

Syndia

Immeuble:
ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26 4000 LIÈGE
BCE: 0873.259.326

NOTAIRE LEONARD Aurélie
Maître LEONARD Aurelie
Rue Fabry, 11
4000 LIÈGE

LIEGE, le 12-05-2026

N/Réf. : 2024-09

V/Réf. : 26-00-5174/001

Objet : Vente du lot 'm3' - 154,00 Q.- de

Maître,

Nous accusons réception de votre courrier du 12-05-2026 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° m3 - 154,00 Q.);

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

Q. part des lots vendus du fonds de roulement permanent: 308 €

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
m3	Fonds de roulement	12-05-2026	20.000,00 €	10000	154	308,00 €
m3	Total lot	12-05-2026				308,00 €
	Total copropriétaire	12-05-2026				308,00 €
	Fonds de roulement	12-05-2026	20.000,00 €			20.000,00 €

SYNDIA srl
Boulevard d'Avroy, 15
4000 LIEGE
Belgique

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

BCE : 0681.688.680 - IPI : 503163

RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium (numéro de police: 730.390.160)

Le montant du fonds de réserve capitalisé par l'ACP au dernier bilan établi pour l'année 2024-2025:

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
m3	Fonds de réserve - APPARTEMENTS	30-09-2025	128.315,55 €	8785	154	2.249,36 €
m3	Fonds de réserve - GARAGES	30-09-2025	18.093,05 €	1215	0	0,00 €
m3	Total lot	30-09-2025				2.249,36 €
	Total copropriétaire	30-09-2025				2.249,36 €

Crédit: Un crédit travaux a été contracté fin 2023 auprès du Fonds du Logement par l'ACP MAJESTIC pour un montant total du capital de 500 000 € pour une durée de 10 ans (cfr document tableau d'amortissement en annexe). Ce crédit est financé par des appels au fonds de réserve.

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 d' € en faveur de la copropriété (voir « Historique client » ci-dessous).

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde	€			
01-10-24	Appel provisionnel octobre 2024				
01-10-24	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 10/2024				
01-11-24	Appel provisionnel novembre 2024				
01-11-24	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 11/2024				
01-12-24	Appel provisionnel décembre 2024				
01-12-24	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 12/2024				
01-01-25	Appel provisionnel janvier 2025				
01-01-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 01/2025				
27-01-25	Indemnité de procédure				
01-02-25	Appel provisionnel février 2025				
01-02-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 02/2025				
01-03-25	Appel provisionnel mars 2025			€	
01-03-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 03/2025				
04-03-25	Versement : +++189/6072/16974+++				
01-04-25	Appel provisionnel avril 2025				
01-04-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 04/2025	€			
01-05-25	Appel provisionnel mai 2025				
01-05-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 05/2025				
01-06-25	Appel provisionnel juin 2025				
01-06-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 06/2025				
04-06-25	Versement : +++189/6072/16974+++				
27-06-25	Versement : FD9866 A VALOIR DOSSIER MARCHAND				
01-07-25	Appel provisionnel juillet 2025			€	
01-07-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 07/2025				
23-07-25	Versement : FD9866 - ACR MAJESTIC - A				
01-08-25	Appel provisionnel août 2025				
01-08-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 08/2025	€			
01-09-25	Appel provisionnel septembre 2025				
01-09-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 09/2025				
30-09-25	Décompte 01-10-2024 - 30-09-2025				
01-10-25	Appel provisionnel octobre 2025				
01-10-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 10/2025				
01-11-25	Appel provisionnel novembre 2025			€	
01-11-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 11/2025				
01-12-25	Appel provisionnel décembre 2025			€	
01-12-25	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 12/2025			€	

01-01-26	Appel provisionnel janvier 2026		€		
01-01-26	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 01/2026				
01-02-26	Appel provisionnel février 2026				
01-02-26	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 02/2026				
01-03-26	Appel provisionnel mars 2026				
01-03-26	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 03/2026				
01-04-26	Appel provisionnel avril 2026				
01-04-26	Fonds de réserve - APPARTEMENTS - 04/2026				
01-05-26	Appel provisionnel mai 2026				
01-05-26	Fonds de réserve - APPARTEMENTS mai 2026				

Total des sommes dûes par le vendeur :

- Arriérés de charges =
- Frais d'informations du syndic : 2 x 175 € =
- Provision complémentaire selon vote AG :

Nous vous remercions de bien vouloir verser le montant de _____ sur le compte de la résidence « ACP MAJESTIC » BE83 0682 2926 8015 avec la VCS : +++189/6072/16974+++.

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 mensuel pour le lot m3:

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
	Appel provisionnel mai 2026	01-05-2026	16-05-2026	154,00 €
m3	Fonds de réserve - APPARTEMENTS mai 2026	01-05-2026	16-05-2026	65,74 €

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

Dossiers judiciaires _____ et _____ pour récupération de créances

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 308 € sera déduit du décompte des charges réelles établi endéans le trimestre de la date de la clôture annuelle, soit le 30-09-2026, 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: 0873.259.326

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 30-09-2026.

