

<u>ACTIF</u>		<u>PASSIF</u>	
Stock de clés	180,34	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE 1000 Q	
DEBIT APRES REPARTITION	4.987,51	Report d'exercices	47.853,83
DECIMALE DE REPARTITION	0,02	Frais/Intérêts bancaires	-337,10
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE	2.891,27	Anciens clients/fournisseurs	-172,97
COMPTES BANCAIRES			47.343,76
ING Livret BE 58 3404 1116 7779	46.343,76	AVANCE AVANT CLOTURE	464,27
ING Vue BE 46 3400 4136 0636	1.779,60	CREDITEURS APRES REPARTITION	6.949,67
	48.123,36	CREDIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	0,04
		FOURNISSEURS A PAYER	1.424,76
TOTAL	56.182,50	TOTAL	56.182,50

Résidence ARDENNES TILFF 1 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/07 A 2024/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/06/2023	-0,03	0,00
		-0,03	0,00
A	Frais d'administration		
	Frais administratifs syndic	457,86	0,00
		457,86	0,00
B	Réparations et entretiens		
	Contrats d'entretien extincteurs	217,32	37,72
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	103,88	5,88
	Contrats d'entretien chauffage	265,00	15,00
	Dépannages et réparations chauffage HC	556,50	31,50
	Nettoyage bâtiment selon contrat	3811,54	661,54
	Entretien jardins et environs	1681,90	291,90
	Entretien et réparations bâtiment	212,07	36,81
		6848,21	1080,35
C	Electricité		
	Electricité parties communes	137,79	23,91
		137,79	23,91
E	Ascenseurs		
	Contrat d'entretien ascenseurs	603,45	34,16
	Electricité ascenseurs	206,70	35,88
		810,15	70,04
TOTAL DL 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 8,2539800000 EU/Quot		8253,98	1174,30

DL 100	FRAIS DE GERANCE		
A	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic	3653,76	0,00
		3653,76	0,00
TOTAL DL 100 à répartir sur 128 quotités, soit 28,5450000000 EU/Quot		3653,76	0,00

DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE		
	Report d'exercice au 30/06/2023	-0,02	0,00
		-0,02	0,00
A	Chauffage		
	Electricité chauffage	344,45	59,76
	Livraisons mazout	9280,87	1610,73
	- Q/P Chauffage de l'eau	-1439,32	-81,47
	Frais de relevés chauffage	471,88	81,90
		8657,88	1670,92
B	Eau froide		
	Redevance fixe et consommation eau	4223,39	300,86
		4223,39	300,86
C	Eau chaude		
	+ Q-P eau chaude	1439,32	81,47
		1439,32	81,47
TOTAL DL 610 14.320,61 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Crédeur de 0,04 euros.		14320,57	2053,25

TOTAL DL		26228,31	3227,55
-----------------	--	-----------------	----------------

Résidence ARDENNES TILFF 1 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/07 A 2024/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/06/2023	-0,03	0,00
		-0,03	0,00
A	Assurances		
	Assurance incendie	2237,62	0,00
	Assurances assistance judiciaire	321,37	0,00
		2558,99	0,00
B	Frais d'administration		
	Autres frais d'administration	139,18	0,00
	Frais assemblée générale	35,80	0,00
	Modification des statuts	1299,00	0,00
		1473,98	0,00
C	Travaux spéciaux		
	Entretien et réparations bâtiment	508,80	28,80
	Contrôles citernes	225,00	39,05
		733,80	67,85
TOTAL DP 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 4,7667400000 EU/Quot		4766,74	67,85
TOTAL DP		4766,74	67,85
TOTAL GLOBAL (DL + DP)		30995,05	3295,40
		EURO	

<u>ACTIF</u>	<u>PASSIF</u>
Stock de clés AZ 3 x 45 euro	
Stock de télécommandes 1x45.34EURO	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE 1000 Q
DEBIT APRES REPARTITION	Report d'exercices
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE	Frais/Intérêts bancaires
COMPTES BANCAIRES	Factures prélevées
ING Livret BE 58 3404 1116 7779	AVANCE AVANT CLOTURE
ING Vue BE 46 3400 4136 0636	CREDITEURS APRES REPARTITION
	DECIMALE DE REPARTITION
	CREDIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX
	FOURNISSEURS A PAYER
TOTAL	TOTAL

