



Immeuble:
ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
BCE: 0524.697.645

Maître NELLESSEN - VACCARI
AVENUE CHARLES ET LEOPOLD
GODIN
4500 HUY

LIEGE, le 20-07-2026

N/Réf. : 2026-04 V -
V/Réf. : 0226-0179/001-ZK

Objet : Vente du lot 'N°312, C24, P24' - 75,00 Q.- 2,00 Q- 5,00 Q- de

Maître,

Nous accusons réception de votre courrier du 29-06-2026 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

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

1. art. 3.94 §1, 1° / Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (lot n° N°312, C24, P24 - 75,00 Q.) ;

Fonds de roulement (permanent) : 20 000,00 €

Q. part des lots vendus du fonds de roulement permanent: 820 €

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
N°312	Fonds de roulement	20-07-2026	20.000,00 €	2000	75	750,00 €
N°312	Total lot	20-07-2026				750,00 €
P24	Fonds de roulement	20-07-2026	20.000,00 €	2000	5	50,00 €
P24	Total lot	20-07-2026				50,00 €
C24	Fonds de roulement	20-07-2026	20.000,00 €	2000	2	20,00 €
C24	Total lot	20-07-2026				20,00 €
	Total copropriétaire	20-07-2026				820,00 €
	Fonds de roulement	20-07-2026	20.000,00 €			20.000,00 €

Le montant du fonds de réserve capitalisé par l'ACP au dernier bilan approuvé pour l'année 31.12.2025:

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
N°312	Fonds de réserve	31-12-2025	24.398,75 €	2000	75	914,95 €
N°312	Fonds travaux ascenseur - n°37	31-12-2025	1.378,07 €	398	0	0,00 €
N°312	Fonds travaux ascenseur - n°41	31-12-2025	1.378,08 €	422	0	0,00 €
N°312	Fonds travaux ascenseur - n°41a	31-12-2025	1.378,10 €	415	0	0,00 €
N°312	Fonds travaux ascenseur - n°39	31-12-2025	1.378,10 €	286	0	0,00 €
N°312	Total lot	31-12-2025				914,95 €
P24	Fonds de réserve	31-12-2025	24.398,75 €	2000	5	61,00 €
P24	Fonds travaux ascenseur - n°37	31-12-2025	1.378,07 €	398	0	0,00 €
P24	Fonds travaux ascenseur - n°41	31-12-2025	1.378,08 €	422	0	0,00 €
P24	Fonds travaux ascenseur - n°41a	31-12-2025	1.378,10 €	415	0	0,00 €
P24	Fonds travaux ascenseur - n°39	31-12-2025	1.378,10 €	286	0	0,00 €
P24	Total lot	31-12-2025				61,00 €
C24	Fonds de réserve	31-12-2025	24.398,75 €	2000	2	24,40 €
C24	Fonds travaux ascenseur - n°37	31-12-2025	1.378,07 €	398	0	0,00 €
C24	Fonds travaux ascenseur - n°41	31-12-2025	1.378,08 €	422	0	0,00 €
C24	Fonds travaux ascenseur - n°41a	31-12-2025	1.378,10 €	415	0	0,00 €
C24	Fonds travaux ascenseur - n°39	31-12-2025	1.378,10 €	286	0	0,00 €
C24	Total lot	31-12-2025				24,40 €
	Total copropriétaire	31-12-2025				1.000,35 €

Prêt: Néant

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

Sauf erreur de notre part, le compte client du cédant présente à ce jour un solde de **0,00 €** en faveur de la copropriété (voir « Historique client » ci-dessous).

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde	1.199,32 €		1.199,32 €	
01-01-26	Appel provisionnel janvier 2026	358,76 €		1.558,08 €	
01-01-26	Fonds de réserve - 01/2026	27,34 €		1.585,42 €	
14-01-26	Versement : +++348/9077/12122+++		386,10 €	1.199,32 €	2026/009-002
01-02-26	Appel provisionnel février 2026	358,76 €		1.558,08 €	
01-02-26	Fonds de réserve - 02/2026	27,34 €		1.585,42 €	
16-02-26	Versement : +++348/9077/12122+++		386,10 €	1.199,32 €	2026/023-002
01-03-26	Appel provisionnel mars 2026	358,76 €		1.558,08 €	
01-03-26	Fonds de réserve - 03/2026	27,34 €		1.585,42 €	
16-03-26	Versement : +++348/9077/12122+++		386,10 €	1.199,32 €	2026/037-002
01-04-26	Appel provisionnel avril 2026	358,76 €		1.558,08 €	
01-04-26	Fonds de réserve - 04/2026	27,34 €		1.585,42 €	
14-04-26	Versement : +++348/9077/12122+++		386,10 €	1.199,32 €	2026/049-002
22-04-26	Annulation Barillet et Frais de rappel s/2024 - Décision PV		390,20 €	809,12 €	

	AGO 22.04.2026				
23-04-26	Versement : 1199,32-365,20 -25(rappel) 809,12. Communication 348/9077/12122		809,12 €	0,00 €	2026/054-001
01-05-26	Appel provisionnel mai 2026	358,76 €		358,76 €	
01-05-26	Fonds de réserve - 05/2026	27,34 €		386,10 €	
18-05-26	Versement : +++348/9077/12122+++		386,10 €	0,00 €	2026/063-002
01-06-26	Appel provisionnel juin 2026	358,76 €		358,76 €	
01-06-26	Fonds de réserve - 06/2026	27,34 €		386,10 €	
15-06-26	Versement : +++348/9077/12122+++		386,10 €	0,00 €	2026/078-002
01-07-26	Appel provisionnel juillet 2026	358,76 €		358,76 €	
01-07-26	Fonds de réserve juillet 2026	27,34 €		386,10 €	
14-07-26	Versement : +++348/9077/12122+++		386,10 €	0,00 €	2026/092-002
		3.902,02 €	3.902,02 €	0,00 €	

Total des sommes dûes par le vendeur :

– Arriérés de charges	= 0,00 €
– Frais d’informations du syndic :	= 175,00 €
– Provision complémentaire selon vote AG	= 0,00 €
	175,00 €

Nous vous remercions de bien vouloir verser le montant de 175,00 € sur le compte de la résidence « ACP CLOS DE LA MELODEE » BE33 0689 0498 2846 avec la VCS : +++348/9077/12122+++.

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

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

Appel périodique Mensuelle pour le lot N°312, C24, P24:

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
N°312	Appel provisionnel juillet 2026	01-07-2026	16-07-2026	358,76 €
N°312	Fonds de réserve - 07/2026	01-07-2026	16-07-2026	27,34 €

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

Un dossier judiciaire a été ouvert en 2025 pour une chute d'un copropriétaire dans une zone commune - Dossier . Sans grande suite à ce jour.

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

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

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

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

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

Cfr PV d'AG ci-joints.

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

Cfr PV d'AG ci-joints.

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

Néant.

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

Néant.

Informations complémentaires:

- Le fonds de roulement, soit **820 €** sera déduit du décompte des charges réelles établi endéans le trimestre de la date de la clôture annuelle, soit le 31-12-2026, et sera demandé à l'acheteur.
- DIU : Le syndic tient à la disposition l'ensemble des factures et des archives relatifs aux travaux éventuels. Nous ne disposons pas de DIU à proprement parler.
-
- Citerne à mazout : A notre connaissance, la résidence ne possède pas de citerne à mazout.
- PEB Partiel : En annexe
- N° de BCE de l'ACP: 0524.697.645

Nous précisons que le décompte des frais entre les parties ne pourra être établi avec exactitude qu'endéans le premier trimestre qui suit la fin de l'exercice fiscal de la résidence le 31-12-2026.

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

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

Les frais de rédaction de la présente, soit 175,00 €, seront comptabilisés à titre de frais privatifs dans le chef de la partie venderesse.

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

Pour la Société Syndic,
Syndia Sprl

Eliane INGLIMA
Service comptabilité



ACR CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 Neuville-en-Condroz
0524.697.645

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de
l'association des copropriétaires de la résidence CLOS DE LA MELODEE
Sise Chaussée de Marche, 37-41 à 4121 Neuville-en-Condroz**

Tenue au Café "LE RUBENS" le 07-09-2021 à 18h30

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

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Sont présents : cfr feuille de présences

Sont absents : cfr feuille de présences

Soit 15 propriétaires présents ou représentés sur 20 ; totalisant 1548 quotités sur 2000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

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

01- Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance :
- Scrutateurs de séance :
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 18h30

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

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

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

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courriel: info@syndia.eu



ACR CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 Neuville-en-Condroz
0524.697.645

Le syndic interpellera une nouvelle fois la société KONE afin de s'assurer que le raccourcissement des câbles de traction. Monsieur propose de signer les bordereaux de prestation de KONE. Le syndic interpellera la société à ce sujet.

Des doléances sont émises quant à l'entretien extérieur. Mandat est donc donné pour renégocier le contrat et demander de nouvelles offres pour l'entretien des parties communes extérieures.

Le barillet ne fonctionne pas correctement au numéro 41A. Une intervention sera commandée à ce sujet.

- b. **Fin du mandat du syndic ; nouvelle proposition contractuelle (décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la reconduction pour une durée de 1 an, aux mêmes conditions contractuelles.

03- Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes :** Monsieur atteste de la bonne tenue des comptes via le rapport transmis en annexe des décomptes.
- b. **Fixation du budget provisionnel courant (décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la reconduction du budget courant à raison de 60.000€/an réparti en fonction des quotités.
- c. **Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité, l'assemblée générale donne quitus au syndic et au commissaire aux comptes.

04- Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

- a. **Présentation des nouvelles offres pour les relevés d'unité de chaleur (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) :** 3 offres ont été reçues (AQUATEL, ISTA, TECHEM). L'offre la moins chère est ISTA mais des problèmes ont été constatés avec cette entreprise. La copropriété souhaite continuer cependant avec la société AQUATEL (en contrat location) pour un montant par intégrateur de 30.23€ (et ce prix essayera d'être négocié auprès de la société AQUATEL afin que le prix soit fixé selon le prix d'ISTA). Accord à l'unanimité.
- c. **Mise en conformité des locaux "chaufferie" (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) :** 2 offres ont été reçues (SENEC et MICHOT). Le syndic a insisté à plusieurs reprises pour obtenir le devis auprès de HENKENS. Il est laissé un

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu



ACR CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 Neuville-en-Condroz
0524.697.645

dernier délai à la société HENKENS pour envoyer son devis. En cas de réception, et si le devis s'avère moins élevé que le devis de SENEK, le devis sera confirmé à HENKENS. A défaut, mandat est donné pour signer l'offre de SENEK reçue pour un montant de 5565€ TVAC. Un appel de fonds sera envoyé aux copropriétaires pour financer cette dépense.

- d. **Réception des attestations de conformité électrique privative (point sur le dossier ; démarche(s) éventuelle(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic informe que de nombreuses attestations individuelles n'ont pas encore été reçues, malgré les différents rappels. Un tableau reprenant les attestations reçues sera envoyé aux copropriétaires. Un dernier délai est octroyé aux copropriétaires pour envoyer leur attestation pour le 31 mars 2022. A défaut, mandat est donné au syndic pour assigner les copropriétaires en vue d'obtenir les dites attestations, avec astreinte par jour de retard le cas échéant.

Madame souhaite obtenir la législation en vigueur. Le syndic lui transmettra.

- d. **Remplacement des lampadaires dans le parking (explications du syndic et du conseil de copropriété ; décision de l'assemblée générale) :** Le devis de la société JL ELEC a été reçu pour un montant de 2295,54€. Le montant est assez élevé et il sera négocié afin que le montant du devis corresponde au prix reçu en 2020 pour le remplacement des lampadaires. L'AG marque son accord à l'unanimité pour que ce travail soit réalisé à un prix maximum de 2000€.

Des néons dans les garages seront remplacés dans un même temps.

05- Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour conserver l'apport au fonds de réserve à raison de 3120€/an.

06- Nomination des membres du conseil de copropriété

Madame , Monsieur . et Monsieur sont unanimement reconduits dans leurs fonctions de membres.

07- Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur . est unanimement reconduit dans sa fonction de commissaire

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courriel: info@syndia.eu



ACR CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 Neuville-en-Condroz
0524.697.645

présents à l'Assemblée générale annuelle et déclarent la séance levée à 19h30.

Fait au Café "LE RUBENS», +le 07-09-2021

Le syndic

Président de séance

SYNDIA srl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu

ACR CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de de
l'association des copropriétaires de la résidence CLOS DE LA MELODEE
Sise Chaussée de Marche, 37-41 à 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ**

Tenue au Café "LE RUBENS" le 28-04-2022 à 18h00

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

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Soit 13 propriétaires présents ou représentés sur 25 ; totalisant 1.059 quotités sur 2.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

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

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Madame
- Scrutateurs de séance : personne ne se présente
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 18h00

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

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

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

La qualité du nettoyage des buanderies laisse à désirer. Le syndic interpellera la société AUREUM à ce sujet.

Les décompteurs d'eau ont été remplacés par la société AQUATEL. Le syndic vérifiera ce qu'il en est.

Le syndic confirme qu'un contrat cadre a été souscrit pour le gaz et l'électricité jusqu'au 31/12/2023.

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courriel: info@syndia.eu

ACR CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

Un rendez-vous sera prévu avec la société de nettoyage extérieur afin de bien rappeler les prestations à effectuer. En effet, des gabions auraient tendance à s'affaisser.

Il semblerait que les exutoires n'aient pas été entretenus depuis 2017. Un contrat sera souscrit à ce sujet.

b. Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour reconduire le contrat de syndic pour une durée de 1 an, aux mêmes conditions contractuelles.

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes : La comptabilité arrêtée au 31/12/2021 a été envoyée à Monsieur . mais il n'a pas eu l'occasion de vérifier les comptes vu son état de santé.

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget courant) : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la reconduction du budget à raison de 60.000€/an.

Des rappels de porte n'auraient pas encore été placés. Le syndic ré-interpellera Monsieur à ce sujet.

c. Approbation et décharge : A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au syndic au syndic pour les comptes arrêtés au 31/12/2021.

04 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour conserver l'apport au fonds de réserve à raison de 3120€/an

05 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Monsieur , Madame i et Monsieur sont unanimement mandatés.

06 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur . est unanimement reconduit dans sa fonction de commissaire. Un commissaire aux comptes extérieur sera désigné si Monsieur s'avère en incapacité de vérifier les comptes.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 19h30.

Le syndic .

Président de séance .

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courrier: Info@syndia.eu



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de ACP CLOS DE LA MELODEE
Sise Chaussée de Marche, 37-41 à 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ

Tenue à la Brasserie de l'Air Pur le 18-04-2023 à 17h30

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

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés : cfr feuille de présences

Soit 20 propriétaires présents ou représentés sur 25 ; totalisant 1630 quotités sur 2.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

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

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Monsieur
- Scrutateurs de séance :
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 17H30Ø

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

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

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

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour permettre au syndic de renégocier les contrats d'énergie en cours d'année.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre position sur le contrat liant la copropriété au chauffagiste.



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

L'assemblée générale informe le syndic que la porte des garages ne fonctionnerait toujours pas correctement et qu'il est nécessaire de commander des ressorts de rechange afin d'éviter une situation telle que vécue précédemment (3 mois ans porte de garage !).

Un nettoyage industriel des garages sera également prévu en cours d'année.

- b. **Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour la reconduction du du syndic pour une durée de 1 an. Mandat est donné au président de séance pour signer la convention.

03 - Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes :** Monsieur fait état de la bonne tenue des comptes. L'assemblée générale s'étonne cependant de l'augmentation des frais d'électricité. Le syndic vérifiera la situation en collaboration avec l'électricité de la résidence (vérifications à apporter sur les 3 compteurs électriques et les consommations reprises dessus).
- b. **Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : augmentation du budget ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic informe que le budget actuel ne permet pas de palier aux dépenses courantes. Il est unanimement décidé d'augmenter le budget à 90.000€, sans effet rétroactif, à partir du 01 Mai, en lieu et place des 60.000€ actuels.

Vu l'augmentation et la volatilité des prix de l'énergie à prévoir à partir du 01/01/2024, il est également décidé d'augmenter le fonds de roulement permanent de la copropriété à hauteur de 20.000€ (en lieu et place des 5000€ actuels). Deux appels de fonds seront envoyés à ce sujet, l'un payable pour fin mai et le second payable pour fin octobre.

- c. **Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité l'assemblée donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 31/12/2022.

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

- a. **Mise en conformité des locaux "chaufferie" (problématique constatée pour un local ; explications du syndic et présentation du devis de SENEK ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic confirme que 2 des 3 chaudières ont été mises en conformité. La dernière chaudière (bloc 3) n'a pu l'être car des travaux complémentaires s'avèrent nécessaire vis-à-vis de la ventilation à apporter au local. Un devis a été reçu de SENEK pour réaliser ce travail pour un montant de 5000€. A l'unanimité, l'assemblée générale souhaiterait obtenir des offres comparatives sur ce poste. Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues. Un appel de fonds sera envoyé aux copropriétaires du bloc concerné.



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

- b. Présentation du devis pour la remise en état du mur extérieur en gabion et des klinkers (décision de l'assemblée générale et financement) :** Un avis technique sera demandé afin de connaître la responsabilité du promoteur quant à la situation à l'égard des gabions (ceux-ci étant déformés). Si l'avis technique conclu à une responsabilité du promoteur, le syndic l'interpellera.

A défaut, mandat est donné au jardinier, sur base de son offre reçue, de réparer les gabions du bloc 2 (1740 euros/gabion). La remise en état des klinkers sera abordée lors d'une assemblée générale ultérieure.