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 350 €, seront comptabilisés à titre de frais privés dans le chef de la partie vendeuse.

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

Natalia LIGA-DOYEN
Service Comptabilité



FONDS DU LOGEMENT

des Familles Nombreuses de Wallonie

DATE : 08/11/2023 TABLEAU D'AMORTISSEMENT Page : 1 / 2

Dossier-prêt : 700046 - 1

Emprunteur 1 : ACP RESIDENCE MAJESTIC

Montant du prêt : 500.000,00 EUR

Date d'acte : 02/10/2023

Période	Solde	Taux	Intérêt	Mensualité	Amort.	V. S. Th.	Solde
10 2023	500000,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	500000,00
11 2023	500000,00	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	495833,33
12 2023	495833,33	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	491666,66
1 2024	491666,66	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	487499,99
2 2024	487499,99	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	483333,32
3 2024	483333,32	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	479166,65
4 2024	479166,65	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	474999,98
5 2024	474999,98	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	470833,31
6 2024	470833,31	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	466666,64
7 2024	466666,64	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	462499,97
8 2024	462499,97	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	458333,30
9 2024	458333,30	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	454166,63
10 2024	454166,63	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	449999,96
11 2024	449999,96	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	445833,29
12 2024	445833,29	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	441666,62
1 2025	441666,62	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	437499,95
2 2025	437499,95	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	433333,28
3 2025	433333,28	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	429166,61
4 2025	429166,61	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	424999,94
5 2025	424999,94	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	420833,27
6 2025	420833,27	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	416666,60
7 2025	416666,60	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	412499,93
8 2025	412499,93	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	408333,26
9 2025	408333,26	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	404166,59
10 2025	404166,59	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	399999,92
11 2025	399999,92	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	395833,25
12 2025	395833,25	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	391666,58
1 2026	391666,58	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	387499,91
2 2026	387499,91	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	383333,24
3 2026	383333,24	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	379166,57
4 2026	379166,57	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	374999,90
5 2026	374999,90	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	370833,23
6 2026	370833,23	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	366666,56
7 2026	366666,56	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	362499,89
8 2026	362499,89	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	358333,22
9 2026	358333,22	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	354166,55
10 2026	354166,55	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	349999,88
11 2026	349999,88	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	345833,21
12 2026	345833,21	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	341666,54
1 2027	341666,54	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	337499,87
2 2027	337499,87	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	333333,20
3 2027	333333,20	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	329166,53
4 2027	329166,53	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	324999,86
5 2027	324999,86	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	320833,19
6 2027	320833,19	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	316666,52
7 2027	316666,52	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	312499,85
8 2027	312499,85	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	308333,18
9 2027	308333,18	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	304166,51
10 2027	304166,51	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	299999,84
11 2027	299999,84	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	295833,17
12 2027	295833,17	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	291666,50
1 2028	291666,50	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	287499,83
2 2028	287499,83	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	283333,16
3 2028	283333,16	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	279166,49
4 2028	279166,49	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	274999,82
5 2028	274999,82	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	270833,15
6 2028	270833,15	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	266666,48
7 2028	266666,48	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	262499,81
8 2028	262499,81	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	258333,14
9 2028	258333,14	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	254166,47
10 2028	254166,47	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	249999,80
11 2028	249999,80	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	245833,13
12 2028	245833,13	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	241666,46



