en fonction des factures reçues.

Clôture annuelle : celle-ci resterait maintenue à fin mars 2025, les indexes des consommations d'énergie (chauffage et eau) ont été relevés juste avant l'incendie de telle sorte que deux décomptes de ces charges privatives seront mentionnés lors de la clôture annuelle.

<i>Q présentes/représentées des bulletins rentrés avec vote sur ce point</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
84.680	83.041	1.639	

Nom(s) des votants « contre »

- b) Maintien des apports aux fonds de réserve: (52.800Q concernées)

1. Proposition de maintien des apports au fonds de réserve de base comme décidé lors de l'assemblée du 19.06.2024

<i>Q présentes/représentées des bulletins rentrés avec vote sur ce point</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
39.631	29.879	9.752	

Nom(s) des votants « contre »

L'apport au fonds de réserve de base est maintenu

2. Apport au fonds de réserve « Façades »

A la demande de plusieurs propriétaires, proposition de soit maintenir les apports comme décidé à l'assemblée 2024, soit de reporter ces apports d'un an.

<i>Q présentes/représentées des bulletins rentrés avec vote sur ce point</i>	<i>Apport immédiat</i>	<i>Report d'un an</i>	<i>Abstention</i>
33.655	16.569	17.086	

L'apport au fonds de réserve « façades » est donc reporté d'1 année.

7. Questions-réponses et conseils donnés pour la suspension des contrats privatifs en cours (téléphone, internet, énergies etc...)

1. Sociétés de nettoyage des parties communes : association momentanée (validée par les assurances) : DAMAGE CONTROL et BELFOR
Il est conseillé aux propriétaires, pour des raisons pratiques et d'efficacité, de faire appel aux mêmes sociétés pour les nettoyages privatifs
Mail : pierre.balhan@damage-control.be
Téléphone : 0487/26.80.31
2. Le syndic insiste pour que les propriétaires non encore inscrits sur le site d'ADK (www.adksyndic.com) s'inscrivent rapidement afin de faciliter les échanges et avoir instantanément accès aux informations utiles (convocation aux assemblées et prochainement, organisation des visites des appartements dès que cela sera possible).

Pour les propriétaires pas encore inscrits :

La procédure d'inscription au site est jointe en annexe.

Pour les propriétaires déjà inscrits :

Il est demandé que chaque propriétaire inscrit sur le site veille à mettre ses données à jour (adresse postale, tel, n° compte bancaire) via « Mes données »


3. Clôture électricité privative : le syndic contactera RESA en vue de minimiser le plus possible les montants des clôtures d'électricité (le relevé des compteurs n'étant plus possible suite à l'incendie).
NB : RESA vient de nous confirmer être en contact avec les fournisseurs d'énergie afin de mettre les contrats en attente suite à l'incendie (mais qu'au vu du nombre de compteurs, cela prendra un certain temps).
4. Prochaines réunions : en fonction des besoins, une ou plusieurs réunions d'information (ou assemblées extraordinaires) seront programmées dans le futur.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et la présidente lève la séance à 12h45

Veillez trouver ci-dessous la procédure à suivre pour vous inscrire sur notre site internet.

Cette inscription vous permettra de recevoir les documents concernant la copropriété par voie électronique ainsi que d'avoir accès gratuitement à d'autres documents officiels tels que les statuts.

Aller sur notre site www.adksyndic.com :


cliquez sur « Accéder au site » dans l'encart « Syndic », ensuite sur  en haut à droite et remplissez les 4 cadres du bas « enregistrer mon utilisateur ADK ».

Introduisez les coordonnées ci-dessous :

- Nom d'utilisateur : «Clt_CodeUnique»
- Votre adresse mail :
- Code provisoire : «Clt_MPW»

Une confirmation de votre inscription vous sera transmise par mail, laquelle contiendra un nouveau mot de passe pour vos connexions futures (vérifiez vos spams).

Ce mot de passe pourra être modifié par vos soins dans votre espace personnel via « Mes données » en haut à gauche. Les différents documents liés à la gestion et vous concernant seront déposés sur le site ; un mail automatique vous sera adressé pour vous en informer.

Lors de vos connexions ultérieures (→ « Accéder au site » dans l'encart « Syndic » →  → compléter les 2 cadres du haut « connexion pour accéder à mes fichiers personnels » avec votre nom d'utilisateur et votre nouveau mot de passe), vous pourrez :

- Compléter, modifier ou simplement consulter vos données personnelles (en cas de changement d'adresse postale, de n° de gsm ou d'adresse mail, c'est vous qui devrez les modifier via votre espace personnel) ;
- Prendre connaissance de tous les documents comptables vous concernant (appels de fonds, décomptes, liste de dépenses, bilan,...) ;
- Consulter les courriers globaux vous adressés ;
- Obtenir diverses informations concernant la copropriété en général ;
- Un dossier « Incendie » a été créé et tout document officiel reçu y sera déposé

**Association des copropriétaires de la résidence
KENNEDY A.C.P., quai Van Hoegaerden 2 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 24 juin 2025**

Sont présents ou valablement représentés : 132 propriétaires sur un total de 216.
soit : 76.245 quotités sur un total de 100.000.

S'agissant d'une seconde assemblée générale, celle-ci peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour quel que soit le quorum atteint.

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

Les voix de la Province (39.461 quotités) sont réduites à 36.784 quotités (équivalent à l'ensemble des autres quotités présentes ou représentées).

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 16h40

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (100.000 Q concernées)

Le bureau est constitué par les membres du conseil de copropriété.

Le syndic, représenté par Monsieur _____, rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
73.568	73.568		

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

- a) Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.
Copie du rapport de gestion est joint au présent procès-verbal.

Le rapport de gestion est soumis à l'accord des propriétaires.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
71.785	66.149	2.666	2.970

Procès-verbal

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

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

RPA Liège - n° Entr. 417.254.111 - Ag. n° LP.L n° 100.022 - 800.089

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

L'assemblée approuve le rapport de gestion.

Nom(s) des votants « contre » : _____

Nom(s) des « Abstention » :

- b) Energies :
La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.
Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, avec la société LUMINUS.
- c) Contrats d'assurances :
- Assurance Incendie : Police n° 817 391 813- Courtier :
Compagnie : AXA Buildimax – Franchise DE : x 5
 - Autre assurance Loi : Police n° 720 185 916 - Courtier :
Compagnie : AXA

3. Suite à l'incendie du 24/06/2024

- a) Point de la situation : expertise judiciaire – avancement des travaux – date de réintégration des appartements

Monsieur _____, l'architecte chargé de l'exécution des travaux nécessaires à la réintégration des lieux, fait rapport sur les travaux déjà réalisés ainsi que sur ceux restant à effectuer afin de permettre la réintégration des appartements. Il précise que la date de réception des travaux a déjà été fixée avec le service incendie. L'attestation de conformité, délivrée par ce service, est indispensable pour permettre la levée de l'arrêté d'inhabilité de l'immeuble.