Résidence ARDENNES TILFF 1 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/07 A 2023/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/06/2022	-0,02	0,00
		-0,02	0,00
A	<u>Frais d'administration</u>		
	Frais administratifs syndic	423,90	0,00
		423,90	0,00
B	<u>Réparations et entretiens</u>		
	Extincteurs d'incendie	-73,99	-12,84
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	103,88	5,88
	Contrats d'entretien chauffage	254,40	14,40
	Entretien porte	101,49	0,00
	Nettoyage bâtiment selon contrat	3045,52	528,55
	Entretien jardins et environs	293,62	16,62
		3724,92	552,61
C	<u>Electricité</u>		
	Electricité parties communes	322,00	55,88
		322,00	55,88
E	<u>Ascenseurs</u>		
	Contrôle ascenseurs	260,15	45,15
	Contrat d'entretien ascenseurs	581,36	32,91
	Electricité ascenseurs	483,00	83,83
		1324,51	161,89
TOTAL DL 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 5,7953100000 EU/Quot		5795,31	770,38

DL 100	FRAIS DE GERANCE		
A	<u>Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	3382,38	0,00
		3382,38	0,00
TOTAL DL 100 à répartir sur 128 quotités, soit 26,4248437500 EU/Quot		3382,38	0,00

DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE		
	Report d'exercice au 30/06/2022	-0,01	0,00
		-0,01	0,00
A	<u>Chauffage</u>		
	Electricité chauffage	805,02	139,15
	Livraisons mazout	6988,34	1212,85
	- Q/P Chauffage de l'eau	-1558,67	-270,51
	Frais de relevés chauffage	287,74	49,94
		6522,43	1131,43
B	<u>Eau froide</u>		
	Redevance fixe et consommation eau	4055,91	229,59

Résidence ARDENNES TILFF 1 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/07 A 2023/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Frais de relevés eau froide	61,45	10,66
		4117,36	240,25
C	Eau chaude		
	+ Q-P eau chaude	1558,67	270,51
		1558,67	270,51
TOTAL DL 610 12.198,47 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Crédeur de 0,02 euros.		12198,45	1642,19

TOTAL DL		21376,14	2412,57
-----------------	--	-----------------	----------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/06/2022	0,00	0,00
		0,00	0,00
A	Assurances		
	Assurance incendie	1994,72	0,00
	Assurances assistance judiciaire	310,50	0,00
	Franchise - frais communs	473,24	0,00
		2778,46	0,00
B	Frais d'administration		
	Honoraires architectes/ingénieurs	181,50	31,50
	Autres frais d'administration	219,78	0,00
	Frais assemblée générale	8,33	0,00
		409,61	31,50
C	Travaux spéciaux		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	217,30	12,30
	Entretien et réparations bâtiment	4576,55	259,05
		4793,85	271,35
TOTAL DP 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 7,9819200000 EU/Quot		7981,92	302,85

TOTAL DP		7981,92	302,85
TOTAL GLOBAL (DL + DP)	EURO	29358,06	2715,42

Association des copropriétaires de la résidence
ARDENNES TILFF 1 & 2 A.C.P., av. des Ardenes 81B - 83 à 4130 TILFF
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 septembre 2024

Pour ARDENNES TILFF 1

Sont présents ou valablement représentés : 4 propriétaires sur 7
 soit : 512 quotités sur un total de 1.000

Pour ARDENNES TILFF 2

Sont présents ou valablement représentés : 5 propriétaires sur 8
 soit : 616 quotités sur un total de 1000

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

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

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 18h30.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (1.000 + 1.000 Q concernées)

ARDENNES 1 :

Présidente :

Secrétaire :

ARDENNES 2 :

Présidente :

Secrétaire :

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

Procès-verbal

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

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

RPM Liège - n° Entr. 417 254 111 - Agrée I.P.L n° 100 022 - 800.080

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

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

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

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK. Le contrat actuel est souscrit auprès de TOTALENERGIES en prix variables assorti d'une possibilité de « CLICS ».