05 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour un appel au fonds de réserve de 9.000€ sur l'exercice. Cet appel sera réparti en deux fois, l'un payable pour fin mai et le second payable pour fin octobre.

06 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Les personnes suivantes sont unanimement mandatées :

07 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Messieurs sont unanimement mandatés commissaire aux comptes.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 19h.

Fait à la Brasserie de l'Air Pur, le 18-04-2023

Le syndic

Président de séance



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de ACP CLOS DE LA MELODEE
Sise Chaussée de Marche, 37-41 à 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ

Tenue à la brasserie de l'Air Pur le 16-04-2024 à 17h

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

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Sont présents : CFR feuille de présence

Soit 20 propriétaires présents ou représentés sur 25 ; totalisant 1541 quotités sur 2.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

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

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Madame
- Scrutateurs de séance : Messieurs
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 17H.

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

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

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



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

Le souci de la porte de garage qui ne se lève pas totalement est toujours présent, M. [] est contacté pendant la réunion lequel propose de se présenter le lendemain à la résidence afin d'augmenter le temps de pause entre chaque levée pour essayer de pallier le problème.

L'assemblée demande au syndic de réévaluer le contrat d'assurance en cours d'année. Mandat est donné au conseil de copropriété pour revoir le contrat en cours d'année.

À l'unanimité, l'assemblée mandate le syndic pour négocier les contrats en énergies pour 3 ans maximum.

Il est fait état d'un problème de pression d'eau chaude, mandat est donné au syndic pour trouver une solution par tout les moyens possibles via un prestataire habilité sur la question.

Le syndic interpellera Monsieur [] pour redresser la clôture, et refixer les lampadaires.

Les corniches seront vérifiées afin de s'assurer que celles-ci ne sont pas bouchées.

Une décharge serait problématique au sein du garage de Monsieur [] Le syndic fera appel au plombier, moyennant une demande d'accès préalable, pour faire vérifier cette situation.

b. Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) : à l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour reconduire le contrat d'un an.

c. Souscription éventuelle d'une protection juridique (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) : Le syndic expose l'utilité de souscrire une PJ et présente les offres d'EUROMEX (650€/an) et d'ARAG (1050€/an). À l'unanimité l'assemblée marque son accord pour souscrire l'assurance auprès de EUROMEX.

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes : Le commissaire atteste de la bonne tenue des comptes via son rapport pour l'exercice arrêté au 31/12/23. Le commissaire demande que le contrat de syndic soit envoyé au conseil de copropriété à titre informatif. La balance fournisseur de Monsieur [] sera envoyé au conseil de copropriété.

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic ; conservation du budget courant) : Le budget provisionnel est conservé à 80.000€/an et est réparti en fonction des quotités.

c. Approbation et décharge : A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au syndic et au commissaire au compte pour les comptes arrêtés au 31/12/23.

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

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



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDOZ
0524.697.645

a. Installation éventuelle de caméras dans le garage (décision d'assemblée générale) ; A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour dans un premier temps demander des offres et se décider à une assemblée générale ultérieure.

b. Mise en conformité des locaux chaufferie (explications du syndic sur l'avancée des travaux) ; Le syndic explique que les travaux sont clôturés et que les attestations sont également obtenues.

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

a. Aménagement de machines de musculation dans le garage de la résidence (rappel des règles d'usage des parties communes) : A l'unanimité, l'assemblée générale décide de donner mandat au syndic pour venir vérifier et indiquer les éléments qui gênent sur place et qu'à défaut d'un retrait sous échéance, le travail sera organisé par le syndic et les frais répercuté aux occupants. Le syndic s'engage à venir avant le 20 mai 2024.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

À l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour conserver l'apport à 8000€/an, les 4 premiers mois de l'année seront appelés en une fois et le restant sera payable mensuellement.

07 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs _____ sont unanimement reconduits dans leurs fonctions de membres.

08 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Messieurs _____ sont unanimement reconduit(e) dans sa fonction de commissaire

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 18h15

Le syndic

Président de séance



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de l'ACP CLOS DE LA MELODEE

Sise Chaussée de Marche, 37-41 à 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ

Tenue à la Brasserie de l'Air Pur le 22-04-2025 à 17H00

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

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Sont présents : Voir liste de présence

Sont absents : Voir liste de présence

Soit 22 propriétaires présents ou représentés sur 25 ; totalisant 1 775 quotités sur 2.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

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

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance :
- Secrétaire : le syndic, '

La séance est ouverte à 17 h 10

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

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

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

Nom du fournisseur	Siège social	Type d'activité pour la copropriété	Durée	Reconduction	Préavis	échéance
Syndia	Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE	Syndic	1 an	NON	NP	22-04-2025
KONE	Parc industriel des Hauts-Sarts, 1ère Avenue 66 4040 HERSTAL	Entretien ascenseur	15 ans	tacite	3 mois	31-07-2032
SOCOTEC	Rue Grand Vinâve, 61-63 4101 JEMEPPE	Contrôle ascenseur	1 an	tacite	3 mois	18-08-2025
AG insurance	Bld E. Jacqmain, 53 1000 BRUXELLES	Assurance RC CC	1 an	tacite	3 mois	31-12-2025
SENEC	1er Avenue, 66 à 4040 HERSTAL	Entretien chaudière	1 an	tacite	3 mois	19-11-2025
IBIS	AV. Brugmann 24 à 1060 Saint-Gilles	Assurance incendie	1 an	tacite	3 mois	31-12-2025
AUREUM	Rue d'Ougrée, 18 4100 BONCELLES	Entretien des communs	Ind	tacite	3 mois	Ind
SWDE	BP 515 1400 NIVELLES	Eau	NP	NP	NP	NP
Xavier Moreau	Rue du Moulin de Falogne, 30 à 4450 NANDRIN	Entretien extérieur	saison	NP	NP	NP
BELFIUS BANQUE	Boulevard Pachecho, 44 à 1000 BRUXELLES	comptes bancaires copropriétés	comptes bancaires copropriété	NP	NP	NP
DIMEX	Rue de l'Eglise, 42 4710 LONTZEN	Entretien des extincteurs	10 ans	tacite	3 mois	15-04-2026
Aquatel	Rue Pont Léopold, 13 4800 VIERVIER	Location intégrateurs	10 ans	tacite	non renouvelable	16-12-2031
TOTAL	Place du champs de mars 5, 1050 BRUXELLES	Electricité commune	1 an	NON	3mois	31-12-2026
TOTAL	Place du champs de mars 5, 1050 BRUXELLES	Gaz commun	1 an	NON	3mois	31-12-2026
Business Fire	Rue E Solvay 27 4000 Liège	Entretien éléments sécurité (éclairage)	1 an	tacite	3 mois	21-03-2025

SYNDIA srl

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

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES

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



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

b. Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée générale donne son accord pour la nouvelle proposition contractuelle de SYNDIA pour une durée de 1 an. Mandat est donné au président de séance pour signer le contrat.

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes : Le rapport des commissaires aux comptes est présenté en séance par celui-ci et invite l'assemblée générale à approuver les comptes.

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : 105 000 € ; décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée générale approuve un budget annuel de 105 000 € par des versements mensuels. Le nouvel appel de fonds sera effectif à partir du 01/05/2025

c. Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) : L'assemblée générale approuve les comptes 2024 et donne décharge au syndic et aux commissaires aux comptes

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

a. Problématique d'infiltration et remontée des eaux dans les garages : Présentation du devis de la société Henrotte pour un montant de 5 950 € HTVA (décision de l'assemblée générale) :

Présentation du devis de la firme Henrotte pour les travaux au niveau des garages pour un montant de 5 950 € HTVA.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de réaliser les travaux par la firme Henrotte pour un montant de 5 950 € HTVA conformément à son offre du 20 septembre 2024. Ces montants seront financés par le fonds de réserve sur les quotités générales.



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

b. Remplacement des répartiteurs de chaleur - présentation de l'offre de la société Aquatel pour un montant de 33,81 € HTVA/pièce - contrat de 10 ans (décision de l'assemblée générale) :

Présentation de l'offre de la société Aquatel (en annexe de la convocation) pour un montant de 33,81 € HTVA/répartiteur.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve l'offre de la firme Aquatel dans le cadre du remplacement des répartiteurs pour un montant de 33,81 € HTVA et des compteurs d'eau pour un montant de 12,33 € HTVA pour une durée de 10 ans.

c. Proposition de protéger la future nouvelle clôture par le placement de bordure en béton de 30 cm de long - présentation de l'offre de Monsieur [redacted] pour un montant de 1 490 € HTVA (décision de l'assemblée générale) :

Présentation de l'offre de Monsieur [redacted] pour le placement de bordure en béton.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne rien faire.

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur
--

a. Rappel du ROI et du respect des occupants et des parties communes de la résidence (explication des problématiques rencontrées ; orientation à donner aux différents dossiers) :

Il est rappelé à chaque copropriétaire que rien ne peut être entreposé à part les véhicules prévus à cet effet. Un courrier de rappel sera effectué auprès des copropriétaires qui communiqueront l'information à leur locataire.

Des offres seront demandées pour la peinture des cages d'escalier des parties communes et seront présentés lors de la prochaine assemblée générale.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour conserver l'apport à 8 000 €/an par échéance mensuelle.



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

07 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs _____ sont unanimement reconduits dans leurs fonctions de membres.
Monsieur _____ est également élu comme membre du conseil de copropriété.

08 - Nomination d'un commissaire aux comptes

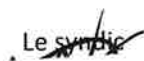
Messieurs _____ sont unanimement reconduit(e) dans sa fonction de commissaire

09- Lecture du procès-verbal et signatures

Lecture des différents points est faites en séance.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 19 h 00

Fait à la Brasserie de l'Air Pur, le 22-04-2025

Le syndic


Président de séance



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de l'ACP CLOS DE LA MELODEE

Sise Chaussée de Marche, 37-41 à 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ

Tenue à la salle « LE FOYER DE BONCELLES » le 22-04-2026 à 17H00

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

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Voir feuilles de présence.

Soit 20 propriétaires présents ou représentés sur 25 ; totalisant 1632 quotités sur 2.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

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

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Monsieur ,
- Secrétaire : le syndic,

La séance est ouverte à 17h00.

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

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

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

Nom du fournisseur	Siège social	Type d'activité pour la copropriété	Réf. contrat	Durée	Reconduction	Préavis	échéance
Syndia	Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE	Syndic	ACP CLOS MELODEE	1 an	AGO	NP	22-04-2026
KONE	Parc industriel des Hauts-Sarts, 1ère Avenue 66 4040 HERSTAL	Entretien ascenseur	Contrat 11510773 - 11510774 - 11510775 - 11510776	15 ans	tacite	3 mois	31-07-2032
SOCOTEC	Rue Grand Vinâve, 61-63 4101 JEMEPPE	Contrôle ascenseur	Contrat CLV/16,685	1 an	tacite	3 mois	18-08-2026
AG insurance	Bld E. Jacqumain, 53 1000 BRUXELLES	Assurance RC CC	Contrat n°03/66,385,868/002	1 an	tacite	3 mois	31-12-2026
SENEC	1er Avenue, 66 à 4040 HERSTAL	Entretien chaudière	ACP CLOS MELODEE	1 an	tacite	3 mois	19-11-2026
IBIS	AV. Brugmann 24 à 1060 Saint-Gilles	Assurance incendie	Contrat	1 an	tacite	3 mois	31-12-2026
EUROMEX	Generaal Lemanstraat 82-92 à 2600 BERCHEM	Assurance Protection Juridique	3547850/000	1 an	tacite	3 mois	29-05-2027
AUREUM	Rue d'Ougrée, 18 4100 BONCELLES	Entretien des communs	ACP CLOS MELODEE	Ind	tacite	3 mois	Ind
SWDE	BP 515 1400 NIVELLES	Eau	N°client 1002 705 842	NP	NP	NP	NP
AQUASYSTEM	Rue de la Douix 5 à 4130 Esneux	Entretien des pompes	ACP CLOS DE LA MELODEE	NP	NP	NP	NP
Xavier Moreau	Rue du Moulin de Falogne, 30 à 4450 NANDRIN	Entretien extérieur	ACP CLOS MELODEE	saison	NP	NP	NP
BELFIUS BANQUE	Boulevard Pachecho, 44 à 1000 BRUXELLES	comptes bancaires copropriétés	0403,201,185	comptes bancaires copropriété	NP	NP	NP
DIMEX	Rue de l'Eglise, 42 4710 LONTZEN	Entretien des extincteurs	Contrat n 9806 - 9787 - 9832 - 9810 - 9742	10 ans	tacite	3 mois	15-04-2027
GUISET	Rue FRANCK 24 à 4623 FLERON	Entretien porte de garage	Pas de référence	NP	NP	NP	NP
Aquatel	Rue Pont Léopold, 13 4800 VERVIERS	Location intégrateurs	Contrat LI 0320	10 ans	tacite	non renouvelable	16-12-2031
TOTAL	Place du champs de mars 5, 1050 BRUXELLES	Electricité commune	541456700003924404 & 541456700004090160	3 ans	NON	3mois	31-12-2029
TOTAL	Place du champs de mars 5, 1050 BRUXELLES	Gaz commun	EAN 541460900002092255	3 ans	NON	3mois	31-12-2029
Business Fire	Rue E Solvay 27 4000 Liège	Entretien éléments sécurité (éclairage)	Contrat 20191148	1 an	tacite	3 mois	21-03-2027

SYNDIA srl

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

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Rue du Belvédère, 29 - 1050 IXELLES

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



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

Les copropriétaires sont actuellement insatisfait du service de nettoyage des prestations complètes du service de nettoyage. L'assemblée générale souhaite changer le jour des nettoyages. Un rappel sur les prestations sera faites à la firme, en cas de non-respect du cahier des charges, un appel d'offre sera fait et mandat sera donné au conseil pour le choix de la firme.

Concernant le jardinier, étant donné l'évolution de la taille des haies par rapport à l'origine du contrat, des remarques et une améliorations du contrat sera faite au contrat. Un rappel sera fait au copropriétaire des haies privatives pour leur rappeler l'entretien.

Un entretien des corniches sera réalisé au sein de la copropriété afin d'assurer l'étanchéité de celle-ci et le bon écoulement.

b. Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) : L'assemblée générale donne son accord pour la nouvelle proposition contractuelle de SYNDIA pour une durée de 1 an. Mandat est donné au président de séance pour signer le contrat.

POUR : 100 %

CONTRE : 0 %

ABSTENTION : 0 %

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes :

Le rapport du commissaire aux comptes est lu en séance, celui-ci invite l'assemblée générale à approuver les comptes.

POUR : 100 %

CONTRE : 0 %

ABSTENTION : 0 %



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : 105 000 € ; décision de l'assemblée générale) :

L'assemblée générale vote un budget de 105 000 €/an, la périodicité des appels de fonds sera identique que l'exercice précédent.

POUR : 100 %

CONTRE : 0 %

ABSTENTION : 0 %

c. Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) :

L'assemblée générale approuve les comptes et décharge est donnée au commissaire aux comptes et au syndic.

POUR : 100 %

CONTRE : 0 %

ABSTENTION : 0 %

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

a. Problématique rencontrée durant le remplacement des répartiteurs de chaleur (explication de la problématique et présentation du rapport de la société Aquatel ; disposition à prendre ; décision de l'assemblée générale) :

Présentation de la problématique au niveau des remplacements des répartiteurs et du rapport de la société Aquatel.

Un audit sera réalisé au niveau des vannes des garages de la résidence afin de tester leur fonctionnement.

Il sera demandé au plombier d'isoler via le placement de vannes chaque bloc afin de les rendre indépendant les uns des autres. Dans la mesure du possible, l'isolement pourra se faire via plusieurs appartements dans le même bloc afin de limiter les coupures en cas de soucis.

Les fonds seront prélevés à la réserve.

POUR : 100 %

CONTRE : 0 %

ABSTENTION : 0 %

SYNDIA srl
BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue du Belvédère, 29 - 1050 IXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

b. A la demande de plusieurs occupants (placement de borne de recharge de véhicule électrique sur le parking extérieur ; discussion et orientation à donner) :

Une offre sera demandé pour l'installation d'un borne de recharge au niveau des emplacements extérieurs, une fois l'étude réalisé, le plan de placement et le cout, l'offre sera soumise à l'ensemble des copropriétaires.

Une fois les offres reçues, une discussion aura lieu avec le conseil de copropriétaire pour la suite à donner au dossier.

POUR : 100 %

CONTRE : 0 %

ABSTENTION : 0 %

c. Remplacement des éclairages sous-terrain (parking) par du LED (présentation de l'offre ; décision de l'assemblée générale) :

L'assemblée générale ne souhaite pas procéder au remplacement des éclairages au niveau des parkings sous-terrain.

POUR : 100 %

CONTRE : 0 %

ABSTENTION : 0 %

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur
--

a. Rappel sur le respect des communs :

- Respect des emplacements de parkings - délimitation :

Il est rappelé à chaque copropriétaire respecter la délimitation de son emplacement de parking.

- Ramassage des excréments des animaux dans les jardins communs :

Chaque copropriétaire ayant un animal de compagnie devra se responsabilisé au niveau du ramassage des excréments de ses animaux.



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

- Nuisance sonore :

Il est rappelé à chaque copropriétaire de respecter les autres occupants au niveau des heures à respecter pour les nuisances sonores, chaque copropriétaire devra informer son locataire via la remise du ROI.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

L'assemblée générale approuve un budget annuel d'un montant de 8 000 € . La périodicité des appels sera identique à l'exercice précédent.

POUR : 100 %
CONTRE : 0 %
ABSTENTION : 0 %

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

Facture imputé chez Monsieur concernant le problème de la gâche au niveau de la porte d'entrée.

L'assemblée générale décide de répartir exceptionnellement la facture sur l'ensemble de la copropriété.