Le syndic précise que la réception ne concernera que les parties communes. Par ailleurs, les propriétaires qui ne seront pas en mesure de fournir l'attestation de conformité électrique de leur logement ne seront pas autorisés à réintégrer leur appartement.

Monsieur _____ informe l'assemblée que, sauf imprévus majeurs, la réintégration est prévue pour le 30 septembre prochain (app A-B-C-D-E-F et certains G-H-I).

En outre, il est porté à la connaissance de l'assemblée que l'expertise judiciaire diligentée en vue de déterminer l'origine du sinistre se poursuit. Le dernier délai imparti à l'expert a été fixé au 6 octobre 2025.

L'assemblée en prend acte.

b) **Travaux supplémentaires exigés par le service incendie: groupe électrogène – exutoires de fumée – détection incendie – pompe des dévidoirs : décision et financement** (100.000 quotités concernées)

La liste des travaux exigés par le service incendie, en vue de permettre la levée de l'arrêté d'inhabitabilité, est présentée aux propriétaires. Monsieur _____ explique en détail la nature de ces travaux. Le syndic projette une estimation des différents coûts ainsi que la répartition de ces frais entre les différentes entités concernées.

Travaux supplémentaires exigés par le service incendie de la ville de Liège

	Estimatif TVAC	T/S: 52,80%	Rez: 11,29%	Garages: 3%	Province: 32,91%
Groupe Electrogène	79.500,00 €				
Exutoires de fumées	27.235,64 €				
Détection incendie - caméras	205.246,85 €				
Pompes dévidoirs	27.917,22 €				
compartimentage caves	13.250,00 €				
Imprévus de 10%	35.315,00 €				
	388.464,71 €	205.109,37 €	43.857,67 €	11.653,94 €	127.843,74 €

Il est à noter :

- Que l'exécution de ces travaux est absolument obligatoire pour obtenir la réception par les services d'incendie.
- Que ces frais ont été intégrés à l'état de perte présenté à l'assurance de l'immeuble, bien que celle-ci semble considérer qu'il s'agit de nouvelles exigences des pompiers, assimilables à des améliorations dont le coût ne lui incomberait pas.

Maître _____, avocat de la copropriété, confirme qu'il veillera à ce que l'assurance respecte intégralement les obligations contractuelles du contrat souscrit par la copropriété, dont éventuellement celles relatives aux améliorations

L'exécution de ces travaux est soumise à l'approbation des copropriétaires :

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
72.907	72.517	221	169

Nom(s) des votants « contre » :

Nom(s) des « Abstention » :

L'assemblée marque son accord de réaliser les travaux exigés par l'intercommunale incendie et autorise le conseil de copropriété et le syndic à dépasser ce budget en cas de stricte nécessité résultant des exigences du service incendie et indispensables à la levée de l'arrêté d'inhabitabilité.

4. Autres travaux à réaliser :

Il est proposé aux propriétaires de profiter de l'inoccupation actuelle de l'immeuble pour effectuer des travaux qui s'avèreront nécessaires à court terme.

Monsieur [] présente aux propriétaires chacun des travaux envisagés.

Le syndic communique à l'assemblée un tableau récapitulatif, indiquant le coût estimé de ces travaux par Monsieur [], ainsi que leur répartition par entité.

	Estimatif TVAC	Entité T/S (100.964 QS)	Rez (11.291 QS)	Garages (5.000 QS)
a. Garde-corps - 25°	15.900,00 €	13.690,90 €	1.531,08 €	678,02 €
b. Colonnets extérieures - AG 2026	-	-	-	-
c. Décharges horizontales	45.492,02 €	45.492,02 €	-	-
d. Remplacement de 2 colonnes de décharge EP	42.739,20 €	36.801,16 €	4.115,55 €	1.822,49 €
e. Boîtes aux lettres + étiquetage	8.954,88 €	8.954,88 €	-	-
f. Déjà décidés lors de l'assemblée 2024: changement châssis des conciergeries	56.675,32 €	48.801,04 €	5.457,50 €	2.416,78 €
g. Travaux déjà effectués: Bâche du 25°, vase d'expansion 13°, vannes du 13°	23.700,00 €	23.700,00 €	-	-
Parlophonie (amélioration)	22.120,99 €	22.120,99 €	-	-
	215.582,41 €	199.560,99 €	11.104,13 €	4.917,29 €

Ces différents travaux sont soumis à l'approbation des propriétaires.

- a) Révision des garde-corps du 25ème étage (100.000 Q concernées)

Résultat du vote :

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
72.733	27.611	39.215	5.907

Ce travail est refusé.

Nom(s) des votants « contre » :

Nom(s) des « Abstention » :

- b) Remplacement des colonnettes extérieures en béton (100.000 Q concernées)

Ce point est reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

- c) Remplacement des décharges horizontales de l'étage technique (52.800 Q concernées)

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
34.681	31.569	2.261	851

Ce travail est accepté.

Nom(s) des votants « contre » :

Nom(s) des « Abstention » :

- d) Remplacement des deux colonnes de décharges des eaux de pluie (100.000 Q concernées)

Le coût de ce travail est estimé à 42.739,20 € TVAC dont 20.000€ seraient pris en charge par l'assurance, soit un solde pour la copropriété de 22.739,20€.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
72.733	33.516	38.314	903

Ce travail est refusé

- e) Rénovation des boîtes aux lettres y compris numérotation officielle de la ville (52.800 Q concernées)

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
34.905	29.553	4.223	1.129

Ce travail est accepté

Nom(s) des votants « contre » : _____

Nom(s) des « Abstention » :

- f) Les travaux suivants ont déjà été voté lors de l'assemblée 2024 :
Le remplacement de châssis des conciergeries a été reporté sur l'exercice 2025/2026.
Budget : 56.675,32€

- g) Travaux déjà effectués

Comme mentionné au rapport de gestion, les travaux suivants ont déjà été réalisés et dont le coût sera imputé sur l'exercice 2025/2026 pour un total 23.700€ Tvac :

- Réservoir gravitaire ou « bache » du 25e étage : une bache a cédé et a été remplacée (Coût : 13.000,00€ TVAC)
- Vase d'expansion au 13e étage : remplacé (Coût : 1.700,00€ TVAC)
- Remplacement des vannes du 13e étage + zone « étage fantôme » : effectué (Coût : 9.000,00€ TVAC)

- h) Parlophonie : estimation du surplus à charge de la copropriété résultant de l'amélioration de la parlophonie : 22.120,99€ TVAC

L'assemblée en prend acte.

Afin de permettre à chacun de se rendre compte de sa quote-part dans le coût des travaux repris aux points 3B et 4, le syndic a établi un tableau déterminant le montant dû pour chaque type d'appartement (et la quote-part pour les rez et garages).