Point sur les/le contrat(s) d'assurance ARDENNES 1 :

- Assurance Incendie : police n° : 817 091 115 - Courtier : BURTON - compagnie : AXA – franchise : légale
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : n° : 24ADK-ARDENNES1 - Courtier : JAAG - compagnie : CFDP

Point sur les/le contrat(s) d'assurance ARDENNES 2 :

Assurance Incendie : police n° : 817 091 113 - Courtier : BURTON - compagnie : AXA – franchise : légale

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 05/11/2024
- Citerne à mazout :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 03/05/2024. La citerne n'était pas conforme suite à une fuite. Des travaux ont été effectués et un nouveau rapport sera commandé après qu'une visite de la chaufferie ait eu lieu avec . et le chauffagiste DESIROTTE.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 23/05/2031
ARDENNES 1 : n° 20210523001693
ARDENNES 2 : n° 20210523001598
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société JP ANTOINE. Dernier entretien effectué le 28/05/2024.
- Déclaration de classe 3 :
une déclaration de classe 3 être effectuée prochainement.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034. La dernière analyse de risque a été effectué 02/07/2019. Obtention de l'attestation de régularisation le 01/07/2020 et les lux paliers sont en ordre.
- Amiante :
Les travaux de désamiantage ont été réalisés et une attestation de fin de travaux a été remis par ARENO le 11/04/2023. Le re-calorifugeage des tuyauteries a eu lieu fin septembre 2023.
- Conformité incendie
L'immeuble, dans ses parties communes, n'est pas en conformité incendie - voir point 3b ci-après.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : SICLI (validité de l'entretien 07/02/2025)
 - Eclairages de secours : CRAHAY (validité de l'entretien : 29/01/2025)

b) **Adaptation des statuts de la copropriété :** (1.000 + 1.000 Q concernées)

Présentation du projet : vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives (le projet est consultable sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble).

Après échange de vues, l'Assemblée décide de repoter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Chaque propriétaire est invité à prendre connaissance du projet sur le site d'ADK dans la rubrique de l'immeuble. S'ils n'ont pas accès au site, il peuvent en faire la demande par mail.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

c) **Conformité incendie : anticipation des travaux de mise en conformité incendie – proposition de mandater un architecte ou une société spécialisée pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles – suite à donner** (1.000 + 1.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 16°)

En regard de la politique sécuritaire dictée par le règlement de police de la Ville de Liège (bien que la copropriété ne se situe pas dans cette zone d'influence), l'assemblée générale est invitée à faire réaliser une étude de l'état de conformité incendie des parties communes de l'immeuble. Au vu des implications, le recours aux services d'un architecte s'avère nécessaire.

Après échange de vues, l'assemble mandate l'architecte DI PIAZZA, qui propose un travail en régie pour traiter les deux dossiers, afin de réaliser une étude sur la conformité incendie du bâtiment.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

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

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/ 2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (1.000 + 1.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

ARDENNES 1 :

A la date de clôture des comptes au 30/06/2024, le total des charges s'est élevé à 30.995,05€ contre 29.358,06€ l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un fonds de réserve « immeuble » d'un montant de 47.343,76€.

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

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

ARDENNES 2 :

A la date de clôture des comptes au 30/06/2024, le total des charges s'est élevé à 25.084,01€ contre 26.064,59€ l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un fonds de réserve « immeuble » d'un montant de 53.515,68€.

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

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

a procédé à la vérification des comptes des deux résidences.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

5. Décharge

(1.000 +1.000 Q concernées)

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

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

6. Maintien de l'assurance protection juridique et recouvrement de charges pour ARDENNES I – décision

(1.000 Q concernées – entité 1)

Après échange de vues, l'Assemblée décide de maintenir l'assurance recouvrement de charges.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/

7. Enlèvement des conteneurs poubelles en façade : rappel et décision

(1.000 Q concernées – entité 1)

Le syndic rappelle la décision des Assemblées de 2022 et 2023 :

« En ce qui concerne les containers poubelles, ceux-ci devront être, dorénavant, stockés dans les garages privés et devront être sortis uniquement les jours de ramassage. Chaque occupant aura 15 jours pour se conformer à la présente décision. »

Après échange de vues, l'Assemblée d'ARDENNES I décide d'autoriser l'entrepôt des conteneurs poubelles à gauche du bâtiment sur la dalle prévue à cet effet. Les conteneurs devront être déposés le plus loin possible du bâtiment et être mis à rue tous les mardi soir (veille du ramassage).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/