POUR : 100 %
CONTRE : 0 %
ABSTENTION : 0 %

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs sont unanimement reconduits dans leurs fonctions de membres.

09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Messieurs sont unanimement reconduits dans leur fonction de commissaire aux comptes



ACP CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ
0524.697.645

10- Lecture du procès-verbal et signatures

Lecture des différents points est fait en séance.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 19h10.

Fait à la salle « **LE FOYER DE BONCELLES** », le **22-04-2026**

 Le syndic

Président de séance



Syndia

Immeuble:

ACP CLOS DE LA MELODEE

Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ

BCE: 0524.697.645

Monsieur

LIEGE, le 15-04-2024

Madame, Monsieur,

Concerne : Votre décompte de charges de l'exercice du 01-01-2023 au 31-12-2023

Nous avons le plaisir de vous remettre notre projet de comptes et décomptes, en cours de vérification par le(les) commissaire(s) aux comptes mandaté(s) par l'assemblée générale, et relatifs à l'exercice du 01-01-2023 au 31-12-2023.

A la clôture, soit au 31-12-2023, votre compte présente un solde de **675,03 € en faveur de la copropriété**.

Vous en trouverez le détail ci-après.

Si votre solde au 31-12-2023 présente un montant en faveur de la copropriété nous vous prions d'effectuer votre paiement sur le compte de la copropriété, soit **BE33 0689 0498 2846**, avant le **30-04-2024** en mentionnant la communication structurée suivante : **+++348/9077/12122+++**.

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

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

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

Pour la société syndic
SYNDIA sprl,

Eliane INGLIMA
Service Comptabilité



Explication des documents qui vous sont remis ce jour :

1. Le décompte des charges à proprement dit, intitulé « **DECOMPTE DE CHARGES DU 01-01-2023 AU 31-12-2023** ». Celui-ci reprend le détail des charges liées à votre bien pour l'Exercice 2023, soit dans l'ordre:
 - ♦ le montant total des charges imputées à l'Exercice 2023 (colonne "A répartir"),
 - ♦ la quote part de votre bien dans l'ensemble des dépenses calculée selon les quotités attribuées à votre bien (colonne "Quote-Part"),
 - ♦ le détail de la participation "Propriétaire/Occupant" dans les charges imputables à votre bien (colonne "Prop/Occup").
2. Le détail de vos versements particuliers sur le compte de la copropriété, intitulé « **HISTORIQUE CLIENT** ». Au sein de ce document, dans la colonne "Crédit", sont repris tous vos versements effectués pour l'ensemble de l'exercice. La colonne « Débit » reprend les sommes que vous vous deviez de verser sur le compte de la résidence.
Le présent historique inclut également en fin de tableau le montant du décompte dudit exercice.

Attention, dans le calcul de votre situation au 31-12-2023, nous ne tenons compte que de vos versements reçus avant le 31-12-2023! Tout paiement effectué après cette date n'est pas pris en compte dans ce décompte.

3. Le document intitulé « **BILAN 31-12-2023** » est le bilan comptable (ou patrimonial), établi à la date de clôture, soit au 31-12-2023.
4. La **fiche individuelle AQUATEL** qui présente vos consommations privatives de chauffage et d'eau.
5. Le rapport du/des commissaire(s) aux comptes mandaté(s) par la dernière assemblée générale sera envoyé ultérieurement.

[illegible]

Frais bancaires et charges des dettes	250,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Total 'Banque'	395,69 €		0,40 €	(P): 0,40 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Chauffage'				
Entretien chaudière (occup.)	734,58 €	2 / 2000	0,74 €	(P): 0,00 € (O): 0,74 €
Entretien chaudière du 16/03/2023	734,58 €			
Dépannages et petites réparations chauffage - garages (occup.)	344,88 €	2 / 193	3,57 €	(P): 0,00 € (O): 3,57 €
Dépannage chaudière du 25/10/2023	344,88 €			
Total 'Chauffage'	1.079,46 €		4,31 €	(P): 0,00 € (O): 4,31 €
Rubrique 'Eau'				
Relevé compteur commun (occup.)	39,23 €	2 / 2000	0,04 €	(P): 0,00 € (O): 0,04 €
Relevé décompte d'eau com -> Buand 001-002-003 (OD)	39,23 €			
Eau parties communes (occup.)	64,74 €	2 / 2000	0,07 €	(P): 0,00 € (O): 0,07 €
Eau commune 2023 (OD)	64,74 €			
Total 'Eau'	103,97 €		0,11 €	(P): 0,00 € (O): 0,11 €
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes - 4404 - 0160 - 4398 (occup.)	7.447,05 €	2 / 2000	7,45 €	(P): 0,00 € (O): 7,45 €
Electricité parties communes - 4404 - 11-01/2022-2023	357,74 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-01/2022-2023	218,23 €			
Electricité parties communes - 4398 - 01/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4398 - 02/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4404 - 02-04/2023	1.050,15 €			
Electricité parties communes - 0160 - 02-04/2023	640,61 €			
Electricité parties communes - 4398 - 03/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4398 - 04/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05-07/2023	1.135,66 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/2023	55,50 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05-07/2023	671,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 06/2023	55,50 €			
Electricité parties communes - 4398 - 07/2023	55,50 €			
Electricité parties communes - 4404 - 08-10/2023	995,25 €			
Electricité parties communes - 4398 - 08/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 0160 - 08-10/2023	588,05 €			
Electricité parties communes - 4398 - 09/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 4398 - 10/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 4404 - 11-01/2023-24	748,79 €			
Electricité parties communes - 4398 - 11/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-01/2023-2024	442,42 €			
Electricité parties communes - 4398 - 12/2023	48,64 €			
Total 'Electricité'	7.447,05 €		7,45 €	(P): 0,00 € (O): 7,45 €
Rubrique 'Grosses réparations et entretiens'				
Grosses réparations et fournitures diverses (prop.)	84,80 €	2 / 2000	0,09 €	(P): 0,09 €

				(O): 0,00 €
Recherche de fuite dans le garage + local compteurs - Humidité ascensionnelle	84,80 €			
Total 'Grosses réparations et entretiens'	84,80 €		0,09 €	(P): 0,09 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Installations électriques'				
Autre entretien installations électriques (occup.)	27,98 €	2 / 2000	0,03 €	(P): 0,00 € (O): 0,03 €
Achats ampoules du parking	27,98 €			
Total 'Installations électriques'	27,98 €		0,03 €	(P): 0,00 € (O): 0,03 €
Rubrique 'Jardin'				
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat (occup.)	4.477,00 €	2 / 2000	4,48 €	(P): 0,00 € (O): 4,48 €
Entretien des extérieurs, tontes des pelouses, taille des petites haies, taille de la grande haie, entretien parkings	4.477,00 €			
Total 'Jardin'	4.477,00 €		4,48 €	(P): 0,00 € (O): 4,48 €
Rubrique 'Menuiseries'				
Entretien porte de garage (occup.)	231,08 €	2 / 193	2,40 €	(P): 0,00 € (O): 2,40 €
Remise en tension des ressorts et huiler	231,08 €			
Dépannages porte de garage (prop.)	739,88 €	2 / 193	7,67 €	(P): 7,67 € (O): 0,00 €
Remplacement du ressort porte garage + entretien	739,88 €			
Total 'Menuiseries'	970,96 €		10,07 €	(P): 7,67 € (O): 2,40 €
Rubrique 'Sinistres'				
Sinistres - Frais à charge de la copropriété	259,01 €	2 / 2000	0,26 €	(P): 0,26 € (O): 0,00 €
Dossier 2022-06 S: Solde (OD)	259,01 €			
Total 'Sinistres'	259,01 €		0,26 €	(P): 0,26 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	10.595,78 €	2 / 2000	10,60 €	(P): 5,30 € (O): 5,30 €
Honoraires syndic: 1S2023	5.297,90 €			
Honoraires syndic: 2S2023	5.297,88 €			
Frais d'administration - Garages	25,00 €	2 / 193	0,26 €	(P): 0,26 € (O): 0,00 €
Forfait attestation TVA n° 228 - GUISET	25,00 €			
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	2 / 2000	0,05 €	(P): 0,05 € (O): 0,00 €
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €			
Total 'Syndic'	10.670,78 €		10,91 €	(P): 5,61 € (O): 5,30 €
Totaux	33.946,06 €		46,55 €	(P): 22,47 € (O): 24,08 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	33.946,06 €
Total décompté par la société externe	16.860,67 €
Votre quote-part dans ce décompte	46,55 €
Avances appelées	80,00 €
Solde de ce décompte en votre faveur	33,45 €

Répartition du décompte	
--------------------------------	--

SYNDIA sprl
BCE: 0681.688.680
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax:

Part propriétaire	22,47 €
Part occupant	24,08 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Lot : N°312				
Période : 01-01-2023 " 31-12-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseur - 39a (occup.)	325,57 €	75 / 286	85,38 €	(P): 0,00 € (O): 85,38 €
Contrôle ascenseur - 39a - 2023	102,85 €			
Contrôle ascenseur - 39a - 2023	111,36 €			
Contrôle ascenseur - 39a - 2023	111,36 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a (occup.)	1.841,00 €	75 / 286	482,78 €	(P): 0,00 € (O): 482,78 €
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/01/2023 - 31/03/2023	460,25 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/04/2023 - 30/06/2023	460,25 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/07/2023 - 30/09/2023	460,25 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/10/2023 - 31/12/2023	460,25 €			
Total 'Ascenseurs'	2.166,57 €		568,16 €	(P): 0,00 € (O): 568,16 €
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Consommations AG	55,80 €	75 / 2000	2,09 €	(P): 2,09 € (O): 0,00 €
Consommations AGO du 18/04/2023	55,80 €			
Frais assemblées générales (prop.)	122,00 €	75 / 2000	4,58 €	(P): 4,58 € (O): 0,00 €
Frais assemblées générales ordinaire du 18/04/2023	122,00 €			
Total 'Assemblées Générales'	177,80 €		6,67 €	(P): 6,67 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie (prop.)	7.959,16 €	75 / 2000	298,47 €	(P): 298,47 € (O): 0,00 €
Assurance incendie 01/01/2023 - 31/03/2023	1.989,79 €			
Assurance incendie 01/04/2023 - 30/06/2023	1.989,79 €			
Assurance incendie 01/07/2023 - 30/09/2023	1.989,79 €			
Assurance incendie 01/10/2023 - 31/12/2023	1.989,79 €			
Responsabilité civile (prop.)	124,80 €	75 / 2000	4,68 €	(P): 4,68 € (O): 0,00 €
Responsabilité civile 01/01/2023 - 31/03/2023	31,20 €			
Responsabilité civile 01/04/2023 - 30/06/2023	31,20 €			
Responsabilité civile 01/07/2023 - 30/09/2023	31,20 €			
Responsabilité civile 01/10/2023 - 31/12/2023	31,20 €			
Total 'Assurances'	8.083,96 €		303,15 €	(P): 303,15 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Autres honoraires'				
Autres honoraires	167,60 €	75 / 2000	6,29 €	(P): 6,29 € (O): 0,00 €
Gestion contrat fourniture énergies	167,60 €			
Total 'Autres honoraires'	167,60 €		6,29 €	(P): 6,29 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	395,69 €	75 / 2000	14,84 €	(P): 14,84 € (O): 0,00 €
Interêts	-0,55 €			
Frais bancaires et charges des dettes	0,08 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			

Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	250,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Total 'Banque'	395,69 €		14,84 €	(P): 14,84 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Chauffage'				
Entretien chaudière (occup.)	734,58 €	75 / 2000	27,55 €	(P): 0,00 € (O): 27,55 €
Entretien chaudière du 16/03/2023	734,58 €			
Dépannages et petites réparations chauffage - 39a (occup.)	133,61 €	75 / 286	35,04 €	(P): 0,00 € (O): 35,04 €
Dépannage chaudière en sécurité	133,61 €			
Total 'Chauffage'	868,19 €		62,59 €	(P): 0,00 € (O): 62,59 €
Rubrique 'Consommables'				
Consommables - Décompte société externe	16.860,67 €		1.392,89 €	(P): 0,00 € (O): 1.392,89 €
Total 'Consommables'	16.860,67 €		1.392,89 €	(P): 0,00 € (O): 1.392,89 €
Rubrique 'Eau'				
Relevé compteur commun (occup.)	39,23 €	75 / 2000	1,47 €	(P): 0,00 € (O): 1,47 €
Relevé décompte d'eau com -> Buand 001-002-003 (OD)	39,23 €			
Eau parties communes (occup.)	64,74 €	75 / 2000	2,43 €	(P): 0,00 € (O): 2,43 €
Eau commune 2023 (OD)	64,74 €			
Total 'Eau'	103,97 €		3,90 €	(P): 0,00 € (O): 3,90 €
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes - 4404 - 0160 - 4398 (occup.)	7.447,05 €	75 / 2000	279,27 €	(P): 0,00 € (O): 279,27 €
Electricité parties communes - 4404 - 11-01/2022-2023	357,74 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-01/2022-2023	218,23 €			
Electricité parties communes - 4398 - 01/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4398 - 02/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4404 - 02-04/2023	1.050,15 €			
Electricité parties communes - 0160 - 02-04/2023	640,61 €			
Electricité parties communes - 4398 - 03/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4398 - 04/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05-07/2023	1.135,66 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/2023	55,50 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05-07/2023	671,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 06/2023	55,50 €			
Electricité parties communes - 4398 - 07/2023	55,50 €			
Electricité parties communes - 4404 - 08-10/2023	995,25 €			
Electricité parties communes - 4398 - 08/2023	48,64 €			

Electricité parties communes - 0160 - 08-10/2023	588,05 €			
Electricité parties communes - 4398 - 09/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 4398 - 10/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 4404 - 11-01/2023-24	748,79 €			
Electricité parties communes - 4398 - 11/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-01/2023-2024	442,42 €			
Electricité parties communes - 4398 - 12/2023	48,64 €			
Total 'Electricité'	7.447,05 €		279,27 €	(P): 0,00 € (O): 279,27 €
Rubrique 'Frais privatifs'				
Frais privatifs à réimputer			270,00 €	(P): 270,00 € (O): 0,00 €
Total 'Frais privatifs'	0,00 €		270,00 €	(P): 270,00 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Grosses réparations et entretiens'				
Grosses réparations et fournitures diverses (prop.)	84,80 €	75 / 2000	3,18 €	(P): 3,18 € (O): 0,00 €
Recherche de fuite dans le garage + local compteurs - Humidité ascensionnelle	84,80 €			
Total 'Grosses réparations et entretiens'	84,80 €		3,18 €	(P): 3,18 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Installations électriques'				
Autre entretien installations électriques (occup.)	27,98 €	75 / 2000	1,05 €	(P): 0,00 € (O): 1,05 €
Achats ampoules du parking	27,98 €			
Total 'Installations électriques'	27,98 €		1,05 €	(P): 0,00 € (O): 1,05 €
Rubrique 'Jardin'				
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat (occup.)	4.477,00 €	75 / 2000	167,89 €	(P): 0,00 € (O): 167,89 €
Entretien des extérieurs, tontes des pelouses, taille des petites haies, taille de la grande haie, entretien parkings	4.477,00 €			
Total 'Jardin'	4.477,00 €		167,89 €	(P): 0,00 € (O): 167,89 €
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat (occup.)	7.309,68 €	75 / 1807	303,39 €	(P): 0,00 € (O): 303,39 €
Nettoyage bâtiment selon contrat - 01/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 02/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 03/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 04/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 05/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 06/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 07/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 08/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 09/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 10/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 11/2023	609,14 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 12/2023	609,14 €			
Total 'Nettoyage'	7.309,68 €		303,39 €	(P): 0,00 € (O): 303,39 €
Rubrique 'Sinistres'				
Sinistres - Frais à charge de la copropriété	259,01 €	75 / 2000	9,71 €	(P): 9,71 € (O): 0,00 €
Dossier 2022-06 S: Solde (OD)	259,01 €			
Total 'Sinistres'	259,01 €		9,71 €	(P): 9,71 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				

Honoraires syndics	10.595,78 €	75 / 2000	397,34 €	(P): 198,67 € (O): 198,67 €
<i>Honoraires syndic: 1S2023</i>	<i>5.297,90 €</i>			
<i>Honoraires syndic: 2S2023</i>	<i>5.297,88 €</i>			
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	75 / 2000	1,88 €	(P): 1,88 € (O): 0,00 €
<i>Abonnement annuel banques - ISABEL</i>	<i>50,00 €</i>			
Total 'Syndic'	10.645,78 €		399,22 €	(P): 200,55 € (O): 198,67 €

Totaux	59.075,75 €		3.792,20 €	(P): 814,39 € (O): 2.977,81 €
---------------	--------------------	--	-------------------	--

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	59.075,75 €
Total décompté par la société externe	16.860,67 €
Votre quote-part dans ce décompte	3.792,20 €
Avances appelées	3.000,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	792,20 €

Détail de vos frais privés	Montant
Attestations article 3.94 du Code civil: Dossier 2023-02 V 2ème réponse notaire	270,00 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	814,39 €
Part occupant	2.977,81 €