FONDS DU LOGEMENT

des Familles Nombreuses de Wallonie

DATE : 08/11/2023

TABLEAU D'AMORTISSEMENT

Page : 2 / 2

Dossier-prêt : 700046 - 1

Emprunteur 1 : ACP RESIDENCE MAJESTIC

Période	Solde	Taux	Intérêt	Mensualité	Amort.	V. S. Th.	Solde
1 2029	241666,46	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	237499,79
2 2029	237499,79	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	233333,12
3 2029	233333,12	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	229166,45
4 2029	229166,45	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	224999,78
5 2029	224999,78	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	220833,11
6 2029	220833,11	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	216666,44
7 2029	216666,44	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	212499,77
8 2029	212499,77	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	208333,10
9 2029	208333,10	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	204166,43
10 2029	204166,43	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	199999,76
11 2029	199999,76	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	195833,09
12 2029	195833,09	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	191666,42
1 2030	191666,42	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	187499,75
2 2030	187499,75	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	183333,08
3 2030	183333,08	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	179166,41
4 2030	179166,41	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	174999,74
5 2030	174999,74	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	170833,07
6 2030	170833,07	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	166666,40
7 2030	166666,40	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	162499,73
8 2030	162499,73	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	158333,06
9 2030	158333,06	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	154166,39
10 2030	154166,39	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	149999,72
11 2030	149999,72	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	145833,05
12 2030	145833,05	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	141666,38
1 2031	141666,38	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	137499,71
2 2031	137499,71	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	133333,04
3 2031	133333,04	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	129166,37
4 2031	129166,37	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	124999,70
5 2031	124999,70	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	120833,03
6 2031	120833,03	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	116666,36
7 2031	116666,36	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	112499,69
8 2031	112499,69	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	108333,02
9 2031	108333,02	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	104166,35
10 2031	104166,35	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	99999,68
11 2031	99999,68	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	95833,01
12 2031	95833,01	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	91666,34
1 2032	91666,34	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	87499,67
2 2032	87499,67	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	83333,00
3 2032	83333,00	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	79166,33
4 2032	79166,33	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	74999,66
5 2032	74999,66	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	70832,99
6 2032	70832,99	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	66666,32
7 2032	66666,32	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	62499,65
8 2032	62499,65	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	58332,98
9 2032	58332,98	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	54166,31
10 2032	54166,31	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	49999,64
11 2032	49999,64	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	45832,97
12 2032	45832,97	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	41666,30
1 2033	41666,30	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	37499,63
2 2033	37499,63	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	33332,96
3 2033	33332,96	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	29166,29
4 2033	29166,29	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	24999,62
5 2033	24999,62	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	20832,95
6 2033	20832,95	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	16666,28
7 2033	16666,28	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	12499,61
8 2033	12499,61	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	8332,94
9 2033	8332,94	0,0000	0,00	4166,67	4166,67	0,00	4166,27
10 2033	4166,27	0,0000	0,00	4166,27	4166,27	0,00	0,00

ACR MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de ACR MAJESTIC

Sise Rue Lonhienne, 6-26 à 4000 LIÈGE

Tenue au Blue Point le 22/03/2022 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 :

Sont présents : cfr feuille de présences

Sont absents : cfr feuille de présences

Soit 27 propriétaires présents ou représentés sur 42 ; totalisant 7439 quotités sur 10.000. 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 A
- Scrutateurs de séance : Madame et Monsieur
- Secrétaire : le syndic

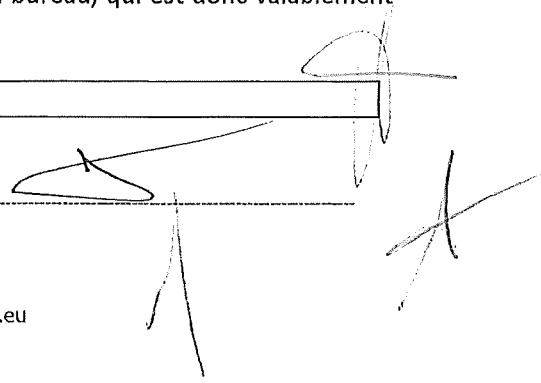
La séance est ouverte à 18h00.

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

SYNDIA sprl

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



- 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.

Des doléances sont émises quant au nettoyage des parties communes. Mandat est donné pour revoir ce contrat en cours d'année. Une copie du contrat de nettoyage sera transmis au conseil de copropriété.

Un rappel est fait une nouvelle en AG quant à l'obligation d'interdiction d'accès à des personnes extérieures à la copropriété. Pour éviter cette problématique, et sécuriser la résidence, des boutons rotatifs seront placés sur les portes d'entrée.

Chaque copropriétaire est également invité à fermer sa porte de cave à clé.

Il est rappelé aux copropriétaires de prévoir les interventions privatives au niveau du chauffage en dehors des mois hivernaux. Un rappel du syndic sera envoyé aux copropriétaires fin de l'été à ce sujet.

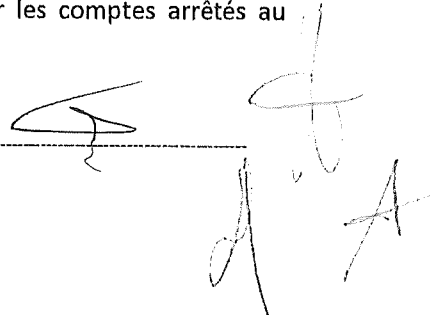
Un rappel sera soumis aux copropriétaires du 5^{ème} étage quant à la nécessité d'entretenir les terrasses.

03 - Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes :** Monsieur S a vérifié les comptes. La remarque principale concerne la problématique du montant du compte « fonds de réserve ». Le montant réel à la date de clôture était inférieur au montant théorique, notamment à cause d'un sinistre important en cours et de copropriétaires débiteurs vis-à-vis de la copropriété. Afin de régler cette problématique, il est proposé de créer un apport au fonds de roulement permanent. Une écriture comptable sera dès lors réalisée, à savoir qu'un fonds de roulement de 20.000€ sera constitué via un transfert du fonds de réserve.
- b. **Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget) :** Le total des dépenses s'est élevée à 91.836,70€ pour un budget voté de 100.000€. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la reconduction du budget courant.
- c. **Approbation et décharge :** A l'unanimité, l'assemblée générale donne son accord pour donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 30/09/2021.