8. Remplacement des répartiteurs électroniques et des compteurs d'eau (1.000 + 1.000 Q concernées)

ARDENNES 1 :

Le devis de la société TECHEM pour le remplacement des répartiteurs électroniques et des compteurs d'eau chaude et d'eau froide en contrat location est présenté :

- Répartiteur électronique RF : 51 * 7,70€ HTVA par an ;
- Compteur d'eau chaude RF : 8 * 16,05€ HTVA par an ;
- Compteur d'eau froide RF : 8 * 16,05€ HTVA par an ;

ARDENNES 2 :

Le devis de la société TECHEM pour le remplacement des répartiteurs électroniques et des compteurs d'eau chaude et d'eau froide en contrat location est présenté :

- Répartiteur électronique RF : 53 * 7,70€ HTVA par an ;
- Compteur d'eau chaude RF : 8 * 16,05€ HTVA par an ;
- Compteur d'eau froide RF : 8 * 16,05€ HTVA par an ;

Après échange de vues, l'Assemblée décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

9. Remplacement des boîtes-aux-lettres : présentation du devis et décision (1.000 + 1.000 Q concernées)

Le devis d'AZ SECURITY (par résidence) est présenté :

- Placement d'un ensemble de 8 boites-aux-lettres → 2.276,00€ HTVA par résidence ;
- Remplacement de la parlophonie :
 - o Avec caméra : 1.921,30 € HTVA ;
 - o Sans caméra : 1.346,30 € HTVA ;
- Remplacement de parlophone de l'appartement (à imputer en frais privatif) :
 - o Poste audio : 143,00€ HTVA ;
 - o Poste vidéo : 293,00€ HTVA ;
 - o Poste vidéo + wifi : 417,90€ HTVA.

Après échange de vues, l'Assemblée ARDENNES 1 décide de ne pas remplacer les boites-aux-lettres, qui ont été remplacées il y a quelques années, et de porter le point sur le remplacement de la parlophonie à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/

Après échange de vues, l'Assemblée ARDENNES 2 décide de remplacer les boites-aux-lettres selon le devis présentés et de porter le point sur le remplacement de la parlophonie à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Financement : imputation au fonds de réserve « immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

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

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (1.000 +1.000 Q concernées)

Maintien du budget du fonds de roulement à 30.000€ par résidence.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

- b) Fonds de réserve « immeuble » : (1.000 +1.000 Q concernées)

Fixation budget du fonds de réserve « immeuble » à 1.500€ pour ARDENNES 1 et 1.250€ pour ARDENNES 2.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

11. Elections et/ou réélections statutaires

(1.000 + 1.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Sont réélus :

Pour ARDENNES TILFF 1 :

Pour ARDENNES TILFF 2 :

et

s'ils l'acceptent.

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Est réélu :

Pour ARDENNES TILFF 1 :

s'il accepte.

Pour ARDENNES TILFF 2 :

Siil accepte.

Au besoin, se propose d'assurer cette tâche.

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC, représentée par son administrateur délégué, Monsieur J. Aendekerk, est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2027 (conditions de gestion accessible sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20Générales%20ADK)).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (512 Quotités)	512	/	/
Entité 2 (616 Quotités)	616	/	/

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

12. Divers

- a) Sauf impondérable, en fonction de la disponibilité de la salle de l'Amirauté, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 11 septembre 2025 à 18h00**.
- b) Un point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale d'ARDENNES 2 afin de discuter sur la prise d'une assurance recouvrement de charges.
- c) Le syndic rappelle que toute demande de point à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale doit se faire au plus tard 3 semaines avant la quinzaine de la tenue d'Assemblée fixée par les statuts. Pour les résidences ARDENNES, cela correspond +/- à la première semaine du mois d'août de chaque année.
- d) Le syndic rappelle que toute demande peut être adressée au syndic à l'adresse suivante : surquin@adksyndic.com.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h34.