A noter que le montant renseigné reprend les quote-part dans la totalité des travaux et que le montant final dû sera diminué des travaux non décidés. (points 4 a à 4 e).

	Tour et Studios	Rez	Garages	Province
Point 3b d'ordre du jour: Travaux supplémentaires exigés par le service incendie de la ville de Liège	205.109,37 €	43.857,67 €	11.653,94 €	127.843,74 €
Point 4 de l'ordre du jour - Autres travaux	199.560,99 €	11.104,13 €	4.917,29 €	-
TOTAL	404.670,36 €	54.961,80 €	16.571,23 €	127.843,74 €
Montant à la quotité pour TOUR ET STUDIOS: 404.670,36€ : 100964 QS = 4,01€/quotité		Montant à la quotité pour les REZ: 54.961,79 : 11.291 QS = 4,86€/quotité		
Appartements				
A	704	2823,04	Montant à la quotité pour les garages: 16571,23 : 5.000 QS = 3,31€/quotité	
B	704	2823,04		
B21	1028	4122,28	Financement: Proposition ADK 2 AFS (début août 2025 et début novembre 2025)	
C	321	1287,21		
D	324	1299,24		
E	425	1704,25		
F	419	1680,19		
G	274	1098,74		
H	587	2353,87		
H13	714	2863,14		
I	330	1323,3		
Bureau du député	964	3865,64		
Studios				
1 et 2	302	1211,02		
3	296	1186,96		
4	308	1235,08		
5 et 6	242	970,42		
7	240	962,4		
8	248	994,48		

Financement des travaux :

Le financement s'effectuera comme suit :

- 50 % par un appel de fonds spécial prévu début août 2025
- 50 % par un second appel de fonds spécial prévu début novembre 2025.
Le montant du 2^{ème} appel de fonds pourrait être revu à la baisse en fonction de la prise en charge qui sera, en définitive, assumée par l'assurance.

Compte tenu de l'étalement de ces appels de fonds, et de la nécessité de réaliser les travaux avant la fin du mois de septembre pour permettre la réintégration des lieux, l'avance relative au paiement des fournisseurs sera assurée par un prélèvement temporaire sur le fonds de réserve.

5. Concierges à l'immeuble : décision quant au mode de fonctionnement futur : 1 concierge et une société de nettoyage avec mise en location de la loge ou 2 concierges (100.000 quotités concernées)

Plusieurs propriétaires s'interrogent quant à la nécessité du maintien de deux concierges dans l'immeuble.

La solution consistant à n'employer qu'un seul concierge, avec recours à une société externe pour le surplus du nettoyage, est examinée.

Après débat quant aux différentes options qui s'offrent à la copropriété, il est convenu de maintenir deux concierges dans l'immeuble.

L'un des occupants, Monsieur _____, propose d'assurer la fonction de l'un des deux concierges tout en continuant d'occuper son appartement.

L'Assemblée marque son accord quant à cette solution qui permettra, le cas échéant, de donner en location la seconde conciergerie

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
75.584	75.584		

6. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (100.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/03/2025, le total des charges s'est élevé à 472.170,85€ :

- 186.871,90€ pour le trimestre ayant précédé l'incendie
- 285.298,95€ pour les trois trimestres post incendie

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

- Fonds de réserve « Résidence » : 351.824,88€

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

Les dossiers relatifs aux retards de paiement représentent un montant total de 31.768,89€.

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

L'une des propriétaires émet des remarques concernant l'absence de compte relatif au sinistre incendie et de compte de résultat.

Le syndic précise ce qui suit :

- s'agissant de l'absence du compte relatif au sinistre incendie dans le bilan :
Par souci d'efficacité et de rapidité, un compte sinistre a été ouvert directement auprès du courtier de l'immeuble, évitant ainsi le transit des factures par la gérance. Cela explique l'absence de ce compte dans le bilan de la copropriété.
- concernant l'absence d'un compte de résultat :
Le syndic indique que la comptabilité d'une copropriété ne prévoit pas de compte de résultat, dans la mesure où la totalité des charges exposées est répartie entre les copropriétaires.
Vérification peut toutefois aisément être opérée en comparant les postes bilantaires : « Appels de fonds – solde débiteurs et créditeurs après clôture avec la liste de dépenses ».

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
72.733	66.005	2.797	3.931

L'Assemblée approuve les comptes.

Nom(s) des votants « contre » :

Nom(s) des « Abstention » :

7. **Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé** (100.000Q concernées)

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

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
72.733	65.619	5.597	1.517

L'assemblée décide de donner quitus au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé

Nom(s) des votants « contre » :

Nom(s) des « Abstention » :

8. **Proposition d'achat groupé pour placement de stores extérieurs (RAL 7035) - privatif**

soumet à l'assemblée générale la proposition d'organiser un achat groupé en vue de l'installation de stores extérieurs.

Les copropriétaires qui souhaiteraient manifester leur intérêt pour ce projet sont invités à en informer le syndic, lequel se chargera de transmettre leurs coordonnées à

L'assemblée en prend acte.

9. **Mise à disposition et adaptation du local dénommé « Ali Baba » à usage de parking à vélos** (100.000 Q concernées)

A la demande d'un propriétaire, proposition est faite à l'assemblée de mettre à la disposition des occupants, le local dénommé « Ali Baba » et d'initier une étude pour procéder aux aménagements nécessaires afin de le convertir en un espace destiné au stationnement des vélos.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
71.939	59.576	7.210	5.153

L'assemblée donne son accord de principe pour qu'une étude soit initiée

Nom(s) des votants « contre » :

Nom(s) des « Abstention » :

10. **Fixation des budgets de l'exercice 2025/2026:**

a) Fonds roulement (charges courantes) : (100.000 Q concernées)

Compte tenu de l'inoccupation actuelle du bâtiment, le syndic propose aux propriétaires de ne pas fixer de budget annuel et de facturer les charges réelles en fin de trimestre comme c'est le cas depuis le sinistre incendie et ce, jusqu'à la réintégration totale des appartements.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
71.434	68.887	1.204	1.343

L'assemblée marque son accord pour que les charges réelles soient facturées en fin de trimestre

Nom(s) des votants « contre » : _____

Nom(s) des « Abstention » :

b) Fonds de réserve « Résidence » : *(52.800 Q concernées)*

Il est proposé aux copropriétaires d'effectuer un apport de 80 000 € au fonds de réserve. Plusieurs copropriétaires demandent que cet apport soit suspendu dans le cas où tous les travaux visés aux points 3B et 4 seraient approuvés.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
36.439	28.222	4.448	3.769

L'ensemble des travaux n'ayant pas été décidé, l'apport au fonds de réserve est donc maintenu.