SYNDIA sprl

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



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

- a. **Présentation du rapport "pompiers" reçu pour les appartements (explications de l'architecte et du syndic ; démarches à engager (en ce compris pour les parties commerciales le cas échéant) ; décision de l'assemblée générale) :** L'architecte NOEL est présent à l'assemblée générale pour expliquer la finalisation du cahier des charges. La question est soumise ce jour quant à la poursuite des démarches ou non en vue de l'obtention des soumissions. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour l'obtention des soumissions en vue la prochaine assemblée générale ordinaire pour tous les postes. Une proposition de crédit sera soumise lors de cette assemblée générale en vue de prendre une décision sur la réalisation ou non des travaux.

Les copropriétaires avaient également l'obligation de se mettre en conformité électrique et gaz, ainsi que la nécessité de placer une porte RF. Certains copropriétaires sont intéressés de commander ensemble une porte. Le syndic pourra envoyer l'offre reçue par les copropriétaires intéressés.

L'envoi des différents documents devait être effectué pour le 30 juin 2022 au plus tard.

La date d'échéance approchant, un rappel sera transmis aux copropriétaires.

L'obligation de couper les installations gaz sera proposée lors de la prochaine assemblée générale.

- b. **Report de la présentation des soumissions par l'architecte pour la mise en conformité des gaines techniques (explications du syndic et de l'architecte) :** Ce point est sans objet.

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

- a. **Problématique du bruit engendré par la salle de sport voisine (démarches engagées et démarche(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) :** La situation s'est calmée actuellement. Des démarches seront engagées de concert avec le conseil de copropriété si la situation venait à se détériorer.
- b. **Mise en conformité des statuts (présentation du projet définitif ; mandat au syndic pour signer l'acte de base modificatif ; décision de l'assemblée générale) :** Le projet de mise en conformité des statuts est accepté, sous réserve de procéder à une mise en page correct du document. Une fois cette mise en page réalisée, le projet sera soumis une dernière fois aux copropriétaires en vue de la signature. Mandat est donné au syndic pour signer l'acte de base chez le notaire.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée confirme l'apport au fonds de réserve à raison de 45.000€/an (tout en sachant que 20.000€ seront consacrés au fonds de roulement).

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

- a. **Demande de Monsieur** _____ **(explications de l'intéressé ; décision de l'assemblée générale) :** Monsieur _____, dans le cadre de son mandat de signature du contrat de syndic,

SYNDIA sprl

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

ACR MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

s'étonnait de la différence entre l'ancien et le nouveau mandat qui ne correspondait pas à l'ancien contrat. Afin d'éviter des dissensions, il est unanimement décidé de conserver l'ancien contrat jusqu'à la prochaine échéance contractuelle de SYNDIA.

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs , , TE, I US ainsi que Madame ' sont unanimement mandatés.

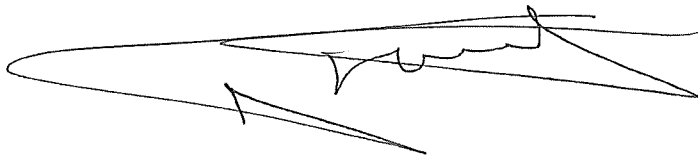
09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur est unanimement mandaté.

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 20h30.

Fait au Blue Point, le 22/03/2022

Le syndic



Président de séance



SYNDIA sprl

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



Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence MAJESTIC
Sise Rue Lonhienne, 6-26 à 4000 LIÈGE

Tenue au « Blue Point » le 30-11-2022 à 18h

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 24 propriétaires présents ou représentés sur 42 ; totalisant 7118 quotités sur 10.000. 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 : Madame) et Monsieur
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 18h20.

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.
- b. **Fin du mandat du syndic (nouvelles propositions contractuelles ; décision de l'assemblée générale) :** Mis à part Monsieur CROISY qui refuse la proposition (215/7118 quotités) l'assemblée marque son accord (6903/7118 quotités) pour la reconduction du mandat du syndic pour une durée de 2 ans. Mandat est donné au conseil de copropriété pour relire la convention de syndic. La société SYNDIA informe de son intention de location de la conciergerie. Cette mise à disposition sera également négociée avec le conseil de copropriété le cas échéant.