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Total 'Banque'	395,69 €		0,99 €	(P): 0,99 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Chauffage'				
Entretien chaudière (occup.)	734,58 €	5 / 2000	1,84 €	(P): 0,00 € (O): 1,84 €
Entretien chaudière du 16/03/2023	734,58 €			
Dépannages et petites réparations chauffage - garages (occup.)	344,88 €	5 / 193	8,94 €	(P): 0,00 € (O): 8,94 €
Dépannage chaudière du 25/10/2023	344,88 €			
Total 'Chauffage'	1.079,46 €		10,78 €	(P): 0,00 € (O): 10,78 €
Rubrique 'Eau'				
Relevé compteur commun (occup.)	39,23 €	5 / 2000	0,10 €	(P): 0,00 € (O): 0,10 €
Relevé décompteur d'eau com -> Buand 001-002-003 (OD)	39,23 €			
Eau parties communes (occup.)	64,74 €	5 / 2000	0,16 €	(P): 0,00 € (O): 0,16 €
Eau commune 2023 (OD)	64,74 €			
Total 'Eau'	103,97 €		0,26 €	(P): 0,00 € (O): 0,26 €
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes - 4404 - 0160 - 4398 (occup.)	7.447,05 €	5 / 2000	18,62 €	(P): 0,00 € (O): 18,62 €
Electricité parties communes - 4404 - 11-01/2022-2023	357,74 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-01/2022-2023	218,23 €			
Electricité parties communes - 4398 - 01/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4398 - 02/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4404 - 02-04/2023	1.050,15 €			
Electricité parties communes - 0160 - 02-04/2023	640,61 €			
Electricité parties communes - 4398 - 03/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4398 - 04/2023	47,36 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05-07/2023	1.135,66 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/2023	55,50 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05-07/2023	671,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 06/2023	55,50 €			
Electricité parties communes - 4398 - 07/2023	55,50 €			
Electricité parties communes - 4404 - 08-10/2023	995,25 €			
Electricité parties communes - 4398 - 08/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 0160 - 08-10/2023	588,05 €			
Electricité parties communes - 4398 - 09/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 4398 - 10/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 4404 - 11-01/2023-24	748,79 €			
Electricité parties communes - 4398 - 11/2023	48,64 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-01/2023-2024	442,42 €			
Electricité parties communes - 4398 - 12/2023	48,64 €			
Total 'Electricité'	7.447,05 €		18,62 €	(P): 0,00 € (O): 18,62 €
Rubrique 'Grosses réparations et entretiens'				
Grosses réparations et fournitures diverses (prop.)	84,80 €	5 / 2000	0,21 €	(P): 0,21 € (O): 0,00 €
Recherche de fuite dans le garage + local compteurs - Humidité ascensionnelle	84,80 €			
Total 'Grosses réparations et entretiens'	84,80 €		0,21 €	(P): 0,21 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Installations électriques'				
Autre entretien installations électriques (occup.)	27,98 €	5 / 2000	0,07 €	(P): 0,00 € (O): 0,07 €
Achats ampoules du parking	27,98 €			

Total 'Installations électriques'	27,98 €		0,07 €	(P): 0,00 € (O): 0,07 €
Rubrique 'Jardin'				
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat (occup.)	4.477,00 €	5 / 2000	11,19 €	(P): 0,00 € (O): 11,19 €
<i>Entretien des extérieurs, tontes des pelouses, taille des petites haies, taille de la grande haie, entretien parkings</i>	4.477,00 €			
Total 'Jardin'	4.477,00 €		11,19 €	(P): 0,00 € (O): 11,19 €
Rubrique 'Menuiseries'				
Entretien porte de garage (occup.)	231,08 €	5 / 193	5,99 €	(P): 0,00 € (O): 5,99 €
<i>Remise en tension des ressorts et huiler</i>	231,08 €			
Dépannages porte de garage (prop.)	739,88 €	5 / 193	19,17 €	(P): 19,17 € (O): 0,00 €
<i>Remplacement du ressort porte garage + entretien</i>	739,88 €			
Total 'Menuiseries'	970,96 €		25,16 €	(P): 19,17 € (O): 5,99 €
Rubrique 'Sinistres'				
Sinistres - Frais à charge de la copropriété	259,01 €	5 / 2000	0,65 €	(P): 0,65 € (O): 0,00 €
<i>Dossier 2022-06 S: Solde (OD)</i>	259,01 €			
Total 'Sinistres'	259,01 €		0,65 €	(P): 0,65 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	10.595,78 €	5 / 2000	26,49 €	(P): 13,24 € (O): 13,25 €
<i>Honoraires syndic: 1S2023</i>	5.297,90 €			
<i>Honoraires syndic: 2S2023</i>	5.297,88 €			
Frais d'administration - Garages	25,00 €	5 / 193	0,65 €	(P): 0,65 € (O): 0,00 €
<i>Forfait attestation TVA n° 228 - GUISET</i>	25,00 €			
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	5 / 2000	0,13 €	(P): 0,13 € (O): 0,00 €
<i>Abonnement annuel banques - ISABEL</i>	50,00 €			
Total 'Syndic'	10.670,78 €		27,27 €	(P): 14,02 € (O): 13,25 €
Totaux	33.946,06 €		116,28 €	(P): 56,13 € (O): 60,16 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	33.946,06 €
Total décompté par la société externe	16.860,67 €
Votre quote-part dans ce décompte	116,28 €
Avances appelées	200,00 €
Solde de ce décompte en votre faveur	83,72 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	56,13 €
Part occupant	60,16 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.



Syndia

2) Historique client du 01-01-2023 au 31-12-2023

Propriétaire:

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report exercice précédent	1.389,24 €		1.389,24 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2023 (C24)	5,00 €		1.394,24 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2023 (N°312)	187,50 €		1.581,74 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2023 (P24)	12,50 €		1.594,24 €	
01-01	Fonds de réserve - 01/2023 (C24)	0,26 €		1.594,50 €	
01-01	Fonds de réserve - 01/2023 (N°312)	9,75 €		1.604,25 €	
01-01	Fonds de réserve - 01/2023 (P24)	0,65 €		1.604,90 €	
04-01	Versement		215,66 €	1.389,24 €	2023/003-003
01-02	Appel provisionnel février 2023 (N°312)	187,50 €		1.576,74 €	
01-02	Appel provisionnel février 2023 (P24)	12,50 €		1.589,24 €	
01-02	Appel provisionnel février 2023 (C24)	5,00 €		1.594,24 €	
01-02	Fonds de réserve - 02/2023 (C24)	0,26 €		1.594,50 €	
01-02	Fonds de réserve - 02/2023 (P24)	0,65 €		1.595,15 €	
01-02	Fonds de réserve - 02/2023 (N°312)	9,75 €		1.604,90 €	
06-02	Versement		215,66 €	1.389,24 €	2023/019-005
01-03	Appel provisionnel mars 2023 (N°312)	187,50 €		1.576,74 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2023 (P24)	12,50 €		1.589,24 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2023 (C24)	5,00 €		1.594,24 €	
01-03	Fonds de réserve - 03/2023 (P24)	0,65 €		1.594,89 €	
01-03	Fonds de réserve - 03/2023 (C24)	0,26 €		1.595,15 €	
01-03	Fonds de réserve - 03/2023 (N°312)	9,75 €		1.604,90 €	
06-03	Versement		215,66 €	1.389,24 €	2023/034-004
01-04	Appel provisionnel avril 2023 (C24)	5,00 €		1.394,24 €	
01-04	Appel provisionnel avril 2023 (N°312)	187,50 €		1.581,74 €	
01-04	Appel provisionnel avril 2023 (P24)	12,50 €		1.594,24 €	
01-04	Fonds de réserve - 04/2023 (N°312)	9,75 €		1.603,99 €	
01-04	Fonds de réserve - 04/2023 (C24)	0,26 €		1.604,25 €	
01-04	Fonds de réserve - 04/2023 (P24)	0,65 €		1.604,90 €	
04-04	Versement		215,66 €	1.389,24 €	2023/046-007
01-05	Appel provisionnel mai 2023 (P24)	18,75 €		1.407,99 €	
01-05	Appel provisionnel mai 2023 (C24)	7,50 €		1.415,49 €	
01-05	Appel provisionnel mai 2023 (N°312)	281,25 €		1.696,74 €	
02-05	1er appel au fonds de réserve svt AG du 18/04/2023 (N°312)	149,25 €		1.845,99 €	
02-05	1er appel au fonds de réserve svt AG du 18/04/2023 (C24)	3,98 €		1.849,97 €	
02-05	1er appel au fonds de réserve svt AG du 18/04/2023 (P24)	9,95 €		1.859,92 €	
03-05	1er appel de fonds de roulement permanent svt AG du 18/04/2023 (C24)	7,50 €		1.867,42 €	
03-05	1er appel de fonds de roulement permanent svt AG du 18/04/2023 (N°312)	281,25 €		2.148,67 €	
03-05	1er appel de fonds de roulement permanent svt AG du 18/04/2023 (P24)	18,75 €		2.167,42 €	
10-05	Versement		1.389,24 €	778,18 €	2023/066-003
10-05	Versement		307,50 €	470,68 €	2023/066-005
26-05	Versement		163,18 €	307,50 €	2023/032-003
26-05	Versement		307,50 €	0,00 €	2023/074-003
01-06	Appel provisionnel juin 2023 (C24)	7,50 €		7,50 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2023 (N°312)	281,25 €		288,75 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2023 (P24)	18,75 €		307,50 €	
12-06	Versement		307,50 €	0,00 €	2023/084-005

01-07	Appel provisionnel juillet 2023 (C24)	7,50 €		7,50 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2023 (N°312)	281,25 €		288,75 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2023 (P24)	18,75 €		307,50 €	
10-07	Versement		307,50 €	0,00 €	2023/095-007
01-08	Appel provisionnel août 2023 (C24)	7,50 €		7,50 €	
01-08	Appel provisionnel août 2023 (N°312)	281,25 €		288,75 €	
01-08	Appel provisionnel août 2023 (P24)	18,75 €		307,50 €	
10-08	Versement		307,50 €	0,00 €	2023/108-004
01-09	Appel provisionnel septembre 2023 (N°312)	281,25 €		281,25 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2023 (P24)	18,75 €		300,00 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2023 (C24)	7,50 €		307,50 €	
11-09	Versement		307,50 €	0,00 €	2023/124-005
01-10	Appel provisionnel octobre 2023 (C24)	7,50 €		7,50 €	
01-10	Appel provisionnel octobre 2023 (N°312)	281,25 €		288,75 €	
01-10	Appel provisionnel octobre 2023 (P24)	18,75 €		307,50 €	
03-10	2ème appel de fonds de roulement permanent svt AG du 18/04/2023 (N°312)	281,25 €		588,75 €	
03-10	2ème appel de fonds de roulement permanent svt AG du 18/04/2023 (C24)	7,50 €		596,25 €	
03-10	2ème appel de fonds de roulement permanent svt AG du 18/04/2023 (P24)	18,75 €		615,00 €	
04-10	2ème appel au fonds de réserve svt AG du 18/04/2023 (P24)	9,95 €		624,95 €	
04-10	2ème appel au fonds de réserve svt AG du 18/04/2023 (C24)	3,98 €		628,93 €	
04-10	2ème appel au fonds de réserve svt AG du 18/04/2023 (N°312)	149,25 €		778,18 €	
10-10	Versement		307,50 €	470,68 €	2023/134-004
27-10	Versement		163,18 €	307,50 €	2023/060-002
27-10	Versement		307,50 €	0,00 €	2023/143-002
01-11	Appel provisionnel novembre 2023 (C24)	7,50 €		7,50 €	
01-11	Appel provisionnel novembre 2023 (N°312)	281,25 €		288,75 €	
01-11	Appel provisionnel novembre 2023 (P24)	18,75 €		307,50 €	
10-11	Versement		307,50 €	0,00 €	2023/152-003
01-12	Appel provisionnel décembre 2023 (N°312)	281,25 €		281,25 €	
01-12	Appel provisionnel décembre 2023 (C24)	7,50 €		288,75 €	
01-12	Appel provisionnel décembre 2023 (P24)	18,75 €		307,50 €	
11-12	Versement		307,50 €	0,00 €	2023/168-004
31-12	Décompte 2023 (C24)		33,45 €	-33,45 €	
31-12	Décompte 2023 (N°312)	792,20 €		758,75 €	
31-12	Décompte 2023 (P24)		83,72 €	675,03 €	
		6.445,44 €	5.770,41 €	675,03 €	

Votre solde au 31-12-2023 :

675,03 € en faveur de la copropriété



ACP CLOS DE LA MELODEE

3) Bilan au 31-12-2023

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 3		Classe 1	
Stock télécommandes garage	279,82 €	Fonds de roulement	20.000,00 €
Total Classe 3	279,82 €	Fonds de réserve	
		- Ouverture	3.526,07 €
Classe 4		- Appels	9.000,00 €
Copropriétaires	961,68 €	Fonds de réserve	12.526,07 €
Notes de crédit à recevoir	532,12 €	Fonds travaux ascenseur - n°37	1.378,07 €
Charges à reporter	615,46 €	Fonds travaux ascenseur - n°41	1.378,08 €
Total Classe 4	2.109,26 €	Fonds travaux ascenseur - n°41a	1.378,10 €
		Fonds travaux ascenseur - n°39	1.378,10 €
Classe 5		Total Classe 1	38.038,42 €
BE48 0882 7503 7027 (Compte épargne réserve)	26.345,11 €		
BE33 0689 0498 2846 (Compte courant)	12.161,64 €	Classe 4	
Total Classe 5	38.506,75 €	Fournisseurs	3.528,47 €
		Factures à recevoir	112,95 €
		Régularisation décimale	1,65 €
		Total Classe 4	3.643,07 €
		Sinistre(s)	
		2022-05 S	-785,66 €
		Total Sinistre(s)	-785,66 €
Total	40.895,83 €	Total	40.895,83 €



Syndia

Immeuble:

ACP CLOS DE LA MELODEE

Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ

BCE: 0524.697.645

LIEGE, le 17-04-2025

Madame, Monsieur,

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

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

A la clôture, soit au 31-12-2024, votre compte présente un solde de **1.917,13 € en faveur de la copropriété**.

Vous en trouverez le détail ci-après.

Si votre solde au 31-12-2024 présente un montant en faveur de la copropriété nous vous prions d'effectuer votre paiement sur le compte de la copropriété, soit **BE33 0689 0498 2846**, avant le **02-05-2025** en mentionnant la communication structurée suivante : **+++348/9077/12122+++**.

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

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

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

Pour la société syndic
SYNDIA sprl,

Eliane INGLIMA
Service Comptabilité



Explication des documents qui vous sont remis ce jour :

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

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

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



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

Propriétaire:

Lot : C24 Période : 01-01-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Consommations AG	75,30 €	2 / 2000	0,08 €	(P): 0,08 € (O): 0,00 €
Consommations AGO du 16/04/2024	75,30 €			
Frais assemblées générales (prop.)	63,94 €	2 / 2000	0,06 €	(P): 0,06 € (O): 0,00 €
Frais assemblées générales ordinaire du 16/04/2024	63,94 €			
Total 'Assemblées Générales'	139,24 €		0,14 €	(P): 0,14 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie (prop.)	8.436,76 €	2 / 2000	8,44 €	(P): 8,44 € (O): 0,00 €
Assurance incendie 01/01/2024 - 31/03/2024	2.109,19 €			
Assurance incendie 01/04/2024 - 30/06/2024	2.109,19 €			
Assurance incendie 01/07/2024 - 30/09/2024	2.109,19 €			
Assurance incendie 01/10/2024 - 31/12/2024	2.109,19 €			
Responsabilité civile (prop.)	127,64 €	2 / 2000	0,13 €	(P): 0,13 € (O): 0,00 €
Responsabilité civile 01/01/2024 - 31/03/2024	31,91 €			
Responsabilité civile 01/04/2024 - 30/06/2024	31,91 €			
Responsabilité civile 01/07/2024 - 30/09/2024	31,91 €			
Responsabilité civile 01/10/2024 - 31/12/2024	31,91 €			
Assistance judiciaire	384,66 €	2 / 2000	0,39 €	(P): 0,39 € (O): 0,00 €
Assistance judiciaire 29/05/2024 - 01/01/2025	384,66 €			
Total 'Assurances'	8.949,06 €		8,96 €	(P): 8,96 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Autres honoraires'				
Autres honoraires	671,74 €	2 / 2000	0,67 €	(P): 0,67 € (O): 0,00 €
Gestion contrat fourniture énergies	167,60 €			
Gestion contrat fourniture énergies	504,14 €			
Total 'Autres honoraires'	671,74 €		0,67 €	(P): 0,67 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	377,60 €	2 / 2000	0,39 €	(P): 0,39 € (O): 0,00 €
Intérêts	-15,67 €			
Intérêts	-0,01 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,35 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Interêts (OD)	-0,36 €			

Frais bancaires et charges des dettes (OD)	0,05 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	250,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	0,77 €			
Intérêts (OD)	-5,12 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Interêts (OD)	-0,67 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	0,10 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Total 'Banque'	377,60 €		0,39 €	(P): 0,39 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Eau'				
Entretien évacuation, égouts et installations de pompage - Garages (occup.)	906,30 €	2 / 193	9,39 €	(P): 0,00 € (O): 9,39 €
Entretien des pompes suivant contrat de maintenance	906,30 €			
Relevé compteur commun (occup.)	39,52 €	2 / 2000	0,04 €	(P): 0,00 € (O): 0,04 €
Relevé décompteur d'eau com -> Buand 001-002-003 (OD)	39,52 €			
Eau parties communes (occup.)	189,96 €	2 / 2000	0,19 €	(P): 0,00 € (O): 0,19 €
Delta Eau commune 2024 + Régul. décimale (OD)	189,96 €			
Total 'Eau'	1.135,78 €		9,62 €	(P): 0,00 € (O): 9,62 €
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes - 4404 - 0160 - 4398 (occup.)	11.287,43 €	2 / 2000	11,29 €	(P): 0,00 € (O): 11,29 €
Electricité parties communes - 4404 - 11-01/2023-24	386,87 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-01/2023-24	228,59 €			
Electricité parties communes - 4398 - 01/2024	70,45 €			
Electricité parties communes - 4398 - 02/2024	70,45 €			
Electricité parties communes - 4404 - 02-04/2024	1.419,95 €			
Electricité parties communes - 0160 - 02-04/2024	840,50 €			
Electricité parties communes - 4398 - 03/2024	70,45 €			
Electricité parties communes - 4398 - 01/04/2023 - 05/03/2024 Régul.	558,70 €			
Electricité parties communes - 4404 - 01/04/2023 - 05/03/2024 Régul.	-18,68 €			
Electricité parties communes - 0160 - 01/04/2023 - 05/03/2024 Régul.	-176,63 €			
Electricité parties communes - 4398 - 04/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05-07/2024	1.434,07 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05-07/2024	798,51 €			
Electricité parties communes - 4398 - 06/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4398 - 07/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4404 - 08-10/2024	1.434,07 €			
Electricité parties communes - 4398 - 08/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 0160 - 08-10/2024	798,51 €			
Electricité parties communes - 4398 - 09/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4398 - 10/2024	126,56 €			