Nom(s) des votants « contre » :

Nom(s) des « Abstention » :

c) Fonds de réserve spécifique « Rénovation façades » : (100.000 Q concernées)

La question de maintien actuel d'un appel de 50.000€ est posée aux propriétaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
72.258	19.901	48.439	3.918

L'assemblée décide de ne pas effectuer cet apport.

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

11. Elections et/ou réélections statutaires (100.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Les personnes suivantes présentent leur candidature et sont réélues;

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>OUI</i>	<i>NON</i>	<i>Abstention</i>
72.509	64.257	5.118	3.134

est élue.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>OUI</i>	<i>NON</i>	<i>Abstention</i>
71.950	64.270	4.944	2.736

est élue.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>OUI</i>	<i>NON</i>	<i>Abstention</i>
71.950	69.761	1.020	1.169

est élu.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>OUI</i>	<i>NON</i>	<i>Abstention</i>
71.950	65.077	4.261	2.612

est élu.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>OUI</i>	<i>NON</i>	<i>Abstention</i>
71.950	66.920	2.199	2.831

est élu.

La province, représentée par l :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>OUI</i>	<i>NON</i>	<i>Abstention</i>
71.463	67.361	2.369	1.733

La province représentée par est élue.

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>OUI</i>	<i>NON</i>	<i>Abstention</i>
72.114	67.231	1.603	3.280

Monsieur est élu.

c) Syndic

Le mandat actuel d'ADK se termine à l'assemblée ordinaire de 2026.

Compte tenu de l'important travail assumé par la gérance depuis l'incendie et qui va se perpétuer encore durant de nombreux mois, ADK sollicite la prolongation de son mandat actuel, de deux années supplémentaires, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire 2028.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
72.338	66.421	4.206	1.711

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

12. Divers

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au jeudi 4 juin 2026 à 9h00. En cas d'insuffisance de quorum pour valablement délibérer, une assemblée générale ordinaire recommencée sera convoquée pour fixer la réunion au mardi 23 juin 2026 à 16h00

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

Concerne : Complexe KENNEDY
Rapport de gestion – exercice 2024/2025

Le conseil de copropriété est composé de 6 membres :

- Madame , présidente
- Madame Messieurs

La province, actuellement représentée par Monsieur

Au cours du dernier exercice, le conseil de copropriété s'est réuni à 13 reprises.

L'exercice peut être scindé en 2 périodes distinctes :

- la première, à savoir le 1er trimestre de l'exercice, période du 01 avril au 24 juin 2024;
- la seconde période, depuis l'incendie du 24 juin 2024 à fin mars 2025.

1. GESTION DU SINISTRE INCENDIE

Plusieurs phases se sont succédées, indépendamment des procédures de réhabilitation des parties communes:

- 1) sécurisation des lieux après l'incendie afin d'éviter les actes de vandalisme et de vols;
- 2) organisation des premières journées de visite les 08 et 09 octobre 2024, en présence des experts des compagnies d'assurance « contenu »;
- 3) organisation des déménagements : plus de 80 déménagements complets ont été réalisés, durant la période du 21 octobre au 20 novembre 2024.
- 4) ouverture de l'immeuble depuis décembre 2024 afin de permettre les travaux privatifs à réaliser par les corps de métier des propriétaires.
- 5) récolte compliquée des EAN privés en vue du remplacement des nouveaux compteurs électriques individuels.
- 6) Organisation de la phase de relance de chauffage et de carottage pour le passage de câbles électriques

19 bulletins d'information ont été communiqués, auxquels s'ajoutent la tenue l'assemblée générale extraordinaire le 11 juillet 2024 et la réunion d'information le 30 janvier 2025.

D'autre part, et comme vous en avez connaissance, 2 expertises judiciaires sont intervenues, qui ont retardé le début des travaux de plusieurs mois:

- la 1ère, ordonnée par le Parquet, immédiatement après l'incendie, afin de déterminer si l'origine de l'incendie était criminelle ou accidentelle;
- la seconde, par décision judiciaire, à l'initiative de l'assureur de l'immeuble, la Compagnie AXA, afin de déterminer, si faire se peut, l'origine précise du sinistre.

Les lieux ont été totalement et définitivement libérés par l'expert le 24 mars 2025.

Cette expertise est actuellement toujours en cours, le dernier délai obtenu par l'expert étant fixé au 6 octobre 2025.

Enfin, dernière information reçue, la compagnie AXA procède actuellement au versement des chômages immobiliers de juillet, août et septembre.

2. CHARGES ET BUDGET

a) CHARGES

Les dépenses de l'immeuble se sont élevées à 472.170,85€ se répartissant comme suit:

- 1er trimestre de l'exercice : période du 01/04 au 24/06/2024: 186.871,90€ reprises en DL et constituant les dépenses normales de l'immeuble pour la période concernée; ces dépenses sont dues par les occupants;

- 3 derniers trimestres de l'exercice : du 25/06/2024 au 31/03/2025: 285.298,95€ étant la prime annuelle d'assurance, la maintenance de 2 des 4 ascenseurs, les rondes de surveillance, les prestations permettant l'ouverture et la fermeture du bâtiment, ainsi que les frais de gestion du sinistre.

Au sujet de ces derniers frais, il faut préciser:

- qu'au lendemain de l'incendie, ADK a réduit ses honoraires de base de 2/3 puisque l'immeuble n'était plus occupé;
- qu'en ce qui concerne les prestations consécutives au sinistre, non prises en charges par l'assurance de l'immeuble, elles ont été imputées dans les charges pour les entités ne disposant pas d'un fonds de réserve (Rez, garages, Province) et prélevées de la réserve pour l'entité Tour/Studios).

En fonction de la responsabilité finale relative au sinistre qui sera déterminée, ces frais pourront, le cas échéant, être récupérés.

b) FONDS DE RÉSERVE TOUR ET STUDIOS:

A la clôture au 31/03/2025, la copropriété disposait d'une réserve s'élevant à 351.824,88€
A noter que les retards de paiement sont en augmentation, s'élevant à la clôture à 31.768,89€; les assignations en vue de récupérer ces sommes ont été lancées;

c) BUDGETS EXERCICE 2025/2026 :

- i. Charges courantes : De manière identique à ce qui a été décidé après l'incendie, il vous sera proposé de ne pas établir de budget annuel, et de facturer en fin de trimestre les charges réelles, ceci jusqu'à la réintégration totale des appartements.
- ii. Fonds de réserve : Le montant de l'apport sera décidé au cours de l'assemblée en fonction des travaux à réaliser.

3. ASPECTS TECHNIQUES :

Avant-propos :

Le présent rapport a pour objectif de relater les faits marquants de la gestion technique. Néanmoins, l'incendie survenu quelques jours après la dernière assemblée ordinaire n'a pas permis un suivi/déroulement normal des dossiers dont l'évolution s'est calquée sur le calendrier, les impératifs et les modifications imposées par la remise en ordre des communs.

a) Façades – Rénovation et vérifications

Une inspection complémentaire (au passage bisannuel convenu), pour les façades Nord et Ouest, qui présentent des traces de suie, sera encore réalisée par SECURALTI en 2025.
Cette vérification est liée aux conséquences de l'incendie.