SYNDIA sprl

03 - Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes** : Monsieur M. a vérifié les comptes et atteste de la bonne tenue des comptes arrêtés au 30/09/2022. Monsieur ... insiste sur la nécessité de ne pas effectuer de remboursements à l'égard des copropriétaires débiteurs en cas de sinistre.
- b. **Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget courant ; décision de l'assemblée générale)** : Un tableau reprenant le comparatif des dépenses est présenté en assemblée générale. Le total des dépenses de l'exercice s'élève à 94.343, 99€ pour un budget voté de 100.000€. Mis à part Monsieur CROISY qui refuse la proposition (215/7118 quotités) l'assemblée marque son accord (6903/7118 quotités).
- c. **Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) : Sous réserve des remarques prises par Monsieur l'...** A l'unanimité, et sous réserve des remarques prise par Monsieur ... et mis à part Monsieur ... qui refuse la proposition (215/7118 quotités), l'assemblée marque son accord (6903/7118 quotités).

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

- a. **Présentation des soumissions obtenues par l'architecte en vue de la réfection des gaines techniques et de la mise en conformité incendie de la copropriété (explications du syndic et de l'architecte ; décision de l'assemblée générale)** : Le bureau N-ARCHITECTES est présent en assemblée générale pour présenter les soumissions en vue de la mise en conformité incendie. Le vote est le suivant : « mandat donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues (cfr annexe du PV) en vue de la réfection des gaines techniques et de la mise en conformité incendie de la copropriété, en tenant compte de l'obtention d'un crédit à 0% ». Les résultats sont les suivants (les copropriétaires suivants s'abstiennent de voter – ... représentant 343 quotités) :
- POUR le crédit : tous les autres copropriétaires (5648 quotités)
 - CONTRE le crédit : 1127 quotités (...)
- La résolution est donc acceptée.
- b. **Expiration du délai pour la mise en conformité incendie des installations privative (gaz, électricité et portes RF ; mandat au syndic pour assigner avec astreinte par jour de retard les copropriétaires défaillants en l'absence de production des attestations ; décision de l'assemblée générale)** : Mis à part Monsieur ... (215 quotités) qui refuse la proposition, l'assemblée générale marque son accord (6903 quotités/7118 quotités) pour octroyer un dernier délai pour l'envoi des différentes attestations (RF et conformité électrique) pour le 30 juin 2022 au plus tard. A défaut, mandat est donné au syndic pour assigner le copropriétaire défaillant en justice, avec une astreinte réclamée de 50€ par jour de retard.
- c. **En cas d'accord au point A, proposition d'un crédit de 500.000€ à un taux de 0% sur une durée de 10 ans auprès du Fonds Wallon du logement (mandat au syndic pour signer la convention de crédit (en ce compris l'éventuel contrat ATRADIUS) ; décision de**

SYNDIA sprl

l'assemblée générale) : Un vote a lieu sur la question et les résultats sont les suivants (les copropriétaires suivants s'abstiennent de voter – , présentant 343 quotités) :

- POUR le crédit : tous les autres copropriétaires (5648 quotités)
- CONTRE le crédit : 1127 quotités (

La résolution est donc acceptée (83.17%). Mandat est donné pour signer toutes les conventions utiles en vue de l'obtention dudit prêt.

- d. **Fin du gaz ménager au sein de la copropriété (explications du syndic et fixation de la date butoir ; décision de l'assemblée générale) :** Mis à part Monsieur qui refuse la proposition (215 quotités) l'assemblée marque son accord (6903/7118 quotités) pour couper le gaz ménager au plus tard pour le 30/06/2022. A défaut du scellement du compteur par le copropriétaire concerné, mandat est donné au syndic pour assigner le copropriétaire en justice, en vue de l'obtention de la preuve du scellement dudit compteur, avec une astreinte par jour de retard de 50 euros.

05 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

L'apport actuel au fonds de réserve est de 45.000€. Mis à part Monsieur qui refuse la proposition (215 quotités sur 7118), l'assemblée marque son accord (6903 quotités/7118) pour conserver l'apport au fonds de réserve.

06 - Sinistres et contentieux

- a. **Explications du syndic sur les sinistres déclarés en cours d'année, sur la franchise majorée et sur les impositions reprises par la compagnie d'assurances via les conditions particulières :** Le syndic informe l'assemblée générale que la compagnie d'assurances a résilié le contrat suite à la mauvaise statistique sinistre. Le syndic, en accord avec le conseil de copropriété et avec les conseils du courtier, a souscrit un contrat avec la compagnie AXA. Cependant, le montant de la franchise s'élève à 2500€ pour tout sinistre, 7500€ pour les sinistrées dégâts des eaux.
- b. **Répartition des frais de franchise suite à la majoration de celle-ci (explications du syndic et décision de l'assemblée générale sur la répartition des franchises entre la copropriété et/ou le copropriétaire) :** A l'unanimité, il est décidé de considérer une franchise « fictive » de 1.500€ pour tout copropriétaire qui souhaiterait déclarer un dossier qui s'avère inférieur au montant de la franchise ; la différence étant à charge de la copropriété, à conditions de produire une pluralité de devis par le copropriétaire sinistré ; le syndic et le conseil de copropriété étant habilités à demander des comparatifs. Mis à part Madame PIERRE et Monsieur ui refusent la proposition (385 quotités sur 7118 et qui souhaiterait un montant de 2.000€), l'assemblée générale marque son accord (6733 quotités/7118 quotités) déduction faite des quotités par Madame et Monsieur / pour procéder de la sorte pendant 1 an. Ce point sera rediscuté lors de l'AG 2023.