SYNDIA srl

BCE: 0681.688.680

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Tel: 04/325.05.05 Fax:

Electricité parties communes - 4404 - 11-12/2024 + 01/2025	1.434,07 €			
Electricité parties communes - 4398 - 11/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-12/2024 + 01/2025	798,51 €			
Electricité parties communes - 4398 - 12/2024	126,56 €			
Total 'Electricité'	11.287,43 €		11,29 €	(P): 0,00 € (O): 11,29 €
Rubrique 'Experts'				
Honoraires experts	378,13 €	2 / 2000	0,38 €	(P): 0,38 € (O): 0,00 €
<i>Honoraires expert</i>	378,13 €			
Total 'Experts'	378,13 €		0,38 €	(P): 0,38 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Grosses réparations et entretiens'				
Installation/Remplacement éclairages de secours (prop.)	622,64 €	2 / 2000	0,62 €	(P): 0,62 € (O): 0,00 €
<i>Remplacement batteries blocs de secours</i>	622,64 €			
Total 'Grosses réparations et entretiens'	622,64 €		0,62 €	(P): 0,62 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Installations électriques'				
Autre entretien installations électriques (occup.)	13,99 €	2 / 2000	0,01 €	(P): 0,00 € (O): 0,01 €
<i>Achats ampoules du parking</i>	13,99 €			
Autre entretien installations électriques - Garages (occup.)	495,87 €	2 / 193	5,14 €	(P): 0,00 € (O): 5,14 €
<i>Dépannage de l'éclairage parking</i>	495,87 €			
Total 'Installations électriques'	509,86 €		5,15 €	(P): 0,00 € (O): 5,15 €
Rubrique 'Jardin'				
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat (occup.)	4.235,00 €	2 / 2000	4,24 €	(P): 0,00 € (O): 4,24 €
<i>Entretien des extérieurs, tontes des pelouses, taille des petites haies, taille de la grande haie, entretien park. + Pulvérisation trottoirs et lières</i>	4.235,00 €			
Total 'Jardin'	4.235,00 €		4,24 €	(P): 0,00 € (O): 4,24 €
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage garages (occup.)	844,16 €	2 / 193	8,75 €	(P): 0,00 € (O): 8,75 €
<i>Nettoyage garages</i>	844,16 €			
Total 'Nettoyage'	844,16 €		8,75 €	(P): 0,00 € (O): 8,75 €
Rubrique 'Serrurier'				
Réalisation de clés (prop.)	111,94 €	2 / 2000	0,11 €	(P): 0,11 € (O): 0,00 €
<i>Ajustement Stock au 31.12.2024 - 2 Télécommande à 55,96 = 111,92 € (OD)</i>	111,94 €			
Total 'Serrurier'	111,94 €		0,11 €	(P): 0,11 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Sinistres'				
Sinistres - Frais à charge de la copropriété	569,17 €	2 / 2000	0,57 €	(P): 0,57 € (O): 0,00 €
<i>Dossier 2024-01 S - Frais de syndic s/gestion sinistre (OD)</i>	150,00 €			
<i>Dossier 2019-09 S - NDC à recevoir de M. VANDENBOSCH - Dossier 2020 - Il a cessé ses activités et nous n'obtiendrons jamais cette NDC (OD)</i>	532,12 €			
<i>Dossier 2019-09 S - VADENBOSCH - Correction s/Facture attendue -> Il a cessé ses activités et nous n'aurons jamais cette correction (OD)</i>	-112,95 €			
Total 'Sinistres'	569,17 €		0,57 €	(P): 0,57 €

SYNDIA srl

BCE: 0681.688.680

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Tel: 04/325.05.05 Fax:

				(O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	11.003,72 €	2 / 2000	11,00 €	(P): 5,50 € (O): 5,50 €
<i>Honoraires syndics: 1T2024</i>	<i>2.750,93 €</i>			
<i>Honoraires syndics: 2T2024</i>	<i>2.750,93 €</i>			
<i>Honoraires syndics: 3T2024</i>	<i>2.750,93 €</i>			
<i>Honoraires syndics: 4T2024</i>	<i>2.750,93 €</i>			
Frais d'administration - Autres	150,00 €	2 / 2000	0,15 €	(P): 0,15 € (O): 0,00 €
<i>2024-07 - T - Prime tarif social - Envoi des différents documents</i>	<i>150,00 €</i>			
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	2 / 2000	0,05 €	(P): 0,05 € (O): 0,00 €
<i>Abonnement annuel banques - ISABEL</i>	<i>50,00 €</i>			
Total 'Syndic'	11.203,72 €		11,20 €	(P): 5,70 € (O): 5,50 €
Totaux	41.035,47 €		62,09 €	(P): 17,54 € (O): 44,55 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	41.035,47 €
Total décompté par la société externe	26.015,82 €
Votre quote-part dans ce décompte	62,09 €
Avances appelées	90,00 €
Solde de ce décompte en votre faveur	27,91 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	17,54 €
Part occupant	44,55 €

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

Lot : N°312				
Période : 01-01-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseur - 39a (occup.)	226,54 €	75 / 286	59,41 €	(P): 0,00 € (O): 59,41 €
Contrôle ascenseur - 39a - 2024	113,27 €			
Contrôle ascenseur - 39a - 2024	113,27 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a (occup.)	1.984,44 €	75 / 286	520,40 €	(P): 0,00 € (O): 520,40 €
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/01/2024 - 31/03/2024	496,11 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/04/2024 - 30/06/2024	496,11 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/07/2024 - 30/09/2024	496,11 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/10/2024 - 31/12/2024	496,11 €			
Total 'Ascenseurs'	2.210,98 €		579,81 €	(P): 0,00 € (O): 579,81 €
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Consommations AG	75,30 €	75 / 2000	2,82 €	(P): 2,82 € (O): 0,00 €
Consommations AGO du 16/04/2024	75,30 €			
Frais assemblées générales (prop.)	63,94 €	75 / 2000	2,40 €	(P): 2,40 € (O): 0,00 €
Frais assemblées générales ordinaire du 16/04/2024	63,94 €			
Total 'Assemblées Générales'	139,24 €		5,22 €	(P): 5,22 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie (prop.)	8.436,76 €	75 / 2000	316,38 €	(P): 316,38 € (O): 0,00 €
Assurance incendie 01/01/2024 - 31/03/2024	2.109,19 €			
Assurance incendie 01/04/2024 - 30/06/2024	2.109,19 €			
Assurance incendie 01/07/2024 - 30/09/2024	2.109,19 €			
Assurance incendie 01/10/2024 - 31/12/2024	2.109,19 €			
Responsabilité civile (prop.)	127,64 €	75 / 2000	4,79 €	(P): 4,79 € (O): 0,00 €
Responsabilité civile 01/01/2024 - 31/03/2024	31,91 €			
Responsabilité civile 01/04/2024 - 30/06/2024	31,91 €			
Responsabilité civile 01/07/2024 - 30/09/2024	31,91 €			
Responsabilité civile 01/10/2024 - 31/12/2024	31,91 €			
Assistance judiciaire	384,66 €	75 / 2000	14,43 €	(P): 14,43 € (O): 0,00 €
Assistance judiciaire 29/05/2024 - 01/01/2025	384,66 €			
Total 'Assurances'	8.949,06 €		335,60 €	(P): 335,60 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Autres honoraires'				
Autres honoraires	671,74 €	75 / 2000	25,19 €	(P): 25,19 € (O): 0,00 €
Gestion contrat fourniture énergies	167,60 €			
Gestion contrat fourniture énergies	504,14 €			
Total 'Autres honoraires'	671,74 €		25,19 €	(P): 25,19 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	377,60 €	75 / 2000	14,16 €	(P): 14,16 € (O): 0,00 €
Intérêts	-15,67 €			
Intérêts	-0,01 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,35 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			

SYNDIA srl

BCE: 0681.688.680

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Tel: 04/325.05.05 Fax:

Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Interêts (OD)	-0,36 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	0,05 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	250,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	0,77 €			
Interêts (OD)	-5,12 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Interêts (OD)	-0,67 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	0,10 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Total 'Banque'	377,60 €		14,16 €	(P): 14,16 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Chauffage'				
Dépannages et petites réparations chauffage - 39-39a (occup.)	661,02 €	75 / 572	86,67 €	(P): 0,00 € (O): 86,67 €
Remise sous pression d'eau de la chaudière + augmentation de la température du boiler	194,19 €			
Remise sous pression d'eau de la chaudière + augmentation de la température du boiler	194,19 €			
Dépannage défaut ionisation	136,32 €			
Dépannage ionisation hs	136,32 €			
Total 'Chauffage'	661,02 €		86,67 €	(P): 0,00 € (O): 86,67 €
Rubrique 'Consommables'				
Consommables - Décompte société externe	26.015,82 €		2.220,06 €	(P): 0,00 € (O): 2.220,06 €
Total 'Consommables'	26.015,82 €		2.220,06 €	(P): 0,00 € (O): 2.220,06 €
Rubrique 'Eau'				
Relevé compteur commun (occup.)	39,52 €	75 / 2000	1,48 €	(P): 0,00 € (O): 1,48 €
Relevé décompte d'eau com -> Buand 001-002-003 (OD)	39,52 €			
Eau parties communes (occup.)	189,96 €	75 / 2000	7,12 €	(P): 0,00 € (O): 7,12 €
Delta Eau commune 2024 + Régul. décimale (OD)	189,96 €			
Total 'Eau'	229,48 €		8,60 €	(P): 0,00 € (O): 8,60 €
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes - 4404 - 0160 - 4398 (occup.)	11.287,43 €	75 / 2000	423,28 €	(P): 0,00 € (O): 423,28 €
Electricité parties communes - 4404 - 11-01/2023-24	386,87 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-01/2023-24	228,59 €			
Electricité parties communes - 4398 - 01/2024	70,45 €			

Electricité parties communes - 4398 - 02/2024	70,45 €			
Electricité parties communes - 4404 - 02-04/2024	1.419,95 €			
Electricité parties communes - 0160 - 02-04/2024	840,50 €			
Electricité parties communes - 4398 - 03/2024	70,45 €			
Electricité parties communes - 4398 - 01/04/2023 - 05/03/2024 Régul.	558,70 €			
Electricité parties communes - 4404 - 01/04/2023 - 05/03/2024 Régul.	-18,68 €			
Electricité parties communes - 0160 - 01/04/2023 - 05/03/2024 Régul.	-176,63 €			
Electricité parties communes - 4398 - 04/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05-07/2024	1.434,07 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05-07/2024	798,51 €			
Electricité parties communes - 4398 - 06/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4398 - 07/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4404 - 08-10/2024	1.434,07 €			
Electricité parties communes - 4398 - 08/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 0160 - 08-10/2024	798,51 €			
Electricité parties communes - 4398 - 09/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4398 - 10/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4404 - 11-12/2024 + 01/2025	1.434,07 €			
Electricité parties communes - 4398 - 11/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-12/2024 + 01/2025	798,51 €			
Electricité parties communes - 4398 - 12/2024	126,56 €			
Total 'Electricité'	11.287,43 €		423,28 €	(P): 0,00 € (O): 423,28 €
Rubrique 'Experts'				
Honoraires experts	378,13 €	75 / 2000	14,18 €	(P): 14,18 € (O): 0,00 €
<i>Honoraires expert</i>	378,13 €			
Total 'Experts'	378,13 €		14,18 €	(P): 14,18 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Frais privatif'				
Frais privatifs à réimputer			610,20 €	(P): 610,20 € (O): 0,00 €
Total 'Frais privatif'	0,00 €		610,20 €	(P): 610,20 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Grosses réparations et entretiens'				
Installation/Remplacement éclairages de secours (prop.)	622,64 €	75 / 2000	23,35 €	(P): 23,35 € (O): 0,00 €
<i>Remplacement batteries blocs de secours</i>	622,64 €			
Grosses réparations et entretiens évacuation, égouts et installations de pompage - 39-39a (prop.)	995,34 €	75 / 572	130,51 €	(P): 130,51 € (O): 0,00 €
<i>Fourniture et pose d'une pompe dans le local machine à laver</i>	995,34 €			
Total 'Grosses réparations et entretiens'	1.617,98 €		153,86 €	(P): 153,86 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Installations électriques'				
Autre entretien installations électriques (occup.)	13,99 €	75 / 2000	0,53 €	(P): 0,00 € (O): 0,53 €
<i>Achats ampoules du parking</i>	13,99 €			
Total 'Installations électriques'	13,99 €		0,53 €	(P): 0,00 € (O): 0,53 €
Rubrique 'Jardin'				
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat (occup.)	4.235,00 €	75 / 2000	158,81 €	(P): 0,00 € (O): 158,81 €
<i>Entretien des extérieurs, tontes des pelouses, taille des petites haies, taille de la grande haie, entretien park. + Pulvérisation trottoirs et lières</i>	4.235,00 €			
Total 'Jardin'	4.235,00 €		158,81 €	(P): 0,00 € (O): 158,81 €

Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat (occup.)	7.420,32 €	75 / 1807	307,98 €	(P): 0,00 € (O): 307,98 €
Nettoyage bâtiment selon contrat - 01/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 02/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 03/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 04/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 05/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 06/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 07/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 08/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 09/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 10/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 11/2024	618,36 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 12/2024	618,36 €			
Total 'Nettoyage'	7.420,32 €		307,98 €	(P): 0,00 € (O): 307,98 €
Rubrique 'Serrurier'				
Réalisation de clés (prop.)	111,94 €	75 / 2000	4,20 €	(P): 4,20 € (O): 0,00 €
Ajustement Stock au 31.12.2024 - 2 Télécommande à 55.96 = 111.92 € (OD)	111,94 €			
Total 'Serrurier'	111,94 €		4,20 €	(P): 4,20 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Sinistres'				
Sinistres - Frais à charge de la copropriété	569,17 €	75 / 2000	21,34 €	(P): 21,34 € (O): 0,00 €
Dossier 2024-01 S - Frais de syndic s/gestion sinistre (OD)	150,00 €			
Dossier 2019-09 S - NDC à recevoir de M. VANDENBOSCH - Dossier 2020 - Il a cessé ses activités et nous n'obtiendrons jamais cette NDC (OD)	532,12 €			
Dossier 2019-09 S - VADENBOSCH - Correction s/Facture attendue -> Il a cessé ses activités et nous n'aurons jamais cette correction (OD)	-112,95 €			
Total 'Sinistres'	569,17 €		21,34 €	(P): 21,34 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	11.003,72 €	75 / 2000	412,64 €	(P): 206,32 € (O): 206,32 €
Honoraires syndics: 1T2024	2.750,93 €			
Honoraires syndics: 2T2024	2.750,93 €			
Honoraires syndics: 3T2024	2.750,93 €			
Honoraires syndics: 4T2024	2.750,93 €			
Frais d'administration - Autres	150,00 €	75 / 2000	5,63 €	(P): 5,63 € (O): 0,00 €
2024-07 - T - Prime tarif social - Envoi des différents documents	150,00 €			
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	75 / 2000	1,88 €	(P): 1,88 € (O): 0,00 €
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €			
Total 'Syndic'	11.203,72 €		420,15 €	(P): 213,83 € (O): 206,32 €
Totaux	76.092,62 €		5.389,84 €	(P): 1.397,78 € (O): 3.992,06 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	76.092,62 €
Total décompté par la société externe	26.015,82 €
Votre quote-part dans ce décompte	5.389,84 €
Avances appelées	3.375,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	2.014,84 €

SYNDIA srl
BCE: 0681.688.680
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax:

Détail de vos frais privés	Montant
Fourniture d'une clé carte de sécurité	530,20 €
1 Clé (passe partout - sécurisée)	80,00 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	1.397,78 €
Part occupant	3.992,06 €