Le contrôle bisannuel global des façades reste, lui, prévu pour 2026. En fonction des constats issus des inspections, une accélération du calendrier pourra être envisagée, accompagnée d'un nouveau rapport technique et d'une communication ad hoc lors de l'AGO 2026.

b) Armoires de commande – Remplacement et réaffectation

À la suite de l'incendie, les deux cabines d'ascenseurs et armoires de commandes situées côté Croisiers seront entièrement remplacées.

Ceci évite donc à la copropriété l'engagement du montant de 135.569,96€ TVAC convenu lors de l'assemblée ordinaire 2024 sur ce duplex et rend le montant potentiellement disponible pour le second duplex, côté Kennedy.

Concernant les cabines du côté Kennedy, une re-vérification complète et re-certification est prévue avant réintégration des appartements vu l'usage intensif auquel fut soumis ce duplex.

Ces remplacements sont pris en charge par l'assurance dans le cadre des réparations post-incendie.

D'autre part, le syndic a obtenu l'annulation de la facturation de la mise en conformité sur le duplex côté Croisiers ce qui correspond à une note de crédit de 4.839,96€ TVAC sur une facturation totale de 10.028,66€ TVAC.

KONE a en effet facturé début 2025 les travaux commandés en 2022 ce qui n'était pas acceptable.

c) Synoptique des décharges – Audit technique approfondi

Un audit complet des décharges a pu être réalisé au sein du bâtiment durant son inoccupation, permettant un accès plus étendu qu'en situation normale. Il a notamment révélé :

- Colonne H : un remplacement complet est prévu suite à l'étude menée par GEBERIT. Ce remplacement est pris en charge par l'assurance dans le cadre des réparations post-incendie (gratuité confirmée).
- Autres colonnes : pas de remplacement prévu à ce stade.
- Estimation budgétaire pour un remplacement intégral des colonnes résiduelles : 1.000.000,00 € HTVA (à répartir au fur et à mesure des années à venir)

En effet, des priorités de remplacement seront définies selon la réalité des fuites qui se présenteraient à l'avenir. Après remise sous pression, plusieurs réparations ont déjà été effectuées. Un rapport actualisé est également prévu pour l'AGO 2026.

Toutefois, il vous sera proposé, au cours de la présente assemblée (point 4c et 4d) de remplacer deux tuyauteries horizontales situées entre les conciergeries et le 1^{er} étage ainsi que deux tuyaux de décharge pluviale encastrés dans les couloirs

d) Équipements hydrauliques – Remplacements effectués

- Réservoir gravitaire ou « bache » du 25^e étage : une bache a cédé et a été remplacée (Coût : 13.000,00€ TVAC – en discussion dans le cadre de l'état de perte).
- Vase d'expansion au 13^e étage : remplacé (Coût : 1.750,00€ TVAC) – en discussion dans le cadre de l'état de perte).
- Remplacement des vannes du 13^e étage + zone « étage fantôme » : effectué (Coût : 9.000,00€ TVAC – en discussion dans le cadre de l'état de perte).

e) Châssis de conciergerie – Sécurité et planification

Pour rappel la réfection des châssis des 2 loges fut décidée en 2024. Ces travaux ont été reportés à la réintégration du bâtiment afin d'éviter les intrusions.

Le budget était de +/- 50.000,00€ TVAC pour les 2 loges et le travail devait s'effectuer, via la société CHÂSSIS OLIVIER en 2 temps : en 2024 chez Mme [] et en 2025 chez Mme [] avec imputation au fonds de roulement.

f) Parlophonie et vidéophonie

L'ensemble du système se doit d'être rénové suite à l'incendie au coût de: 147.473,29 € TVAC.

L'assurance interviendra en grand partie sur ce point sous déduction d'une part liée à l'amélioration (passage à vidéophonie) et de la prise en compte de la vétusté.

g) Détection incendie généralisée

Ce poste est une exigence des pompiers sur laquelle l'assurance n'interviendra à priori pas.

Ce travail sera examiné au point 3b de l'ordre du jour de la présente assemblée

4. AUTRES POINTS:

Comme vous l'aurez constaté à la lecture de la convocation à l'assemblée, il vous sera proposé au cours de la réunion:

- de décider du mode de financement des travaux supplémentaires de sécurité exigés par le Service d'incendie (travaux obligatoires);
- de décider de profiter de l'inoccupation de l'immeuble pour réaliser plusieurs travaux;

Enfin, ce rapport ne serait pas complet si tous ceux concernés par cet évènement désastreux du 24 juin 2024 n'étaient pas remerciés :

- les architectes chargés de la réhabilitation de l'immeuble ;
- le courtier d'assurances, le bureau Burton, toujours disponible, ainsi que les experts délégués par AXA qui ont répondu rapidement aux demandes d'intervention qui leur ont été adressées;
- les membres du conseil de copropriété qui, tout au long de l'année, ont contribué à la gestion des soucis rencontrés ;
- le personnel d'ADK pour le travail réalisé, empiétant constamment , en ce compris les week-ends et jours fériés, sur leurs tâches journalières ; et pour lequel de nombreux remerciements nous ont été adressés tout au long de l'année;
- Madame, Madame , et Monsieur ' sans qui les accès à la tour durant toute cette période n'auraient pas été possible.
- sans oublier les nombreux propriétaires qui ont fait preuve de calme, respectant les consignes et contraintes que la gestion d'un tel évènement exige.

Tels ont été les faits marquants de l'exercice 2024/2025

Résidence KENNEDY A.C.P.LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/04 A 2024/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 031	DEPENSES TOUR + STUDIOS		
	Report d'exercice au 31/03/2023	0,17	0,00
		0,17	0,00
A	<u>Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	56995,14	0,00
		56995,14	0,00
B	<u>Conciergerie</u>		
	Nettoyage bâtiment autres HC	45616,72	7916,94
	Produits d'entretien nettoyage	2146,89	372,60
	Téléphone conciergerie	457,32	79,36
	Eau compteurs communs	3043,55	172,28
	Rémunérations nettes	15165,42	0,00
	ONSS, précompte, charges patronales	30607,78	97,74
	Assurance-loi	684,34	0,00
	Service médical	158,48	0,00
		97880,50	8638,92
C	<u>Ascenseurs</u>		
	Contrôle ascenseurs	1211,72	210,30
	Contrat entretien omnium (85/100)	35779,12	2025,25
	Téléphone d'urgence ascenseurs	145,20	25,20
	Electricité ascenseurs	11312,33	1963,29
		48448,37	4224,04
D	<u>Réparations et entretiens</u>		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	9394,55	531,77
	Dépannages et réparations plomberie HC	1594,42	90,26
	Entretien décharges et égouts	27041,52	1530,65
	Entretien et réparations bâtiment	20139,98	1291,04
	Sécurité et Hygiène (nuisibles)	641,30	111,30
		58811,77	3555,02
E	<u>Electricité</u>		
	Electricité parties communes	36379,65	6313,83
	Electricité ventilation	305,35	52,99
		36685,00	6366,82
F	<u>Sécurité</u>		
	Contrats d'entretien extincteurs	415,78	72,16
	Lutte anti-incendie autres	1632,40	92,40
	Entretien porte	1273,16	68,26
	Sécurité bâtiment	94,17	5,33
		3415,51	238,15
G	<u>Frais divers</u>		
	Enlèvement ordures ménagères selon contrat	2862,38	496,78
		2862,38	496,78
TOTAL DL 031 à répartir sur 100964 quotités, soit 3.0218576919 EU/Quot		305098,84	23519,73