- c. **Rappel du règlement d'ordre intérieur (quant à la propriété, au bruit et aux règles de bienséance ; explications du conseil de copropriété) :** Madame TSIAIRAKIS rappelle en assemblée générale les dispositions prévues dans le règlement d'ordre intérieur qui se doivent d'être respectées, conformément aux statuts de la copropriété.

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

- a. **Demandes de Monsieur** (explications de l'intéressé ; décision de l'assemblée générale) : Les demandes de Monsieur sont les suivantes :

- Exécution de la décision du 21/11/2019 de placer des portes RF et de fournir une attestation de conformité de l'installation électrique : dernier délai (à mettre en relation avec l'engagement des conditions particulières de la nouvelle assurance bâtiment) et mesures à prendre contre les copropriétaires en défaut + mandat au Syndic pour les poursuites. Vote(s) : ce point a déjà voté supra.
- Exposé des obligations liées à la conclusion du nouveau contrat mentionné au point précédent : L'assemblée générale est informé des nouvelles obligations reçues de la part de la compagnie d'assurances en vue de couvrir la copropriété, à savoir le placement d'extincteurs avec signalisation, garantir une temporisation suffisante de l'éclairage des communs, la signalétique complète des étages et le placement des portes RF30' pour chaque appartement.
- Mise en œuvre des recommandations formulées dans les rapports de visite des Officiers de Prévention incendie, qu'elles concernent des lots communs ou privatifs : délai d'exécution, mesures contraignantes, mandat au Syndic pour les poursuites. Vote(s) : ce point a déjà été voté supra.
- Abandon des installations privatives de distribution de gaz : délai d'exécution, mesures contraignantes, mandat au Syndic pour les poursuites. Vote(s) : ce point a déjà discuté supra.

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Mis à part Monsieur qui refuse la proposition (215 quotités sur 7118 quotités), les copropriétaires marquent leur accord (6903 quotités sur 7118 quotités) sur les candidatures suivantes : Monsieur , Madame , Monsieur Monsieur
Monsieur ,

Un vote a lieu sur la candidature de Monsieur . Mis à part Madame , Monsieur Madame Monsieur et Madame (représentant 1158 quotités sur 7118, soit 16.26%), tous les autres copropriétaires acceptent la candidature de Monsieur (5960 quotités sur 7118 quotités). Monsieur est donc élu au sein du conseil.

Le premier conseil de copropriété sera convoqué le 22 décembre à 16h30.

09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

SYNDIA sprl

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Mis à part Monsieur [signature] qui refuse la proposition (215/7118 quotités), Monsieur [signature] est
unanimentement mandaté (6903 quotités/7118 quotités) 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 21h15.

Fait au « Blue Point », le 30-11-2022

Le syndic

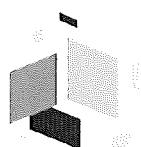
[Signature]

Président de séance

[Signature]

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de ACP MAJESTIC

Sise Rue Lonhienne, 6-26 à 4000 LIÈGE

Tenue au Blue Point le 21-11-2023 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 : cfr feuille de présences

Soit 28 propriétaires présents ou représentés sur 43 ; totalisant 7837 quotités sur 10.000. 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 : Maitre
- Scrutateurs de séance : Monsieur et Madame
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 17h25

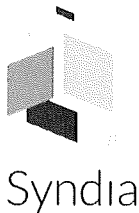
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

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. Le syndic fournit les explications sur le contrat « click » de chez Broptimize, courtier en énergie.

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 MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Le syndic explique que la société chargée du nettoyage a fait faillite et a ouvert une nouvelle société. Après vérification auprès du curateur, celui-ci confirme qu'un contrat via cette société peut être souscrit.

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes : Le rapport de Mr . atteste de la bonne tenue des comptes via son rapport annexé aux décomptes. Toutefois 2 remarques sont formulées : * Les fonds de réserve théorique est de 171 151.25€ et le fonds de réserve réel 141 817,26€ (à la date de clôture).

* Augmentation du compte copropriétaires dû à la dette d'un seul copropriétaire

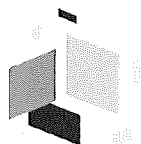
b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget ; décision de l'assemblée générale) : Le syndic explique qu'il serait judicieux d'augmenter les provisions mensuelles vu le dépassement budgétaire constaté, ainsi que pour faire face à l'augmentation du coût des énergies et la fin du contrat cadre en décembre 2023.