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

Lot : P24				
Période : 01-01-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Consommations AG	75,30 €	5 / 2000	0,19 €	(P): 0,19 € (O): 0,00 €
Consommations AGO du 16/04/2024	75,30 €			
Frais assemblées générales (prop.)	63,94 €	5 / 2000	0,16 €	(P): 0,16 € (O): 0,00 €
Frais assemblées générales ordinaire du 16/04/2024	63,94 €			
Total 'Assemblées Générales'	139,24 €		0,35 €	(P): 0,35 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie (prop.)	8.436,76 €	5 / 2000	21,09 €	(P): 21,09 € (O): 0,00 €
Assurance incendie 01/01/2024 - 31/03/2024	2.109,19 €			
Assurance incendie 01/04/2024 - 30/06/2024	2.109,19 €			
Assurance incendie 01/07/2024 - 30/09/2024	2.109,19 €			
Assurance incendie 01/10/2024 - 31/12/2024	2.109,19 €			
Responsabilité civile (prop.)	127,64 €	5 / 2000	0,32 €	(P): 0,32 € (O): 0,00 €
Responsabilité civile 01/01/2024 - 31/03/2024	31,91 €			
Responsabilité civile 01/04/2024 - 30/06/2024	31,91 €			
Responsabilité civile 01/07/2024 - 30/09/2024	31,91 €			
Responsabilité civile 01/10/2024 - 31/12/2024	31,91 €			
Assistance judiciaire	384,66 €	5 / 2000	0,96 €	(P): 0,96 € (O): 0,00 €
Assistance judiciaire 29/05/2024 - 01/01/2025	384,66 €			
Total 'Assurances'	8.949,06 €		22,37 €	(P): 22,37 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Autres honoraires'				
Autres honoraires	671,74 €	5 / 2000	1,68 €	(P): 1,68 € (O): 0,00 €
Gestion contrat fourniture énergies	167,60 €			
Gestion contrat fourniture énergies	504,14 €			
Total 'Autres honoraires'	671,74 €		1,68 €	(P): 1,68 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	377,60 €	5 / 2000	0,94 €	(P): 0,94 € (O): 0,00 €
Intérêts	-15,67 €			
Intérêts	-0,01 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,35 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Intérêts (OD)	-0,36 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	0,05 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	250,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	0,77 €			
Intérêts (OD)	-5,12 €			

Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Interêts (OD)	-0,67 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	0,10 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Total 'Banque'	377,60 €		0,94 €	(P): 0,94 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Eau'				
Entretien évacuation, égouts et installations de pompage - Garages (occup.)	906,30 €	5 / 193	23,48 €	(P): 0,00 € (O): 23,48 €
Entretien des pompes suivant contrat de maintenance	906,30 €			
Relevé compteur commun (occup.)	39,52 €	5 / 2000	0,10 €	(P): 0,00 € (O): 0,10 €
Relevé décompteur d'eau com -> Buand 001-002-003 (OD)	39,52 €			
Eau parties communes (occup.)	189,96 €	5 / 2000	0,48 €	(P): 0,00 € (O): 0,48 €
Delta Eau commune 2024 + Régul. décimale (OD)	189,96 €			
Total 'Eau'	1.135,78 €		24,06 €	(P): 0,00 € (O): 24,06 €
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes - 4404 - 0160 - 4398 (occup.)	11.287,43 €	5 / 2000	28,22 €	(P): 0,00 € (O): 28,22 €
Electricité parties communes - 4404 - 11-01/2023-24	386,87 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-01/2023-24	228,59 €			
Electricité parties communes - 4398 - 01/2024	70,45 €			
Electricité parties communes - 4398 - 02/2024	70,45 €			
Electricité parties communes - 4404 - 02-04/2024	1.419,95 €			
Electricité parties communes - 0160 - 02-04/2024	840,50 €			
Electricité parties communes - 4398 - 03/2024	70,45 €			
Electricité parties communes - 4398 - 01/04/2023 - 05/03/2024 Régul.	558,70 €			
Electricité parties communes - 4404 - 01/04/2023 - 05/03/2024 Régul.	-18,68 €			
Electricité parties communes - 0160 - 01/04/2023 - 05/03/2024 Régul.	-176,63 €			
Electricité parties communes - 4398 - 04/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05-07/2024	1.434,07 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05-07/2024	798,51 €			
Electricité parties communes - 4398 - 06/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4398 - 07/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4404 - 08-10/2024	1.434,07 €			
Electricité parties communes - 4398 - 08/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 0160 - 08-10/2024	798,51 €			
Electricité parties communes - 4398 - 09/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4398 - 10/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 4404 - 11-12/2024 + 01/2025	1.434,07 €			
Electricité parties communes - 4398 - 11/2024	126,56 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-12/2024 + 01/2025	798,51 €			
Electricité parties communes - 4398 - 12/2024	126,56 €			
Total 'Electricité'	11.287,43 €		28,22 €	(P): 0,00 € (O): 28,22 €
Rubrique 'Experts'				
Honoraires experts	378,13 €	5 / 2000	0,95 €	(P): 0,95 € (O): 0,00 €

<i>Honoraires expert</i>	378,13 €			
Total 'Experts'	378,13 €		0,95 €	(P): 0,95 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Grosses réparations et entretiens'				
Installation/Remplacement éclairages de secours (prop.)	622,64 €	5 / 2000	1,56 €	(P): 1,56 € (O): 0,00 €
<i>Remplacement batteries blocs de secours</i>	622,64 €			
Total 'Grosses réparations et entretiens'	622,64 €		1,56 €	(P): 1,56 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Installations électriques'				
Autre entretien installations électriques (occup.)	13,99 €	5 / 2000	0,04 €	(P): 0,00 € (O): 0,04 €
<i>Achats ampoules du parking</i>	13,99 €			
Autre entretien installations électriques - Garages (occup.)	495,87 €	5 / 193	12,85 €	(P): 0,00 € (O): 12,85 €
<i>Dépannage de l'éclairage parking</i>	495,87 €			
Total 'Installations électriques'	509,86 €		12,89 €	(P): 0,00 € (O): 12,89 €
Rubrique 'Jardin'				
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat (occup.)	4.235,00 €	5 / 2000	10,59 €	(P): 0,00 € (O): 10,59 €
<i>Entretien des extérieurs, tontes des pelouses, taille des petites haies, taille de la grande haie, entretien park. + Pulvérisation trottoirs et lièges</i>	4.235,00 €			
Total 'Jardin'	4.235,00 €		10,59 €	(P): 0,00 € (O): 10,59 €
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage garages (occup.)	844,16 €	5 / 193	21,87 €	(P): 0,00 € (O): 21,87 €
<i>Nettoyage garages</i>	844,16 €			
Total 'Nettoyage'	844,16 €		21,87 €	(P): 0,00 € (O): 21,87 €
Rubrique 'Serrurier'				
Réalisation de clés (prop.)	111,94 €	5 / 2000	0,28 €	(P): 0,28 € (O): 0,00 €
<i>Ajustement Stock au 31.12.2024 - 2 Télécommande à 55,96 = 111,92 € (OD)</i>	111,94 €			
Total 'Serrurier'	111,94 €		0,28 €	(P): 0,28 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Sinistres'				
Sinistres - Frais à charge de la copropriété	569,17 €	5 / 2000	1,42 €	(P): 1,42 € (O): 0,00 €
<i>Dossier 2024-01 S - Frais de syndic s/gestion sinistre (OD)</i>	150,00 €			
<i>Dossier 2019-09 S - NDC à recevoir de M. VANDENBOSCH - Dossier 2020 - Il a cessé ses activités et nous n'obtiendrons jamais cette NDC (OD)</i>	532,12 €			
<i>Dossier 2019-09 S - VADENBOSCH - Correction s/Facture attendue -> Il a cessé ses activités et nous n'aurons jamais cette correction (OD)</i>	-112,95 €			
Total 'Sinistres'	569,17 €		1,42 €	(P): 1,42 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	11.003,72 €	5 / 2000	27,51 €	(P): 13,75 € (O): 13,76 €
<i>Honoraires syndics: 1T2024</i>	2.750,93 €			
<i>Honoraires syndics: 2T2024</i>	2.750,93 €			
<i>Honoraires syndics: 3T2024</i>	2.750,93 €			
<i>Honoraires syndics: 4T2024</i>	2.750,93 €			
Frais d'administration - Autres	150,00 €	5 / 2000	0,38 €	(P): 0,38 €

SYNDIA srl

BCE: 0681.688.680

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Tel: 04/325.05.05 Fax:

				(O): 0,00 €
2024-07 - T - Prime tarif social - Envoi des différents documents	150,00 €			
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	5 / 2000	0,13 €	(P): 0,13 € (O): 0,00 €
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €			
Total 'Syndic'	11.203,72 €		28,02 €	(P): 14,26 € (O): 13,76 €

Totaux	41.035,47 €		155,20 €	(P): 43,82 € (O): 111,39 €
---------------	--------------------	--	-----------------	---------------------------------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	41.035,47 €
Total décompté par la société externe	26.015,82 €
Votre quote-part dans ce décompte	155,20 €
Avances appelées	225,00 €
Solde de ce décompte en votre faveur	69,80 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	43,82 €
Part occupant	111,39 €

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



Syndia

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

Propriétaire:

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	675,03 €		675,03 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2024 (C24)	7,50 €		682,53 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2024 (N°312)	281,25 €		963,78 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2024 (P24)	18,75 €		982,53 €	
10-01	Versement		307,50 €	675,03 €	2024/007-003
01-02	Appel provisionnel février 2024 (N°312)	281,25 €		956,28 €	
01-02	Appel provisionnel février 2024 (P24)	18,75 €		975,03 €	
01-02	Appel provisionnel février 2024 (C24)	7,50 €		982,53 €	
12-02	Versement		307,50 €	675,03 €	2024/019-005
01-03	Appel provisionnel mars 2024 (C24)	7,50 €		682,53 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2024 (P24)	18,75 €		701,28 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2024 (N°312)	281,25 €		982,53 €	
11-03	Versement		307,50 €	675,03 €	2024/029-005
01-04	Appel provisionnel avril 2024 (N°312)	281,25 €		956,28 €	
01-04	Appel provisionnel avril 2024 (P24)	18,75 €		975,03 €	
01-04	Appel provisionnel avril 2024 (C24)	7,50 €		982,53 €	
10-04	Versement		307,50 €	675,03 €	2024/041-004
29-04	Versement		675,03 €	0,00 €	2024/050-001
01-05	Appel provisionnel mai 2024 (N°312)	281,25 €		281,25 €	
01-05	Appel provisionnel mai 2024 (P24)	18,75 €		300,00 €	
01-05	Appel provisionnel mai 2024 (C24)	7,50 €		307,50 €	
13-05	Versement		307,50 €	0,00 €	2024/057-007
01-06	Appel provisionnel juin 2024 (C24)	7,50 €		7,50 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2024 (N°312)	281,25 €		288,75 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2024 (P24)	18,75 €		307,50 €	
07-06	Fonds de réserve - 1e semestre 2024 (C24)	4,00 €		311,50 €	
07-06	Fonds de réserve - 1e semestre 2024 (N°312)	150,00 €		461,50 €	
07-06	Fonds de réserve - 1e semestre 2024 (P24)	10,00 €		471,50 €	
10-06	Versement		307,50 €	164,00 €	2024/065-009
27-06	Versement		164,00 €	0,00 €	2024/032-002
01-07	Appel provisionnel juillet 2024 (N°312)	281,25 €		281,25 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2024 (P24)	18,75 €		300,00 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2024 (C24)	7,50 €		307,50 €	
01-07	Fonds de réserve - 07/2024 (P24)	1,67 €		309,17 €	
01-07	Fonds de réserve - 07/2024 (C24)	0,67 €		309,84 €	
01-07	Fonds de réserve - 07/2024 (N°312)	25,00 €		334,84 €	
10-07	Versement		334,84 €	0,00 €	2024/081-004
01-08	Appel provisionnel août 2024 (P24)	18,75 €		18,75 €	
01-08	Appel provisionnel août 2024 (C24)	7,50 €		26,25 €	
01-08	Appel provisionnel août 2024 (N°312)	281,25 €		307,50 €	
01-08	Fonds de réserve - 08/2024 (N°312)	25,00 €		332,50 €	
01-08	Fonds de réserve - 08/2024 (P24)	1,67 €		334,17 €	
01-08	Fonds de réserve - 08/2024 (C24)	0,67 €		334,84 €	
12-08	Versement		334,84 €	0,00 €	2024/095-006
01-09	Appel provisionnel septembre 2024 (C24)	7,50 €		7,50 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2024 (P24)	18,75 €		26,25 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2024 (N°312)	281,25 €		307,50 €	
01-09	Fonds de réserve - 09/2024 (C24)	0,67 €		308,17 €	
01-09	Fonds de réserve - 09/2024 (N°312)	25,00 €		333,17 €	
01-09	Fonds de réserve - 09/2024 (P24)	1,67 €		334,84 €	
10-09	Versement		334,84 €	0,00 €	2024/107-007

01-10	Appel provisionnel octobre 2024 (N°312)	281,25 €		281,25 €	
01-10	Appel provisionnel octobre 2024 (P24)	18,75 €		300,00 €	
01-10	Appel provisionnel octobre 2024 (C24)	7,50 €		307,50 €	
01-10	Fonds de réserve - 10/2024 (P24)	1,67 €		309,17 €	
01-10	Fonds de réserve - 10/2024 (C24)	0,67 €		309,84 €	
01-10	Fonds de réserve - 10/2024 (N°312)	25,00 €		334,84 €	
10-10	Versement		334,84 €	0,00 €	2024/122-003
01-11	Appel provisionnel novembre 2024 (N°312)	281,25 €		281,25 €	
01-11	Appel provisionnel novembre 2024 (C24)	7,50 €		288,75 €	
01-11	Appel provisionnel novembre 2024 (P24)	18,75 €		307,50 €	
01-11	Fonds de réserve - 11/2024 (P24)	1,67 €		309,17 €	
01-11	Fonds de réserve - 11/2024 (C24)	0,67 €		309,84 €	
01-11	Fonds de réserve - 11/2024 (N°312)	25,00 €		334,84 €	
12-11	Versement		334,84 €	0,00 €	2024/135-003
01-12	Appel provisionnel décembre 2024 (C24)	7,50 €		7,50 €	
01-12	Appel provisionnel décembre 2024 (N°312)	281,25 €		288,75 €	
01-12	Appel provisionnel décembre 2024 (P24)	18,75 €		307,50 €	
01-12	Fonds de réserve - 12/2024 (C24)	0,67 €		308,17 €	
01-12	Fonds de réserve - 12/2024 (N°312)	25,00 €		333,17 €	
01-12	Fonds de réserve - 12/2024 (P24)	1,67 €		334,84 €	
10-12	Versement		334,84 €	0,00 €	2024/147-005
31-12	Décompte 2024 (C24)		27,91 €	-27,91 €	
31-12	Décompte 2024 (N°312)	2.014,84 €		1.986,93 €	
31-12	Décompte 2024 (P24)		69,80 €	1.917,13 €	
		6.707,91 €	4.790,78 €	1.917,13 €	

Votre solde au 31-12-2024 :

1.917,13 € en faveur de la copropriété



ACP CLOS DE LA MELODEE

3) Bilan au 31-12-2024

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 3		Classe 1	
Stock télécommandes garage (Au 31.12.2024 - 2 Pièces à 55.96 €/p)	111,92 €	Fonds de roulement	20.000,00 €
Total Classe 3	111,92 €	Fonds de réserve	
		- Ouverture	12.526,07 €
Classe 4		- Appels	8.001,16 €
Copropriétaires	6.547,36 €	- Utilisation/Apport	-4.210,80 €
Charges à reporter	2.777,14 €	Fonds de réserve	16.316,43 €
Total Classe 4	9.324,50 €	Fonds travaux ascenseur - n°37	1.378,07 €
		Fonds travaux ascenseur - n°41	1.378,08 €
Classe 5		Fonds travaux ascenseur - n°41a	1.378,10 €
BE48 0882 7503 7027 (Compte épargne réserve)	26.170,19 €	Fonds travaux ascenseur - n°39	1.378,10 €
BE33 0689 0498 2846 (Compte courant)	10.911,22 €	Total Classe 1	41.828,78 €
Total Classe 5	37.081,41 €		
		Classe 4	
		Fournisseurs	5.598,56 €
		Régularisation décimale	3,34 €
		Total Classe 4	5.601,90 €
		Sinistre(s)	
		2024-08 S -	-912,85 €
		Total Sinistre(s)	-912,85 €
Total	46.517,83 €	Total	46.517,83 €



Immeuble:

ACP CLOS DE LA MELODEE

Chaussée de Marche, 37-41
4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ

BCE: 0524.697.645

LIEGE, le 16-04-2026

Madame, Monsieur,

Concerne : Votre décompte de charges de l'exercice du 01-01-2025 au 31-12-2025

Nous avons le plaisir de vous remettre notre projet de comptes et décomptes, dûment vérifiés par le(s) commissaire(s) aux comptes mandaté(s) par l'assemblée générale, et relatifs à l'exercice du 01-01-2025 au 31-12-2025.

A la clôture, soit au 31-12-2025, votre compte présente un solde de **1.199,32 € en faveur de la copropriété**.

Vous en trouverez le détail ci-après.

Si votre solde au 31-12-2025 présente un montant en faveur de la copropriété nous vous prions d'effectuer votre paiement sur le compte de la copropriété, soit **BE33 0689 0498 2846**, avant le **01-05-2026** en mentionnant la communication structurée suivante : **+++348/9077/12122+++**.

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

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

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

Pour la société syndic
SYNDIA sprl,

Eliane INGLIMA

Service Comptabilité

SYNDIA srl
BCE: 0681.688.680 - IPI503.163 - 509.593 - 512.796 - AXA730.390.160
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courriel: info@syndia.eu



Explication des documents qui vous sont remis ce jour :

1. Le décompte des charges à proprement dit, intitulé « **DECOMPTE DE CHARGES DU 01-01-2025 AU 31-12-2025** ». Celui-ci reprend le détail des charges liées à votre bien pour l'Exercice 2025, soit dans l'ordre:
 - ♦ le montant total des charges imputées à l'Exercice 2025 (colonne "A répartir"),
 - ♦ la quote part de votre bien dans l'ensemble des dépenses calculée selon les quotités attribuées à votre bien (colonne "Quote-Part"),
 - ♦ le détail de la participation "Propriétaire/Occupant" dans les charges imputables à votre bien (colonne "Prop/Occup").
2. Le détail de vos versements particuliers sur le compte de la copropriété, intitulé « **HISTORIQUE CLIENT** ». Au sein de ce document, dans la colonne "Crédit", sont repris tous vos versements effectués pour l'ensemble de l'exercice. La colonne « Débit » reprend les sommes que vous vous deviez de verser sur le compte de la résidence.
Le présent historique inclut également en fin de tableau le montant du décompte dudit exercice.