DL 032	DEPENSES TOUR		
A	<u>Réparations et entretiens</u>		

Résidence KENNEDY A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/04 A 2024/03**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Contrats d'entretien chauffage	223,60	38,80
	Dépannages et réparations chauffage HC	5215,05	295,19
	Entretien adoucisseur	1740,31	193,61
	Placement/location compteurs, intégrateurs	11599,56	2013,15
		18778,52	2540,75
TOTAL DL 032 à répartir sur 98784 quotités, soit 0,1900957768 EU/Quot		18778,52	2540,75

DL 033	DEPENSES STUDIOS		
	<u>A Chauffage</u>		
	Redevance fixe et consommation gaz	1040,95	111,71
		1040,95	111,71
TOTAL DL 033 à répartir sur 2180 quotités, soit 0,4775000000 EU/Quot		1040,95	111,71

DL 040	DEPENSES REZ		
	<u>A Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	12187,65	0,00
		12187,65	0,00
	<u>B Réparations et entretiens</u>		
	Contrats d'entretien chauffage	48,92	8,49
	Dépannages et réparations chauffage HC	921,75	52,17
	Placement/location compteurs, intégrateurs	2537,60	440,42
	Entretien et réparations bâtiment	191,04	18,33
		3699,31	519,41
	<u>C Sécurité</u>		
	Contrats d'entretien extincteurs	88,91	15,43
	Sécurité bâtiment	20,13	1,14
		109,04	16,57
TOTAL DL 040 à répartir sur 11291 quotités, soit 1,4167035692 EU/Quot		15996,00	535,98

DL 070	DEPENSES GARAGES		
	<u>A Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	3240,76	0,00
		3240,76	0,00
	<u>B Conciergerie</u>		
	Nettoyage bâtiment autres HC	930,95	161,57
	Produits d'entretien nettoyage	43,81	7,60
	Téléphone conciergerie	9,33	1,62
	Eau compteur communs	62,11	3,52
	Rémunérations nettes	309,49	0,00
	ONSS, précompte, charges patronales	624,65	1,99
	Assurance-loi	13,97	0,00
	Service médical	3,23	0,00
		1997,54	176,30
	<u>C Réparations et entretiens</u>		
	Entretien parkings, chemins et environs selon contrat	811,96	45,96

Résidence KENNEDY A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/04 A 2024/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Entretien et réparations bâtiment	50,78	4,86
		862,74	50,82
D	Electricité		
	Electricité parties communes	1287,80	223,51
		1287,80	223,51
E	Sécurité		
	Contrats d'entretien extincteurs	23,62	4,10
	Sécurité bâtiment	5,35	0,30
		28,97	4,40
TOTAL DL 070 à répartir sur 5000 quotités, soit 1,4835620000 EU/Quot		7417,81	455,03

DL 200	DEPENSES PROVINCE		
A	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic	731,54	0,00
		731,54	0,00
B	Réparations et entretiens		
	Entretien et réparations bâtiment	556,81	53,51
		556,81	53,51
C	Sécurité		
	Contrats d'entretien extincteurs	259,16	44,98
	Sécurité bâtiment	58,67	3,32
		317,83	48,30
TOTAL DL 200 à répartir sur 32909 quotités, soit 0,0488067094 EU/Quot		1606,18	101,81

DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)		
	Report d'exercice au 31/03/2023	0,17	0,00
		0,17	0,00
A	Chauffage		
	Eau de chauffage	43,95	2,49
	Electricité chauffage	62589,98	10862,73
	Redevance fixe et consommation gaz	173282,21	26880,63
	Frais de relevés chauffage	1755,03	304,59
		237671,17	38050,44
B	Eaux		
	Passage eau de chauffage	-43,95	-2,49
	Passage eau compteurs communs	-3105,66	-175,79
	Passage eau de régénération	-167,15	-9,46
	Consommation électricité eaux	1373,90	238,46
	Redevance fixe et consommation eau	64946,57	3676,23
		63003,71	3726,95
C	Adoucisseur		
	Eau de régénération	167,15	9,46
	Sel adoucisseur	2266,32	393,32
		2433,47	402,78
TOTAL DL 610 303.108,76 euros répartis selon les relevés.			

Résidence KENNEDY A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/04 A 2024/03**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Soit un solde Crédeur de 0,24 euros.	303108,52	42180,17

TOTAL DL		653046,82	69445,18
-----------------	--	------------------	-----------------

DP 031	DEPENSES TOUR + STUDIOS		
	Report d'exercice au 31/03/2023	-0,17	0,00
	Report d'exercice au 31/03/2023	0,00	0,00
		-0,17	0,00
A	Frais d'administration		
	Honoraires avocats	211,16	0,00
	Honoraires experts	4712,36	784,13
	Autres frais d'administration	487,25	0,00
	Frais assemblée générale	2437,66	0,00
		7848,43	784,13
B	Ascenseurs		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	4809,49	272,23
	Contrat entretien omnium (15/100)	6313,92	357,38
		11123,41	629,61
C	Grosses réparations		
	Entretien porte	1667,38	94,38
	Entretien et réparations bâtiment	6601,51	401,97
		8268,89	496,35
D	Assurances		
	Assurance incendie	27088,57	0,00
	Franchise - frais communs	975,00	0,00
		28063,57	0,00
	TOTAL DP 031 à répartir sur 100964 quotités, soit 0,5477608851 EU/Quot	55304,13	1910,09

DP 032	DEPENSES TOUR		
A	Chauffage		
	Dépannages et réparations chauffage HC	413,82	71,82
		413,82	71,82
	TOTAL DP 032 à répartir sur 98784 quotités, soit 0,0041891399 EU/Quot	413,82	71,82