La proposition d'augmenter les apports provisionnels à raison de 120 000€/an, sans effet rétroactif au 01/01/2024. A l'unanimité, l'assemblée approuve la proposition.

c. Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 30-09-2023

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

a. Travaux en cours au sein des gaines techniques (explications des architectes et des entrepreneurs présents sur l'état d'avancement des travaux et sur les problèmes rencontrés, démarche(s) complémentaire(s) éventuelle(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) : L'architecte NOEL est présent à l'assemblée générale pour faire le point sur l'état d'avancement des travaux en cours et fournit des explications quant à la poursuite. La société SENEK représenté par Mr FERRAND est également sur place pour expliquer l'ensemble des travaux déjà réalisés et fait état des conditions dans lesquels les ouvriers ont dû travailler. Le syndic rappelle que les amendes ont été appliquées et explique la façon dont celles-ci vont être imputées sur base des justifications reçues (soit par appartement lorsqu'on sait prouver l'origine ou soit par gaine technique à défaut). Les amendes seront imputées lors de la prochaine clôture des comptes aux propriétaires concernés, à charge pour eux de les imputer à leurs occupants.



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

b. Démarches administratives (IILE et FWL) engagées en cours d'années (explications du syndic) :

IILE :

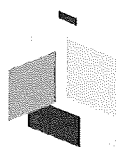
- Monsieur NOEL est présent à l'assemblée générale et explique que la IILE (pompiers de Liège) impose 2 issues de secours au sein des garages, dont une des garages vers la résidence. Le syndic explique que la seule solution proposée par l'architecte est de réaliser celle-ci en bas de la rampe du garage à droite (espace de l'ancienne citerne à mazout) en créant une servitude via la cave D2 de Mr NIHON. Un échange sera pratiqué en créant une nouvelle cave aux mêmes dimensions. Le problème de sécurité et d'intrusion est soulevé. Le syndic explique qu'en vue du remplacement des 8 portes d'entrée avec un système de badges, la solution envisagée est de placer un système d'ouverture de badges sur la porte RF (issue de secours) relié un système de centrale incendie afin d'éviter les intrusions au sein de la résidence. Une amélioration du système d'éclairage de sécurité est proposée. A l'unanimité, l'assemblée approuve la décision quant à l'échange des caves, le placement de la centrale et les éclairages à rajouter
- Prelude possède des châssis ouvrants (entre son RDC et les garages). En termes de compartimentage cela ne répond pas aux normes imposées par la IILE (l'obligation est de poser des châssis RF +1h fixe). Le propriétaire concerné refuse de procéder au remplacement de ceux-ci à ses frais. Cependant, l'assemblée affirme à l'unanimité que les frais sont exclusivement privatifs (comme le sont le remplacement des châssis dans un appartement « classique »).
- Compteurs de gaz : Le syndic informe que 2 compteurs gaz sont toujours ouverts, à savoir ceux portant les numéro 26 051 (BROUWERS) et 20 022 (NIHON) et notifie que, pour la fin novembre maximum, ceux-ci seront mis hors service sur base des décisions prises lors des précédentes AG. L'assemblée, à l'unanimité, donne mandat au syndic à l'égard de RESA de faire procéder à l'enlèvement des compteurs individuelles au nom des copropriétaires et d'en répercuter le coût privativement.
- Tuyaux de décharges dans les cuisines : Le syndic explique que le remplacement de ceux-ci impliquera des modifications/dégâts conséquents au sein des appartements privatifs. Mr NOEL explique que cela concerne principalement les appartements C-D-E-F. Le syndic informe que ce remplacement n'est pas imposé par la mise en conformité. L'assemblée refuse à l'unanimité de procéder à cette modification. Ce poste sera déduit du cahier des charges.

FWL : Le syndic rappelle que la copropriété bénéficie d'un crédit de 500 000€ au taux 0%.

- b. Etat d'avancement des démarches individuelles (gaz, portes RF et conformité électrique) et rappel du mandat octroyé au syndic pour poursuivre les copropriétaires en défaut de production des attestations (explications du syndic) :**
- Le syndic recense les personnes en règles et celles en défaut. Le syndic explique que les mises en demeure envoyées ont été faites sur base des décisions prises lors des

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



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

précédentes AG. Le syndic explique qu'en raison d'un manque de clarté concernant les conformités gaz, les propriétaires ayant reçus une mise en demeure concernant cette partie peuvent considérés celles-ci comme nulles et non avenues.

d. Travaux de mise en conformité des ascenseurs (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) : Le syndic informe l'assemblée que la dernière analyse de risque date de 2006, validité jusqu'en 2023. La nouvelle analyse de risque a été commandée auprès de SOCOTEC. Le syndic rappelle également que la modernisation des ascenseurs est une obligation légale et que les travaux devront donc être engagés et terminés dans un délai de 3ans. L'assemblée donne mandat au syndic pour réaliser les appels d'offres auprès d'ORONA, et au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues en cours d'année.