Attention, dans le calcul de votre situation au 31-12-2025, nous ne tenons compte que de vos versements reçus avant le 31-12-2025! Tout paiement effectué après cette date n'est pas pris en compte dans ce décompte.

3. Le document intitulé « **BILAN 31-12-2025** » est le bilan comptable (ou patrimonial), établi à la date de clôture, soit au 31-12-2025.
4. Le rapport du/des commissaire(s) aux comptes mandaté(s) par la dernière Assemblée générale.
5. Les fiches individuelles **AQUATEL** qui reprennent la répartition privative des frais d'eau et de chauffage. Il s'agit d'une annexe reprenant votre détail personnel de consommation -> Ce montant est repris sous le poste "Consommables" dans le décompte.



1) Décompte de charges du 01-01-2025 au 31-12-2025.

Propriétaire:

Lot : C24				
Période : 01-01-2025 au 31-12-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Location salle AG	250,00 €	2 / 2000	0,25 €	(P): 0,25 € (O): 0,00 €
Location salle AG DU 22/04/2025	250,00 €			
Frais assemblées générales (prop.)	68,16 €	2 / 2000	0,07 €	(P): 0,07 € (O): 0,00 €
Frais assemblées générales AGE du 22/04/2025	68,16 €			
Total 'Assemblées Générales'	318,16 €		0,32 €	(P): 0,32 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie (prop.)	8.508,56 €	2 / 2000	8,51 €	(P): 8,51 € (O): 0,00 €
Assurance incendie - 31/12/2024 - 31/03/2025	2.127,14 €			
Assurance incendie - 31/03/2025 - 30/06/2025	2.127,14 €			
Assurance incendie - 30/06/2025 - 30/09/2025	2.127,14 €			
Assurance incendie - 30/09/2025 - 31/12/2025	2.127,14 €			
Responsabilité civile (prop.)	143,86 €	2 / 2000	0,14 €	(P): 0,14 € (O): 0,00 €
Assurance RC - 01/01/2025 - 31/03/2025	32,37 €			
Assurance RC - 01/04/2025 - 31/12/2025	111,49 €			
Assistance judiciaire	650,00 €	2 / 2000	0,65 €	(P): 0,65 € (O): 0,00 €
Assistance judiciaire 01/01/2025 - 01/01/2026	650,00 €			
Total 'Assurances'	9.302,42 €		9,30 €	(P): 9,30 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	164,01 €	2 / 2000	0,17 €	(P): 0,17 € (O): 0,00 €
Frais bancaires et charges des dettes	-135,57 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-98,95 €			
Frais bancaires et charges des dettes	35,18 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-1,10 €			
Frais bancaires et charges des dettes	0,17 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			

Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-33,70 €			
Frais bancaires et charges des dettes	5,06 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires (OD)	21,00 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			
Frais bancaires (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-6,17 €			
Frais bancaires et charges des dettes	0,93 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Total 'Banque'	164,01 €		0,17 €	(P): 0,17 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Entretien éclairages de secours (occup.)	549,45 €	2 / 2000	0,55 €	(P): 0,00 € (O): 0,55 €
Contrôle et entretien 2025	549,45 €			
Total 'Contrats d'entretien'	549,45 €		0,55 €	(P): 0,00 € (O): 0,55 €
Rubrique 'Eau'				
Entretien évacuation, égouts et installations de pompage - Garages (occup.)	1.034,55 €	2 / 193	10,72 €	(P): 0,00 € (O): 10,72 €
Maintenance des pompes de relevage	1.034,55 €			
Relevé compteur commun (occup.)	48,59 €	2 / 2000	0,05 €	(P): 0,00 € (O): 0,05 €
Relevé décompteur d'eau com -> Buand 001-002-003 (OD)	48,59 €			
Eau parties communes (occup.)	635,50 €	2 / 2000	0,64 €	(P): 0,00 € (O): 0,64 €
Delta Eau commune 2025 (OD)	635,50 €			
Total 'Eau'	1.718,64 €		11,41 €	(P): 0,00 € (O): 11,41 €
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes - 4404 - 0160 - 4398 (occup.)	12.246,35 €	2 / 2000	12,25 €	(P): 0,00 € (O): 12,25 €
Electricité parties communes - 4398 - 01/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 02/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 0160 - 02-03-04/2025	771,79 €			
Electricité parties communes - 4404 - 02-03-04/2025	1.385,59 €			
Electricité parties communes - 4398 - 03/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 04/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/03/2024 - 11/04/2025 - Régul.	87,46 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05/03/2024 - 11/04/2025 - Régul.	700,71 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05-06-07/2025	1.396,76 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05-06-07/2025	777,94 €			

SYNDIA srl

BCE: 0681.688.680

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Tel: 04/325.05.05 Fax:

Electricité parties communes - 4398 - 06/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 4398 - 07/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05/03/2024 - 11/04/2025 - Régul.	1.025,30 €			
Electricité parties communes - 4404 - 08-09-10/2025	1.396,76 €			
Electricité parties communes - 4398 - 08/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 0160 - 08-09-10/2025	923,64 €			
Electricité parties communes - 4398 - 09/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 4398 - 10/2025	132,37 €			
Electricité parties communes - 4404 - 11-12/2025 - 01/2026	1.396,76 €			
Electricité parties communes - 4398 - 11/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-12/2025 - 01/2026	923,64 €			
Electricité parties communes - 4398 - 12/2025	123,37 €			
Total 'Electricité'	12.246,35 €		12,25 €	(P): 0,00 € (O): 12,25 €
Rubrique 'Jardin'				
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat (occup.)	4.235,00 €	2 / 2000	4,24 €	(P): 0,00 € (O): 4,24 €
Entretien des extérieurs, pulvérisation des trottoirs et des klinkers	4.235,00 €			
Total 'Jardin'	4.235,00 €		4,24 €	(P): 0,00 € (O): 4,24 €
Rubrique 'Menuiseries'				
Entretien porte de garage (occup.)	215,18 €	2 / 193	2,23 €	(P): 0,00 € (O): 2,23 €
Entretien annuel porte des garages	215,18 €			
Total 'Menuiseries'	215,18 €		2,23 €	(P): 0,00 € (O): 2,23 €
Rubrique 'Serrurier'				
Réalisation de clés (prop.)	-31,94 €	2 / 2000	-0,03 €	(P): -0,03 € (O): 0,00 €
Annulation Ajustement Stock au 31/12/2024 - 2 Télécommandes à 55.97 € (OD)	-111,94 €			
1 clé passe partout pour fourn. AUREUM (OD)	80,00 €			
Total 'Serrurier'	-31,94 €		-0,03 €	(P): -0,03 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Sinistres'				
Sinistres - Frais à charge de la copropriété	622,52 €	2 / 2000	0,62 €	(P): 0,62 € (O): 0,00 €
2022-05 S - Dossier soldé - Boni s/sinistre (OD)	-148,68 €			
Dossier 2025-03 S (Partie non prise en charge s/facture travaux par la cie + Fr. dossier syndia - Restera la TVA S/764.98 € soit : 45.90 €) (OD)	521,20 €			
Dossier 2024-08 S - FFT Frais de dossier gestion Syndia - Non prise en charges (OD)	250,00 €			
Total 'Sinistres'	622,52 €		0,62 €	(P): 0,62 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	11.626,52 €	2 / 2000	11,63 €	(P): 5,82 € (O): 5,81 €
Honoraires syndics: 1T2025	2.906,63 €			
Honoraires syndics: 2T2025	2.906,63 €			
Honoraires syndics: 3T2025	2.906,63 €			
Honoraires syndics: 4T2025	2.906,63 €			
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	2 / 2000	0,05 €	(P): 0,05 € (O): 0,00 €
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €			
Total 'Syndic'	11.676,52 €		11,68 €	(P): 5,87 € (O): 5,81 €
Rubrique 'Travaux'				

Travaux rénovation toitures	307,40 €	2 / 2000	0,31 €	(P): 0,31 € (O): 0,00 €
Montage et démontage échafaudage et sécurité chantier; Forfait déplacement et prestations associées - Repose ardoise démise et évacuation des déchets	307,40 €			
Total 'Travaux'	307,40 €		0,31 €	(P): 0,31 € (O): 0,00 €

Totaux	41.323,71 €		53,05 €	(P): 16,55 € (O): 36,49 €
---------------	--------------------	--	----------------	--------------------------------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	41.323,71 €
Décompte AQUATEL	25.261,12 €
Votre quote-part dans ce décompte	53,05 €
Avances appelées	100,00 €
Solde de ce décompte en votre faveur	46,95 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	16,55 €
Part occupant	36,49 €

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

Lot : N°312				
Période : 01-01-2025 au 31-12-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseur - 39a (occup.)	235,62 €	75 / 286	61,79 €	(P): 0,00 € (O): 61,79 €
Contrôle ascenseur - 39a - 2025	117,81 €			
Contrôle ascenseur - 39a - 2025	117,81 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a (N°11510776) (occup.)	2.108,00 €	75 / 286	552,80 €	(P): 0,00 € (O): 552,80 €
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/01/2025 - 31/03/2025	527,00 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/04/2025 - 30/06/2025	527,00 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/07/2025 - 30/09/2025	527,00 €			
Contrat d'entretien ascenseur - 39a - 01/10/2025 - 31/12/2025	527,00 €			
Total 'Ascenseurs'	2.343,62 €		614,59 €	(P): 0,00 € (O): 614,59 €
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Location salle AG	250,00 €	75 / 2000	9,38 €	(P): 9,38 € (O): 0,00 €
Location salle AG DU 22/04/2025	250,00 €			
Frais assemblées générales (prop.)	68,16 €	75 / 2000	2,56 €	(P): 2,56 € (O): 0,00 €
Frais assemblées générales AGE du 22/04/2025	68,16 €			
Total 'Assemblées Générales'	318,16 €		11,94 €	(P): 11,94 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie (prop.)	8.508,56 €	75 / 2000	319,07 €	(P): 319,07 € (O): 0,00 €
Assurance incendie - 31/12/2024 - 31/03/2025	2.127,14 €			
Assurance incendie - 31/03/2025 - 30/06/2025	2.127,14 €			
Assurance incendie - 30/06/2025 - 30/09/2025	2.127,14 €			
Assurance incendie - 30/09/2025 - 31/12/2025	2.127,14 €			
Responsabilité civile (prop.)	143,86 €	75 / 2000	5,40 €	(P): 5,40 € (O): 0,00 €
Assurance RC - 01/01/2025 - 31/03/2025	32,37 €			
Assurance RC - 01/04/2025 - 31/12/2025	111,49 €			
Assistance judiciaire	650,00 €	75 / 2000	24,38 €	(P): 24,38 € (O): 0,00 €
Assistance judiciaire 01/01/2025 - 01/01/2026	650,00 €			
Total 'Assurances'	9.302,42 €		348,85 €	(P): 348,85 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	164,01 €	75 / 2000	6,15 €	(P): 6,15 € (O): 0,00 €
Frais bancaires et charges des dettes	-135,57 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-98,95 €			
Frais bancaires et charges des dettes	35,18 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-1,10 €			
Frais bancaires et charges des dettes	0,17 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			

Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-33,70 €			
Frais bancaires et charges des dettes	5,06 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires (OD)	21,00 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			
Frais bancaires (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-6,17 €			
Frais bancaires et charges des dettes	0,93 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Total 'Banque'	164,01 €		6,15 €	(P): 6,15 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Consommables'				
Consommables - Décompte société externe	25.261,12 €		2.286,75 €	(P): 0,00 € (O): 2.286,75 €
Total 'Consommables'	25.261,12 €		2.286,75 €	(P): 0,00 € (O): 2.286,75 €
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Entretien éclairages de secours (occup.)	549,45 €	75 / 2000	20,60 €	(P): 0,00 € (O): 20,60 €
Contrôle et entretien 2025	549,45 €			
Total 'Contrats d'entretien'	549,45 €		20,60 €	(P): 0,00 € (O): 20,60 €
Rubrique 'Eau'				
Relevé compteur commun (occup.)	48,59 €	75 / 2000	1,82 €	(P): 0,00 € (O): 1,82 €
Relevé décompteur d'eau com -> Buand 001-002-003 (OD)	48,59 €			
Eau parties communes (occup.)	635,50 €	75 / 2000	23,83 €	(P): 0,00 € (O): 23,83 €
Delta Eau commune 2025 (OD)	635,50 €			
Total 'Eau'	684,09 €		25,65 €	(P): 0,00 € (O): 25,65 €
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes - 4404 - 0160 - 4398 (occup.)	12.246,35 €	75 / 2000	459,24 €	(P): 0,00 € (O): 459,24 €
Electricité parties communes - 4398 - 01/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 02/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 0160 - 02-03-04/2025	771,79 €			
Electricité parties communes - 4404 - 02-03-04/2025	1.385,59 €			
Electricité parties communes - 4398 - 03/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 04/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/03/2024 - 11/04/2025 - Régul.	87,46 €			

Electricité parties communes - 4404 - 05/03/2024 - 11/04/2025 - Régul.	700,71 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05-06-07/2025	1.396,76 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05-06-07/2025	777,94 €			
Electricité parties communes - 4398 - 06/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 4398 - 07/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05/03/2024 - 11/04/2025 - Régul.	1.025,30 €			
Electricité parties communes - 4404 - 08-09-10/2025	1.396,76 €			
Electricité parties communes - 4398 - 08/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 0160 - 08-09-10/2025	923,64 €			
Electricité parties communes - 4398 - 09/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 4398 - 10/2025	132,37 €			
Electricité parties communes - 4404 - 11-12/2025 - 01/2026	1.396,76 €			
Electricité parties communes - 4398 - 11/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-12/2025 - 01/2026	923,64 €			
Electricité parties communes - 4398 - 12/2025	123,37 €			
Total 'Electricité'	12.246,35 €		459,24 €	(P): 0,00 € (O): 459,24 €
Rubrique 'Frais privatif'				
Frais privatifs à réimputer			25,00 €	(P): 25,00 € (O): 0,00 €
Total 'Frais privatif'	0,00 €		25,00 €	(P): 25,00 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Jardin'				
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat (occup.)	4.235,00 €	75 / 2000	158,81 €	(P): 0,00 € (O): 158,81 €
Entretien des extérieurs, pulvérisation des trottoirs et des klinkers	4.235,00 €			
Total 'Jardin'	4.235,00 €		158,81 €	(P): 0,00 € (O): 158,81 €
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat (occup.)	7.699,44 €	75 / 1807	319,57 €	(P): 0,00 € (O): 319,57 €
Nettoyage bâtiment selon contrat - 01/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 02/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 03/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 04/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 05/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 06/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 07/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 08/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 09/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 10/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 11/2025	641,62 €			
Nettoyage bâtiment selon contrat - 12/2025	641,62 €			
Total 'Nettoyage'	7.699,44 €		319,57 €	(P): 0,00 € (O): 319,57 €
Rubrique 'Serrurier'				
Réalisation de clés (prop.)	-31,94 €	75 / 2000	-1,20 €	(P): -1,20 € (O): 0,00 €
Annulation Ajustement Stock au 31/12/2024 - 2 Télécommandes à 55,97 € (OD)	-111,94 €			
1 clé passe partout pour fourm. AUREUM (OD)	80,00 €			
Total 'Serrurier'	-31,94 €		-1,20 €	(P): -1,20 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Sinistres'				
Sinistres - Frais à charge de la copropriété	622,52 €	75 / 2000	23,34 €	(P): 23,34 € (O): 0,00 €
2022-05 S - Dossier soldé - Boni s/sinistre (OD)	-148,68 €			

Dossier 2025-03 S (Partie non prise en charge s/facture travaux par la cie + Fr. dossier syndia - Restera la TVA S/764,98 € soit : 45.90 €) (OD)	521,20 €			
Dossier 2024-08 S - FFT Frais de dossier gestion Syndia - Non prise en charges (OD)	250,00 €			
Total 'Sinistres'	622,52 €		23,34 €	(P): 23,34 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	11.626,52 €	75 / 2000	436,00 €	(P): 218,00 € (O): 218,00 €
Honoraires syndics : 1T2025	2.906,63 €			
Honoraires syndics : 2T2025	2.906,63 €			
Honoraires syndics : 3T2025	2.906,63 €			
Honoraires syndics : 4T2025	2.906,63 €			
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	75 / 2000	1,88 €	(P): 1,88 € (O): 0,00 €
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €			
Total 'Syndic'	11.676,52 €		437,88 €	(P): 219,88 € (O): 218,00 €
Rubrique 'Travaux'				
Travaux rénovation toitures	307,40 €	75 / 2000	11,53 €	(P): 11,53 € (O): 0,00 €
Montage et démontage échafaudage et sécurité chantier; Forfait déplacement et prestations associées - Repose ardoise démise et évacuation des déchets	307,40 €			
Total 'Travaux'	307,40 €		11,53 €	(P): 11,53 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Pas de rubrique'				
Arrondis	-3,34 €	75 / 2000	-0,13 €	(P): -0,13 € (O): 0,00 €
Total 'Pas de rubrique'	-3,34 €		-0,13 €	(P): -0,13 € (O): 0,00 €
Totaux	75.374,82 €		4.748,57 €	(P): 645,36 € (O): 4.103,21 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	75.374,82 €
Décompte AQUATEL	25.261,12 €
Votre quote-part dans ce décompte	4.748,57 €
Avances appelées	3.750,04 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	998,53 €