DP 040	DEPENSES REZ		
A	Frais d'administration		
	Honoraires avocats	45,15	0,00
	Honoraires experts	1007,62	167,67
	Autres frais d'administration	84,56	0,00
	Frais assemblée générale	521,24	0,00
		1658,57	167,67
B	Grosses réparations		
	Entretien et réparations bâtiment	26022,89	1479,04
		26022,89	1479,04
C	Assurances		

Résidence KENNEDY A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/04 A 2024/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Assurance incendie	5792,23	0,00
	Franchise - frais communs	208,48	0,00
		6000,71	0,00
TOTAL DP 040 à répartir sur 11291 quotités, soit 2,9830989284 EU/Quot		33682,17	1646,71

DP 070	DEPENSES GARAGES		
<u>A</u>	Frais d'administration		
	Honoraires avocats	12,00	0,00
	Honoraires experts	267,75	44,55
	Autres frais d'administration	24,34	0,00
	Frais assemblée générale	138,51	0,00
		442,60	44,55
<u>B</u>	Grosses réparations		
	Entretien et réparations bâtiment	6914,90	393,05
		6914,90	393,05
<u>C</u>	Assurances		
	Assurance incendie	1539,12	0,00
	Franchise - frais communs	55,40	0,00
		1594,52	0,00
TOTAL DP 070 à répartir sur 5000 quotités, soit 1,7904040000 EU/Quot		8952,02	437,60

DP 200	DEPENSES PROVINCE		
<u>A</u>	Frais d'administration		
	Honoraires avocats	131,61	0,00
	Honoraires experts	2937,18	488,74
	Autres frais d'administration	246,52	0,00
	Frais assemblée générale	1519,37	0,00
		4834,68	488,74
<u>B</u>	Grosses réparations		
	Entretien et réparations bâtiment	75855,98	4311,38
		75855,98	4311,38
<u>C</u>	Assurances		
	Assurance incendie	16884,19	0,00
	Franchise - frais communs	607,71	0,00
		17491,90	0,00
TOTAL DP 200 à répartir sur 32909 quotités, soit 2,9834561974 EU/Quot		98182,56	4800,12

TOTAL DP		196534,70	8866,34
TOTAL GLOBAL (DL + DP)	EURO	849581,52	78311,52

Résidence KENNEDY A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/04 A 2025/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 031	DEPENSES TOUR + STUDIOS		
	Report d'exercice au 31/03/2024	-0,25	0,00
		-0,25	0,00
A	<u>Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic 04-06/24	15291,36	0,00
		15291,36	0,00
B	<u>Conciergerie</u>		
	Nettoyage bâtiment autres HC	1265,17	219,58
	Téléphone conciergerie	113,37	19,67
	Eau compteurs communs	1014,52	57,43
	Entretien conciergerie	167,18	29,02
	Autres frais conciergerie	366,51	63,61
	Rémunérations nettes	8726,89	0,00
	ONSS, précompte, charges patronales	15776,62	377,02
	Assurance-loi	1279,33	0,00
	Service médical	64,00	0,00
		28773,59	766,33
C	<u>Ascenseurs</u>		
	Contrôle ascenseurs	1335,31	231,75
	Contrat entretien omnium 04-06/24	9265,57	524,48
	Téléphone d'urgence ascenseurs	108,90	18,90
	Electricité ascenseurs	1686,04	-974,74
		12395,82	-199,61
D	<u>Réparations et entretiens</u>		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	4783,32	270,75
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	79,50	4,50
	Dépannages et réparations plomberie HC	890,93	50,43
	Entretien et réparations bâtiment	3761,13	614,58
	Sécurité et Hygiène (nuisibles)	665,50	115,50
		10180,38	1055,76
E	<u>Electricité</u>		
	Electricité parties communes	5966,71	-4685,65
	Electricité ventilation	377,66	-5,52
		6344,37	-4691,17
F	<u>Sécurité</u>		
	Entretien porte	104,64	0,00
		104,64	0,00
G	<u>Frais divers</u>		
	Enlèvement ordures ménagères selon contrat	744,20	129,16
		744,20	129,16
TOTAL DL 031 à répartir sur 100964 quotités, soit 0,7312914504 EU/Quot		73834,11	-2939,53
DL 032	DEPENSES TOUR		
A	<u>Réparations et entretiens</u>		
	Contrats d'entretien chauffage	160,35	27,83
	Dépannages et réparations chauffage HC	1310,85	74,20
	Entretien adoucisseur	492,35	70,95

Résidence KENNEDY A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/04 A 2025/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Placement/location compteurs, intégrateurs	12010,59	2084,48
		13974,14	2257,46
TOTAL DL 032 à répartir sur 98784 quotités, soit 0,1414615727 EU/Quot		13974,14	2257,46

DL 033	DEPENSES STUDIOS		
<u>A</u>	Chauffage		
	Redevance fixe et consommation gaz	35,64	2,02
		35,64	2,02
TOTAL DL 033 à répartir sur 2180 quotités, soit 0,0163486239 EU/Quot		35,64	2,02

DL 040	DEPENSES REZ		
<u>A</u>	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic 04-06/24	3269,85	0,00
		3269,85	0,00
<u>B</u>	Réparations et entretiens		
	Contrats d'entretien chauffage	35,08	6,09
	Dépannages et réparations chauffage HC	194,52	11,01
	Placement/location compteurs, intégrateurs	2627,54	456,02
	Entretien et réparations bâtiment	37,08	6,44
		2894,22	479,56
TOTAL DL 040 à répartir sur 11291 quotités, soit 0,5459277301 EU/Quot		6164,07	479,56

DL 070	DEPENSES GARAGES		
<u>A</u>	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic 04-06/24	869,47	0,00
		869,47	0,00
<u>B</u>	Conciergerie		
	Nettoyage bâtiment autres HC	25,82	4,48
	Téléphone conciergerie	2,31	0,40
	Eau compteur communs	20,70	1,17
	Entretien conciergerie	3,41	0,59
	Autres frais conciergerie	7,48	1,30
	Rémunérations nettes	178,10	0,00
	ONSS, précompte, charges patronales	321,97	7,70
	Assurance-loi	26,11	0,00
	Service médical	1,31	0,00
		587,21	15,64
<u>C</u>	Réparations et entretiens		
	Entretien et réparations bâtiment	9,88	1,72
		9,88	1,72
<u>D</u>	Electricité		
	Electricité parties communes	401,49	-111,73
		401,49	-111,73
TOTAL DL 070 à répartir sur 5000 quotités, soit 0,3736100000 EU/Quot		1868,05	-94,37

DL 200	DEPENSES PROVINCE		

Résidence KENNEDY A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/04 A 2025/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<u>A</u>	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic 04-06/24	196,28	0,00
		196,28	0,00
<u>B</u>	Réparations et entretiens		
	Entretien et réparations bâtiment	107,96	18,72
		107,96	18,72
TOTAL DL 200 à répartir sur 32909 quotités, soit 0,0092448874 EU/Quot		304,24	18,72

DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)		
	Report d'exercice au 31/03/2024	-0,24	0,00
		-0,24	0,00
<u>A</u>	Chauffage		
	Eau de chauffage	14,65	0,83
	Electricité chauffage	54051,44	-343,64
	Redevance fixe et consommation gaz	4780,14	-13315,00
	Frais de relevés chauffage	130,00	22,56
		58976,23	-13635,25
<u>B</u>	Eaux		
	Passage eau de chauffage	-14,65	-0,83
	Passage eau compteurs communs	-1035,22	-58,60
	Passage eau de régénération	-55,72	-3,15
	Consommation électricité eaux	2072,87	-11,93
	Redevance fixe et consommation eau	30692,66	1737,33
		31659,94	1662,82
<u>C</u>	Adoucisseur		
	Eau de régénération	55,72	3,15
		55,72	3,15
TOTAL DL 610 90.691,37 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Débiteur de 0,28 euros.		90691,65	-11969,28

TOTAL DL		186871,90	-12245,42
-----------------	--	------------------	------------------

DP 031	DEPENSES TOUR + STUDIOS		
	Report d'exercice au 31/03/2024	0,02	0,00
	Report d'exercice au 31/03/2024	0,00	0,00
		0,02	0,00
<u>A</u>	Frais d'administration		
	Honoraires avocats	-4901,58	0,00
	Honoraires du syndic 07/24-03/25	15422,86	0,00
	Autres frais d'administration	2260,60	0,00
	Frais assemblée générale	2506,66	31,91
		15288,54	31,91
<u>B</u>	Ascenseurs		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	5188,70	293,70
	Contrat entretien omnium 07/24-03/25	18131,03	1026,25

Résidence KENNEDY A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/04 A 2025/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
		23319,73	1319,95
C	Grosses réparations		
	Entretien porte	341,32	19,32
	Entretien et réparations bâtiment	15786,30	2002,06
		16127,62	2021,38
D	Assurances		
	Assurance incendie	29210,32	0,00
		29210,32	0,00
E	Sécurité		
	Contrôle et surveillance (SRI, gardiennage, ...)	2403,79	417,19
		2403,79	417,19
F	Conciergerie		
	Nettoyage bâtiment autres HC	14761,74	1766,07
		14761,74	1766,07
TOTAL DP 031 à répartir sur 100964 quotités, soit 1,0014634919 EU/Quot		101111,76	5556,50

DP 032	DEPENSES TOUR		
A	Chauffage		
	Dépannages et réparations chauffage HC	1308,93	74,09
		1308,93	74,09
TOTAL DP 032 à répartir sur 98784 quotités, soit 0,0132504252 EU/Quot		1308,93	74,09

DP 040	DEPENSES REZ		
A	Frais d'administration		
	Honoraires avocats	-1048,08	0,00
	Honoraires du syndic 07/24-03/25	3297,97	0,00
	Autres frais d'administration	9887,55	0,00
	Frais assemblée générale	535,99	6,82
		12673,43	6,82
B	Grosses réparations		
	Entretien et réparations bâtiment	6980,94	530,07
		6980,94	530,07
C	Assurances		
	Assurance incendie	6245,92	0,00
		6245,92	0,00
D	Sécurité		
	Contrôle et surveillance (SRI, gardiennage, ...)	19885,10	3451,14
		19885,10	3451,14
TOTAL DP 040 à répartir sur 11291 quotités, soit 4,0550340980 EU/Quot		45785,39	3988,03

DP 070	DEPENSES GARAGES		
A	Frais d'administration		
	Honoraires avocats	-278,50	0,00
	Honoraires du syndic 07/24-03/25	876,95	0,00
	Autres frais d'administration	2627,34	0,00

Résidence KENNEDY A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/04 A 2025/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Frais assemblée générale	142,43	0,00
		3368,22	0,00
B	Grosses réparations		
	Entretien et réparations bâtiment	2159,26	158,09
	Entretien conciergerie	273,12	15,46
		2432,38	173,55
C	Assurances		
	Assurance incendie	1659,68	0,00
		1659,68	0,00
D	Sécurité		
	Contrôle et surveillance (SRI, gardiennage, ...)	5283,92	917,05
		5283,92	917,05
E	Conciergerie		
	Nettoyage bâtiment autres HC	301,25	36,04
		301,25	36,04
TOTAL DP 070 à répartir sur 5000 quotités, soit 2,6090900000 EU/Quot		13045,45	1126,64

DP 200	DEPENSES PROVINCE		
A	Frais d'administration		
	Honoraires avocats	-3055,14	0,00
	Honoraires du syndic 07/24-03/25	197,97	0,00
	Autres frais d'administration	28821,95	0,00
	Frais assemblée générale	1562,40	19,89
		27527,18	19,89
B	Grosses réparations		
	Entretien et réparations bâtiment	20349,13	1545,00
		20349,13	1545,00
C	Assurances		
	Assurance incendie	18206,66	0,00
		18206,66	0,00
D	Sécurité		
	Contrôle et surveillance (SRI, gardiennage, ...)	57964,45	10059,95
		57964,45	10059,95
TOTAL DP 200 à répartir sur 32909 quotités, soit 3,7694071531 EU/Quot		124047,42	11624,84

TOTAL DP		285298,95	22370,10
TOTAL GLOBAL (DL + DP)	EURO	472170,85	10124,68

<u>ACTIF</u>	<u>PASSIF</u>
COMPTES BANCAIRES	APPORT INITIAL PROPRIETAIRES
ING Courant	95.393,89
ING Courant Terme	
	FONDS DE RESERVE RESIDENCE
	Report au 01/04/2024
	Appels de l'exercice
	Intérêts nets - frais
COMPTES CLIENTS	Factures prélevées
Appel 31/03 : charges	Remise en état conciergerie (Q-P)
Appel 31/03 : fonds de réserve	Gestion sinistre incendie (Q-P)
Débiteurs au 31/03/2025	Travaux mise en conformité SRI (Q-P)
	Remise en état parvis gauche (Q-P)
	Gardiennage (Q-P)
DEBITEURS APRES REPARTITION	351.824,88
FOURNISSEURS PAYES D'AVANCE	AVANCES AVANT CLOTURE
	2.970,57
STOCK BADGES	
	570,35
STOCK CLES GARAGES	CREDITEURS APRES REPARTITION
	11.520,44
	533,81
STOCK CLES TOITURE/CHAUFFERIE	FOURNISSEURS A PAYER
	21.399,49
	250,00
STOCK TELECOMMANDES	
	479,00
STOCK CLES LOCAL POUBELLES	
	420,00
STOCK CLES CPTEURS EAU/ELEC	
	1.624,50
DECIMALE DE REPARTITION	
	0,64
DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	
	0,28
TOTAL	TOTAL
483.109,27	483.109,27