«Cl_Titre» «Cl_Nom»
 «Cl_Nomcpl»
 «Cl_Adresse» / «Cl_boite»

«Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

«Cl_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
 ARDENNES TILFF 1 et 2 A.C.P., av. des Ardennes 81B – 83 à 4130 TILFF
 Procès-verbal du 13 septembre 2022**

Pour ARDENNES TILFF 1

Sont présents ou valablement représentés : 5 propriétaires sur 6
 soit : 872 quotités sur un total de 1.000

Pour ARDENNES TILFF 2

Sont présents ou valablement représentés : 6 propriétaires sur 8
 soit : 774 quotités sur un total de 1000

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

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 18h00.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau (Art. 577-6§10) (1000 + 1000 Q concernées)

M. JACQUEMOTTE est nommé Président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
<i>Entité 1 (872 Quotités)</i>	<i>872 Q</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
<i>Entité 2 (774 Quotités)</i>	<i>774 Q</i>	<i>/</i>	<i>/</i>

Procès-verbal

Copropriété ARDENNES 1 & 2 c/o ADK SYNDIC

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

RPM Liège - n° Entr. 417.234.111 - Agrée I.P.L n° 100.022

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

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

(Art. 577-8/1 § 4 et Art. 577-8 § 4 – 14°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Les négociations pour l'année 2021 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2024
- Citerne à mazout :
Attestation conforme jusqu'en 2024
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'en 2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société JP ANTOINE
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société SICLI
- Déclaration de classe 3
La déclaration de classe 3 est valable jusqu'en 2029
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 26/05/2020. Le syndic explique que des travaux doivent être réalisés et en donne les détails. Après quoi l'assemblée prend les décisions suivantes : accord des 2 copropriétés pour mandater l'Architecte MARTIN qui devra commander les travaux de désamiantage à la société ARENO pour un coût, par immeuble, de 5.135€ hors TVA. Après quoi, il devra faire vérifier les tuyauteries et procéder au re-calorifugeage.
Financement : imputation, si nécessaire, via le fonds de réserve « immeuble ».

Résultat du vote

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
<i>Entité 1 (872 Quotités)</i>	872 Q	/	/
<i>Entité 2 (774 Quotités)</i>	774 Q	/	/

b) Adaptation des statuts des copropriétés :

Le syndic explique l'état du dossier.

L'assemblée décide de confier la mission au Notaire DUBUISSON ou tout autre Notaire, pour la mise en conformité des statuts et la rédaction du Règlement d'Ordre Intérieur.

Résultat du vote

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
<i>Entité 1 (872 Quotités)</i>	872 Q	/	/
<i>Entité 2 (774 Quotités)</i>	774 Q	/	/

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs

(1000 + 1000 Q concernées)

(Art. 577-8§4-17°)

, en qualité de commissaire aux comptes, a vérifié l'ensemble des factures et le bilan de l'exercice. Il propose que les comptes soient approuvés.

Les dépenses se répartissent comme suit :

	ARDENNES TILFF I	ARDENNES TILFF 2
Total dépenses	28.920,02€	25.487,13€
(dépenses Locataires)	26.670,34€	23.537,46€
Dont mazout	12.183,02€	10.739,78€
(dépenses Propriétaires)	2.249,68€	1.949,67€

Situation du capital de la copropriété :

Au 30/06 le capital des copropriétés se présente comme suit :

ARDENNES TILFF 1 : Fonds de réserve « Immeuble » : 51.585,02€

ARDENNES TILFF 2 : Fonds de réserve « Immeuble » : 53.954,08€

Le syndic précise qu'il n'y a pas actuellement de dossier en récupération de charges ni de sinistre ayant une cause commune.

Après quoi l'Assemblée est invitée à approuver les comptes.

L'Assemblée procède au vote.

Q présentes/représentées	Pour	Contre	Abstention
Entité 1 (872 Quotités)	872 Q	/	/
Entité 2 (774 Quotités)	774 Q	/	/

5. Décharge

(1000 + 1000 Q concernées)

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

L'Assemblée procède au vote. Chaque vote recueillant le même suffrage.

Q présentes/représentées	Pour	Contre	Abstention
Entité 1 (872 Quotités)	872 Q	/	/
Entité 2 (774 Quotités)	774 Q	/	/

6. Travaux

a) Entretien des abords

(1000 + 1000 Q concernées)

et le syndic expliquent la problématique.

Les Assemblées prennent la décision suivante :

est mandaté pour faire choix d'un jardinier.