Détail de vos frais privatifs	Montant
Frais de rappel du 16/12/2025	25,00 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	645,36 €
Part occupant	4.103,21 €

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

Lot : P24				
Période : 01-01-2025 au 31-12-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Location salle AG	250,00 €	5 / 2000	0,63 €	(P): 0,63 € (O): 0,00 €
Location salle AG DU 22/04/2025	250,00 €			
Frais assemblées générales (prop.)	68,16 €	5 / 2000	0,17 €	(P): 0,17 € (O): 0,00 €
Frais assemblées générales AGE du 22/04/2025	68,16 €			
Total 'Assemblées Générales'	318,16 €		0,80 €	(P): 0,80 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie (prop.)	8.508,56 €	5 / 2000	21,27 €	(P): 21,27 € (O): 0,00 €
Assurance incendie - 31/12/2024 - 31/03/2025	2.127,14 €			
Assurance incendie - 31/03/2025 - 30/06/2025	2.127,14 €			
Assurance incendie - 30/06/2025 - 30/09/2025	2.127,14 €			
Assurance incendie - 30/09/2025 - 31/12/2025	2.127,14 €			
Responsabilité civile (prop.)	143,86 €	5 / 2000	0,36 €	(P): 0,36 € (O): 0,00 €
Assurance RC - 01/01/2025 - 31/03/2025	32,37 €			
Assurance RC - 01/04/2025 - 31/12/2025	111,49 €			
Assistance judiciaire	650,00 €	5 / 2000	1,63 €	(P): 1,63 € (O): 0,00 €
Assistance judiciaire 01/01/2025 - 01/01/2026	650,00 €			
Total 'Assurances'	9.302,42 €		23,26 €	(P): 23,26 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	164,01 €	5 / 2000	0,41 €	(P): 0,41 € (O): 0,00 €
Frais bancaires et charges des dettes	-135,57 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-98,95 €			
Frais bancaires et charges des dettes	35,18 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-1,10 €			
Frais bancaires et charges des dettes	0,17 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-33,70 €			
Frais bancaires et charges des dettes	5,06 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires (OD)	21,00 €			
Frais bancaires (OD)	2,50 €			

SYNDIA srl

BCE: 0681.688.680

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Tel: 04/325.05.05 Fax:

Frais bancaires (OD)	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	-6,17 €			
Frais bancaires et charges des dettes	0,93 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Frais bancaires et charges des dettes	21,00 €			
Frais bancaires et charges des dettes	2,50 €			
Frais bancaires et charges des dettes	9,68 €			
Total 'Banque'	164,01 €		0,41 €	(P): 0,41 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Entretien éclairages de secours (occup.)	549,45 €	5 / 2000	1,37 €	(P): 0,00 € (O): 1,37 €
Contrôle et entretien 2025	549,45 €			
Total 'Contrats d'entretien'	549,45 €		1,37 €	(P): 0,00 € (O): 1,37 €
Rubrique 'Eau'				
Entretien évacuation, égouts et installations de pompage - Garages (occup.)	1.034,55 €	5 / 193	26,80 €	(P): 0,00 € (O): 26,80 €
Maintenance des pompes de relevage	1.034,55 €			
Relevé compteur commun (occup.)	48,59 €	5 / 2000	0,12 €	(P): 0,00 € (O): 0,12 €
Relevé décompteur d'eau com -> Buand 001-002-003 (OD)	48,59 €			
Eau parties communes (occup.)	635,50 €	5 / 2000	1,59 €	(P): 0,00 € (O): 1,59 €
Delta Eau commune 2025 (OD)	635,50 €			
Total 'Eau'	1.718,64 €		28,51 €	(P): 0,00 € (O): 28,51 €
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes - 4404 - 0160 - 4398 (occup.)	12.246,35 €	5 / 2000	30,62 €	(P): 0,00 € (O): 30,62 €
Electricité parties communes - 4398 - 01/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 02/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 0160 - 02-03-04/2025	771,79 €			
Electricité parties communes - 4404 - 02-03-04/2025	1.385,59 €			
Electricité parties communes - 4398 - 03/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 04/2025	116,01 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/03/2024 - 11/04/2025 - Régul.	87,46 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05/03/2024 - 11/04/2025 - Régul.	700,71 €			
Electricité parties communes - 4398 - 05/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 4404 - 05-06-07/2025	1.396,76 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05-06-07/2025	777,94 €			
Electricité parties communes - 4398 - 06/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 4398 - 07/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 0160 - 05/03/2024 - 11/04/2025 - Régul.	1.025,30 €			
Electricité parties communes - 4404 - 08-09-10/2025	1.396,76 €			
Electricité parties communes - 4398 - 08/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 0160 - 08-09-10/2025	923,64 €			
Electricité parties communes - 4398 - 09/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 4398 - 10/2025	132,37 €			
Electricité parties communes - 4404 - 11-12/2025 - 01/2026	1.396,76 €			
Electricité parties communes - 4398 - 11/2025	123,37 €			
Electricité parties communes - 0160 - 11-12/2025 - 01/2026	923,64 €			
Electricité parties communes - 4398 - 12/2025	123,37 €			

SYNDIA srl

BCE: 0681.688.680

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Tel: 04/325.05.05 Fax:

Total 'Electricité'	12.246,35 €		30,62 €	(P): 0,00 € (O): 30,62 €
Rubrique 'Jardin'				
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat (occup.)	4.235,00 €	5 / 2000	10,59 €	(P): 0,00 € (O): 10,59 €
Entretien des extérieurs, pulvérisation des trottoirs et des klinders	4.235,00 €			
Total 'Jardin'	4.235,00 €		10,59 €	(P): 0,00 € (O): 10,59 €
Rubrique 'Menuiseries'				
Entretien porte de garage (occup.)	215,18 €	5 / 193	5,58 €	(P): 0,00 € (O): 5,58 €
Entretien annuel porte des garages	215,18 €			
Total 'Menuiseries'	215,18 €		5,58 €	(P): 0,00 € (O): 5,58 €
Rubrique 'Serrurier'				
Réalisation de clés (prop.)	-31,94 €	5 / 2000	-0,08 €	(P): -0,08 € (O): 0,00 €
Annulation Ajustement Stock au 31/12/2024 - 2 Télécommandes à 55,97 € (OD)	-111,94 €			
1 clé passe partout pour fourn. AUREUM (OD)	80,00 €			
Total 'Serrurier'	-31,94 €		-0,08 €	(P): -0,08 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Sinistres'				
Sinistres - Frais à charge de la copropriété	622,52 €	5 / 2000	1,56 €	(P): 1,56 € (O): 0,00 €
2022-05 S - Dossier soldé - Boni s/sinistre (OD)	-148,68 €			
Dossier 2025-03 S (Partie non prise en charge s/facture travaux par la cie + Fr. dossier syndia - Restera la TVA S/764,98 € soit : 45,90 €) (OD)	521,20 €			
Dossier 2024-08 S - FFT Frais de dossier gestion Syndia - Non prise en charges (OD)	250,00 €			
Total 'Sinistres'	622,52 €		1,56 €	(P): 1,56 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	11.626,52 €	5 / 2000	29,07 €	(P): 14,54 € (O): 14,53 €
Honoraires syndics: 1T2025	2.906,63 €			
Honoraires syndics: 2T2025	2.906,63 €			
Honoraires syndics: 3T2025	2.906,63 €			
Honoraires syndics: 4T2025	2.906,63 €			
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €	5 / 2000	0,13 €	(P): 0,13 € (O): 0,00 €
Abonnement annuel banques - ISABEL	50,00 €			
Total 'Syndic'	11.676,52 €		29,20 €	(P): 14,67 € (O): 14,53 €
Rubrique 'Travaux'				
Travaux rénovation toitures	307,40 €	5 / 2000	0,77 €	(P): 0,77 € (O): 0,00 €
Montage et démontage échafaudage et sécurité chantier; Forfait déplacement et prestations associées - Repose ardoise démise et évacuation des déchets	307,40 €			
Total 'Travaux'	307,40 €		0,77 €	(P): 0,77 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Pas de rubrique'				
Arrondis	-3,34 €	5 / 2000	-0,01 €	(P): -0,01 € (O): 0,00 €
Total 'Pas de rubrique'	-3,34 €		-0,01 €	(P): -0,01 € (O): 0,00 €

Totaux	41.320,37 €		132,58 €	(P): 41,37 € (O): 91,20 €
--------	-------------	--	----------	------------------------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	41.320,37 €
Décompte AQUATEL	25.261,12 €
Votre quote-part dans ce décompte	132,58 €
Avances appelées	250,04 €
Solde de ce décompte en votre faveur	117,46 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	41,37 €
Part occupant	91,20 €

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



Syndia

2) Historique client du 01-01-2025 au 31-12-2025

Propriétaire:

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	1.917,13 €		1.917,13 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2025 (C24)	7,50 €		1.924,63 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2025 (N°312)	281,25 €		2.205,88 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2025 (P24)	18,75 €		2.224,63 €	
01-01	Fonds de réserve - 01/2025 (C24)	0,67 €		2.225,30 €	
01-01	Fonds de réserve - 01/2025 (N°312)	25,00 €		2.250,30 €	
01-01	Fonds de réserve - 01/2025 (P24)	1,67 €		2.251,97 €	
10-01	Versement		334,84 €	1.917,13 €	2025/007-003
01-02	Appel provisionnel février 2025 (N°312)	281,25 €		2.198,38 €	
01-02	Appel provisionnel février 2025 (P24)	18,75 €		2.217,13 €	
01-02	Appel provisionnel février 2025 (C24)	7,50 €		2.224,63 €	
01-02	Fonds de réserve - 02/2025 (C24)	0,67 €		2.225,30 €	
01-02	Fonds de réserve - 02/2025 (P24)	1,67 €		2.226,97 €	
01-02	Fonds de réserve - 02/2025 (N°312)	25,00 €		2.251,97 €	
10-02	Versement		334,84 €	1.917,13 €	2025/018-007
01-03	Appel provisionnel mars 2025 (N°312)	281,25 €		2.198,38 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2025 (P24)	18,75 €		2.217,13 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2025 (C24)	7,50 €		2.224,63 €	
01-03	Fonds de réserve - 03/2025 (P24)	1,67 €		2.226,30 €	
01-03	Fonds de réserve - 03/2025 (C24)	0,67 €		2.226,97 €	
01-03	Fonds de réserve - 03/2025 (N°312)	25,00 €		2.251,97 €	
10-03	Versement		334,84 €	1.917,13 €	2025/029-006
01-04	Appel provisionnel avril 2025 (C24)	7,50 €		1.924,63 €	
01-04	Appel provisionnel avril 2025 (N°312)	281,25 €		2.205,88 €	
01-04	Appel provisionnel avril 2025 (P24)	18,75 €		2.224,63 €	
01-04	Fonds de réserve - 04/2025 (N°312)	25,00 €		2.249,63 €	
01-04	Fonds de réserve - 04/2025 (C24)	0,67 €		2.250,30 €	
01-04	Fonds de réserve - 04/2025 (P24)	1,67 €		2.251,97 €	
10-04	Versement		334,84 €	1.917,13 €	2025/045-003
22-04	1 Clé (passe partout - sécurisée) - Annulée (Décompte 2024) (N°312)		80,00 €	1.837,13 €	
30-04	Versement		1.471,93 €	365,20 €	2025/057-001
01-05	Appel provisionnel mai 2025 - New (C24)	8,75 €		373,95 €	
01-05	Appel provisionnel mai 2025 - New (N°312)	328,13 €		702,08 €	
01-05	Appel provisionnel mai 2025 - New (P24)	21,88 €		723,96 €	
01-05	Fonds de réserve - 05/2025 (N°312)	25,00 €		748,96 €	
01-05	Fonds de réserve - 05/2025 (P24)	1,67 €		750,63 €	
01-05	Fonds de réserve - 05/2025 (C24)	0,67 €		751,30 €	
14-05	Versement		386,10 €	365,20 €	2025/066-002
01-06	Appel provisionnel juin 2025 (C24)	8,75 €		373,95 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2025 (N°312)	328,13 €		702,08 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2025 (P24)	21,88 €		723,96 €	
01-06	Fonds de réserve - 06/2025 (C24)	0,67 €		724,63 €	
01-06	Fonds de réserve - 06/2025 (N°312)	25,00 €		749,63 €	
01-06	Fonds de réserve - 06/2025 (P24)	1,67 €		751,30 €	
16-06	Versement		386,10 €	365,20 €	2025/082-001
01-07	Appel provisionnel juillet 2025 (C24)	8,75 €		373,95 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2025 (N°312)	328,13 €		702,08 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2025 (P24)	21,88 €		723,96 €	

01-07	Fonds de réserve - 07/2025 (P24)	1,67 €		725,63 €	
01-07	Fonds de réserve - 07/2025 (C24)	0,67 €		726,30 €	
01-07	Fonds de réserve - 07/2025 (N°312)	25,00 €		751,30 €	
14-07	Versement		386,10 €	365,20 €	2025/096-004
01-08	Appel provisionnel août 2025 (P24)	21,88 €		387,08 €	
01-08	Appel provisionnel août 2025 (N°312)	328,13 €		715,21 €	
01-08	Appel provisionnel août 2025 (C24)	8,75 €		723,96 €	
01-08	Fonds de réserve - 08/2025 (C24)	0,67 €		724,63 €	
01-08	Fonds de réserve - 08/2025 (N°312)	25,00 €		749,63 €	
01-08	Fonds de réserve - 08/2025 (P24)	1,67 €		751,30 €	
14-08	Versement		386,10 €	365,20 €	2025/112-002
01-09	Appel provisionnel septembre 2025 (C24)	8,75 €		373,95 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2025 (N°312)	328,13 €		702,08 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2025 (P24)	21,88 €		723,96 €	
01-09	Fonds de réserve - 09/2025 (C24)	0,67 €		724,63 €	
01-09	Fonds de réserve - 09/2025 (N°312)	25,00 €		749,63 €	
01-09	Fonds de réserve - 09/2025 (P24)	1,67 €		751,30 €	
15-09	Versement		386,10 €	365,20 €	2025/128-002
01-10	Appel provisionnel octobre 2025 (C24)	8,75 €		373,95 €	
01-10	Appel provisionnel octobre 2025 (N°312)	328,13 €		702,08 €	
01-10	Appel provisionnel octobre 2025 (P24)	21,88 €		723,96 €	
01-10	Fonds de réserve - 10/2025 (P24)	1,67 €		725,63 €	
01-10	Fonds de réserve - 10/2025 (C24)	0,67 €		726,30 €	
01-10	Fonds de réserve - 10/2025 (N°312)	25,00 €		751,30 €	
14-10	Versement		386,10 €	365,20 €	2025/144-002
01-11	Appel provisionnel novembre 2025 (N°312)	328,13 €		693,33 €	
01-11	Appel provisionnel novembre 2025 (C24)	8,75 €		702,08 €	
01-11	Appel provisionnel novembre 2025 (P24)	21,88 €		723,96 €	
01-11	Fonds de réserve - 11/2025 (N°312)	25,00 €		748,96 €	
01-11	Fonds de réserve - 11/2025 (P24)	1,67 €		750,63 €	
01-11	Fonds de réserve - 11/2025 (C24)	0,67 €		751,30 €	
14-11	Versement		386,10 €	365,20 €	2025/158-002
01-12	Appel provisionnel décembre 2025 (C24)	8,75 €		373,95 €	
01-12	Appel provisionnel décembre 2025 (N°312)	328,13 €		702,08 €	
01-12	Appel provisionnel décembre 2025 (P24)	21,88 €		723,96 €	
01-12	Fonds de réserve - 12/2025 (C24)	0,67 €		724,63 €	
01-12	Fonds de réserve - 12/2025 (N°312)	25,00 €		749,63 €	
01-12	Fonds de réserve - 12/2025 (P24)	1,67 €		751,30 €	
15-12	Versement		386,10 €	365,20 €	2025/172-002
31-12	Décompte 2025 (C24)		46,95 €	318,25 €	
31-12	Décompte 2025 (N°312)	998,53 €		1.316,78 €	
31-12	Décompte 2025 (P24)		117,46 €	1.199,32 €	
		7.343,82 €	6.144,50 €	1.199,32 €	

Votre solde au 31-12-2025 :

1.199,32 € en faveur de la copropriété



ACP CLOS DE LA MELODEE

3) Bilan au 31-12-2025

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 3		Classe 1	
Stock télécommandes garage (Au 31.12.2025 - 2 Pièces à 55.96 €/p)	111,92 €	Fonds de roulement	20.000,00 €
Total Classe 3	111,92 €	Fonds de réserve	
		- Ouverture	16.316,43 €
Classe 4		- Appels	8.002,32 €
Charges à reporter	7.595,52 €	- Utilisation/Apport	80,00 €
Total Classe 4	7.595,52 €	Fonds de réserve	24.398,75 €
		Fonds travaux ascenseur - n°37	1.378,07 €
Classe 5		Fonds travaux ascenseur - n°41	1.378,08 €
BE48 0882 7503 7027 (Compte épargne réserve)	29.831,10 €	Fonds travaux ascenseur - n°41a	1.378,10 €
BE33 0689 0498 2846 (Compte courant)	33.364,43 €	Fonds travaux ascenseur - n°39	1.378,10 €
Total Classe 5	63.195,53 €	Total Classe 1	49.911,10 €
		Classe 4	
		Copropriétaires	7.938,29 €
		Fournisseurs	13.154,88 €
		Régularisation décimale	1,60 €
		Total Classe 4	21.094,77 €
		Sinistre(s)	
		2025-04 S	-57,00 €
		2025-03 S	-45,90 €
		Total Sinistre(s)	-102,90 €
Total	70.902,97 €	Total	70.902,97 €