Tous les travaux qui seront réalisés, y compris sur les 4 petits jardins en façade, seraient considérés comme des charges communes générales.

En ce qui concerne les containers poubelles, ceux-ci devront être, dorénavant, stockés dans les garages privatifs et devront être sortis uniquement les jours de ramassage. Chaque occupant aura 15 jours pour se conformer à la présente décision.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872 Q	/	/
Entité 2 (774 Quotités)	774 Q	/	/

b) Nettoyage des immeubles

(1000 + 1000 Q concernées)

Le syndic explique la problématique.

Il est impossible de continuer avec une société intérimaire.

Le syndic demande à être mandaté pour pouvoir passer en contrat avec une société de nettoyage

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872 Q	/	/
Entité 2 (774 Quotités)	774 Q	/	/

7. Fixation des budgets de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 :

a) Fonds roulement (Charges courantes) :

(1000 + 1000. Q concernées)

Chaque Assemblée vote un fonds de roulement de 30.000€

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872 Q	/	/
Entité 2 (774 Quotités)	774 Q	/	/

b) Fonds de réserve:

(1000 + 1000 Q concernées)

L'Assemblée décide faire une année sabbatique en ce qui concerne le fonds de réserve.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872 Q	/	/
Entité 2 (774 Quotités)	774 Q	/	/

c) Autorisation d'appeler le Fonds de réserve dès le début de l'exercice suivant :

L'Assemblée vote selon la décision prise au point 7.b)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872 Q	/	/
Entité 2 (774 Quotités)	774 Q	/	/

8. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) : (1000 + 1000 Q concernées)

Sont réélus :

Pour ARDENNES TILFF 1 :

Pour ARDENNES TILFF 2 : et

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872 Q	/	/
Entité 2 (774 Quotités)	774 Q	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) : (1000 + 1000 Q concernées)

Est réélu :

Pour ARDENNES TILFF 1 :

Pour ARDENNES TILFF 2 :

L'Assemblée procède au vote

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872 Q	/	/
Entité 2 (774 Quotités)	774 Q	/	/

9. Divers

a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

b) Il est demandé de reproduire clé barillet d'entrée de l'immeuble.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h15.

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

«ClT_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
ARDENNES TILFF 1 & 2 A.C.P., av. des Ardennes 81B – 83 à 4130 TILFF
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 septembre 2023**

Pour ARDENNES TILFF 1

Sont présents ou valablement représentés : 5 propriétaires sur 6
soit : 872 quotités sur un total de 1.000

Pour ARDENNES TILFF 2

Sont présents ou valablement représentés : 7 propriétaires sur 8
soit : 872 quotités sur un total de 1000

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

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

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 18h17.

Préambule :

départ prochain à la pension de

sera amené à défendre les intérêts de l'immeuble, à la suite du

33 ans de vécu ensemble et pour la convivialité des relations qui a toujours été constante. Merci encore à tous.

Procès-verbal

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

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

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L n° 100.022

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

Le secrétariat de votre résidence sera toujours assuré par Madame Gaël Surquin : 04.220.70.61 – surquin@adksyndic.com

Résumé des discussions et décisions prises

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

(1000 + 1000 Q concernées)

Président :

Secrétaire :

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872	/	/
Entité 2 (872 Quotités)	872	/	/

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

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

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022).

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés.

Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Point sur les/le contrat(s) d'assurance ARDENNES 1 :

- Assurance Incendie : police n° : 817 091 115 - Courtier : BURTON - compagnie : AXA – franchise : légale
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : n° : 24ADK-ARDENNES1 - Courtier : JAAG - compagnie : CFDP

Point sur les/le contrat(s) d'assurance ARDENNES 2 :

- Assurance Incendie : police n° : 817 091 113 - Courtier : BURTON - compagnie : AXA – franchise : légale

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(1000 + 1000 Q concernées)

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2024
- Citerne à mazout :
La citerne est en ordre de contrôle jusque 2024
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2031
ARDENNES 1 : n° 20210523001693
ARDENNES 2 : n° 20210523001598
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société JP ANTOINE – entretien commander fin juillet 2023
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement

- Extincteurs : SICLI
- Eclairages de secours : CRAHAY
- Portes RF : Des portes RF sont à placer dans la résidence (voir point 3c).
- Déclaration de classe 3 :
Valable jusque 2029.
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risque a été effectuée le 02/07/2019
La prochaine analyse de risques sera réalisée en 2034
Attestation de régularisation : oui le 01/07/2020 pour AR de 2019
Lux paliers : en ordre
- Amiante :
Les travaux de désamiantage ont été réalisés et une attestation de fin de travaux a été remis par ARENO le 11/04/2023. Le re-calorifugeage des tuyauteries aura lieu pour fin septembre 2023.
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :
Il n'y a pas de rapport pompiers à la résidence. Ce point sera débattu au point 3c.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

Présentation du projet : vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives (le projet est consultable sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble).

Après échange de vues, l'Assemblée décide de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<i>Entité 1 (872 Quotités)</i>	872	/	/
<i>Entité 2 (872 Quotités)</i>	872	/	/

c) Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner.

La teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note.

Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

Le syndic signale que ce règlement est utilisé par le service IILE (Intercommunale d'Incendie de Liège et d'Environ) sur le territoire d'ESNEUX et que les dispositions applicables dans le règlement communale sont à appliquer pour la résidence.

Le syndic signale que la mise en conformité de l'installation électrique commune est d'ores et déjà assurée et attestée par un rapport d'organisme de contrôle

De même, le matériel en est entretenu périodiquement.

Le syndic propose toutefois, complémentirement, de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

L'assemblée décide de ne pas mandater d'architecte pour effectuer les travaux préconisés et décide de porter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

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

<i>Entité 1 (872 Quotités)</i>	872	/	/
<i>Entité 2 (872 Quotités)</i>	872	/	/

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

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

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(1000 + 1000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

ARDENNES 1 :

A la date de clôture des comptes au 30/06/2023, le total des charges s'est élevé à 29.358,06€ contre 28.920,02€ l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un fonds de réserve « immeuble » d'un montant de 47.853,83€

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

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

ARDENNES 2 :

A la date de clôture des comptes au 30/06/2023, le total des charges s'est élevé à 26.064,59€ contre 25.487,13€ l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un fonds de réserve « immeuble » d'un montant de 53.801,11€

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

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

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

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<i>Entité 1 (872 Quotités)</i>	872	/	/
<i>Entité 2 (872 Quotités)</i>	872	/	/

5. Décharge*(1000 + 1000 . Q concernées)*

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

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872	/	/
Entité 2 (872 Quotités)	872	/	/

6. Enlèvement des conteneurs poubelles en façade – décision*(1000 + 1000 Q concernées)*

Le syndic rappelle la décision de la dernière Assemblée :

« En ce qui concerne les containers poubelles, ceux-ci devront être, dorénavant, stockés dans les garages privatifs et devront être sortis uniquement les jours de ramassage. Chaque occupant aura 15 jours pour se conformer à la présente décision. »

L'Assemblée décide de rappeler à chaque propriétaire d'ARDENNES 1 que leurs poubelles doivent être mises dans les garages. Les propriétaires concernés s'engagent à prévenir leurs éventuels locataires.

Un avis sera mis dans ce sens par ADK à la résidence.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872	/	/
Entité 2 (872 Quotités)	872	/	/

7. Fixation des budgets de l'exercice à venir :a) Fonds roulement (charges courantes) :*(1000 + 1000 Q concernées)*

Fixation du fonds de roulement à 30.000€ par résidence.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872	/	/
Entité 2 (872 Quotités)	872	/	/

b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies
(1000 + 1000 Q concernées)

L'assemblée donne mandat au syndic et au conseil de copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872	/	/
Entité 2 (872 Quotités)	872	/	/

c) Fonds de réserve « immeuble » : (1000 + 1000 Q concernées)

L'Assemblée décide de réaliser une année sabbatique.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	744	128	/
Entité 2 (872 Quotités)	621	251	/

Nom(s) des votants « contre » : ; ;

8. Elections et/ou réélections statutaires (1000 + 1000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Sont réélus :

Pour ARDENNES TILFF 1 :

Pour ARDENNES TILFF 2 : et

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872	/	/
Entité 2 (872 Quotités)	872	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Est réélu :

Pour ARDENNES TILFF 1 :

Pour ARDENNES TILFF 2 :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
Entité 1 (872 Quotités)	872	/	/
Entité 2 (872 Quotités)	872	/	/

9. Divers

a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans), en cas de vente ou de mise en location.

Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).

A partir du 1^{er} novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.

Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait.

Les informations du PEB se trouve sur le site www.adksyndic.com / immeuble / faire choix de votre immeuble.

Dès le 1^{er} novembre 2023, le gouvernement wallon a décidé de mettre fin à cette mesure. Les loyers peuvent donc à nouveau être indexés quel que soit le PEB du bien.

- c) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- d) Sauf impondérable, la date de la **prochaine assemblée** est d'ores et déjà fixée au **12/09/2024 à 18h00**.
- e) Si le travail est réalisable, il sera demandé à _____ de passer un coup de karcher dans les règles de l'art sur mur à l'arrière.
- f) Les joints extérieurs seront réparés au besoin.
- g) Un point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire concernant le maintien de l'assurance protection juridique pour la résidence ARDENNES 1.
- h) _____ informe l'Assemblée de son souhait de changer ses châssis en respectant les matériaux, les divisions et le ton RAL.
- i) Les paillassons aux entrées seront changés.
- j) Un point pour le remplacement des boîtes-aux-lettres sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.
- k) Le ferme porte de la porte d'entrée de la résidence ARDENNES 2 sera réglé pour que cette dernière claque moins fort.
- l) Il est rappelé que la porte d'entrée des résidences ne doit être fermée à clé (disposition obligatoire de sécurité incendie).
- m) _____ regardera à la tapisserie des communs à ARDENNES 2.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h13.

av. des Ardennes 81B

4130 TILFF

N° entr. : 0.874.683.345

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

Votre contact :

Gaël SURQUIN

surquin@adksyndic.com

04/220.70.61

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

Etude des Notaires LEONARD & VAN
DEN BERG

Par mail : edegaultier@notaire-leonard.be

Nos réf. : CD/GS

A.C.R. ARDENNES TILFF 1 A.C.P., av. des Ardennes 81B à 4130 TILFF

Renseignements « avant compromis »

Objet : Mutation
quotités générales

. Bien : APP B01 GAR de 123 quotités sur un total de 1.000

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

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : 01/07 – 30/06 Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 09/01-15

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

Madame, Monsieur,

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

Nous attirons votre attention sur le fait que :

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

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

- Reste à appeler : 3 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 30.000€ selon AG du 12/09/2024
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 3.690€



Résidence ARDENNES TILFF 1 A.C.P. - N° entr. : 0.874.683.345

ADK SYNDIC

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

RPM Liège - n° entr. 417 234 111 - Agencé I.F.F. n° F01022 - 809.080

Organisme de garantie : A.C.A. BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - contact : 30 29 1 100



2. **Quote-part du bien vendu dans l'apport initial** : Néant

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

3.1. **Quote-part des bien vendu dans le fonds de réserve qui le concerne à la date du 19/09/2024** : 5.828€

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

Fonds de réserve « immeuble »

- Reste à appeler : 3/3
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 1.500€ selon AG du 12/09/2024
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 184,50€

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 19/09/2024** :

Solde débiteur : 4.979,52€ + 182,25€ de frais du présent courrier, soit 5.161,77€ en principal, dont 0€ de créance Chirographaire et 5.161,77€ de créance privilégiée.

Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.

5. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété** : néant

6. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années** : en annexe

7. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices** : en annexe

8. **Rapport PEB partiel** : n° 20210523001693

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

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.

L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.

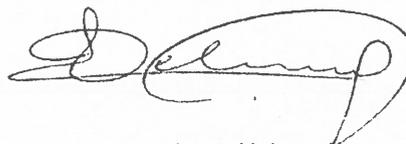
Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.

La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 182,25€.

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. Nous vous remercions de l'en informer.

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



Pour la société syndic,
Corentin DELANNOY



Résidence ARDENNES TILFF 1 A.C.P. - N° entr. : 0.874.683.345

ADK SYNDIC

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

RPM Liège - n° Entr. 317.254.111 - Assés L.P.I. n° 100.013 - SIREN 680

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contact n° 720.390.160



Annexes :

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