05 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée confirme l'apport au fonds de réserve à raison de 45.000€/an

06 - Contentieux et sinistres

a. Rappel des amendes en cas de non-accès aux appartements ou en cas d'utilisation des sanitaires, appliquées dans le cadre des travaux en cours au sein des gaines techniques (explications du syndic et de l'architecte) : Point débattu supra 04.a

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

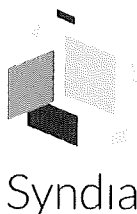
a. Demande de Monsieur [redacted] : isolation des tuyauteries des caves pour éviter un phénomène de condensation (explications du syndic et de l'architecte ; décision de l'assemblée générale) : Le syndic explique la problématique, à savoir la présence de condensation sur les tuyaux d'eaux sanitaires des caves en cas de delta important de température et informe l'assemblée que la société SENEK a fourni un devis pour l'isolation de ceux-ci. L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas engager ses travaux estimant que l'isolation de ses tuyaux est privative et que le propriétaire en question est responsable de ce qu'il entrepose au sein de sa cave.

b. Demande de Monsieur [redacted] - (explications de l'intéressé et décision de l'assemblée générale) :

1. Conservation/remplacement des portes palières, placement d'une porte RF ouvrant vers le hall : Mr NOEL explique que la IILE refuse la pose de portes palières car elles entraveraient le sens d'évacuation. Mme Tsiarakis souhaite que le point soit rediscuté ultérieurement.

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 MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

2. Remplacement des portes d'entrée des halls communs (+parlophones) : Le syndic informe que les 8 portes ont été commandées en septembre 2023, et donc que l'intervention est prévue courant 2024. Si le problème des parlophones ne se résout avec le remplacement des portes. Des devis seront sollicités. L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour prendre position le cas échéant.

3. Installation d'un système de vidéo surveillance à chaque point d'entrée : L'assemblée refuse à l'unanimité ce point. Le point est reporté à une discussion ultérieure.

4. Rétablissement de la présence d'un concierge dans la résidence : L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété de réaliser le cahier des charges relatifs à la mission du concierge + sollicite du syndic qu'il demande des offres pour la remise en conformité/état de l'espace conciergerie. La décision sera soumise aux votes lors d'une prochaine AG.

5. Mise en place d'une astreinte en cas de non-respect du ROI : l'assemblée estime que ce point n'est pas réalisable et demande au syndic de rappeler le ROI aux occupants via un affichage au sein des parties communes.

6. Déploiement d'un système de détection et d'alarme : Le syndic rappelle que Mr NOEL respecte l'ensemble des normes imposés par la IILE. Et que si un tel système n'est pas prévu dans les impositions, la décision sera mise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs _____ ainsi que Mme _____
sont unanimement reconduits dans leurs fonctions de membres.

09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur _____ est unanimement reconduit dans sa fonction de commissaire.

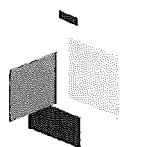
L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 19h30.

Fait au Blue Point, le 21-11-2023

Le syndic
GALATI M.

Président de séance
REENAERS M.

SYNDIA SA
BCE 0681.688.680 - R.M. LIÈGE / IP 508.193 - 009.592 - 912.796 - 513.887
Boulevard d'Areny 15 - 4000 LIÈGE
Rue de la Vallée, 31 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de l'ACP MAJESTIC

Sise Rue Lonhienne, 6-26 à 4000 LIÈGE

Tenue à « Le Campanile » le 19-11-2024 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 :

Sont présents :

Cf feuilles de présence

Sont absents :

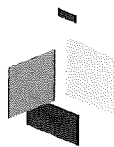
Voix);

Il

Soit 22 propriétaires présents ou représentés sur 42 ; totalisant 7.186 quotités sur 10.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

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

1



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

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
- Scrutateurs de séance : Madame
- Secrétaire : le syndic a

La séance est ouverte à 18h45.

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.

- Le syndic informe l'assemblée que la compagnie ARAG a mis un terme au contrat en suite des mauvaises statistiques et que celui arrive à échéance en date du 30-09-2025. Une nouvelle police a été contracté en mesure conservatoire avec EUROMEX pour une prime annuelle de 1.225,00€ avec prise d'effet au 30-09-2025.

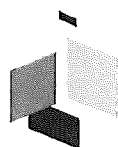
L'assemblée donne mandat au syndic de prévoir un contrat d'entretien pour les exutoires avec ABRYLIS et pour le dévidoir avec BUSINESS FIRE.

-Proposition de remplacement de la société de nettoyage (présentation des offres reçues ; décision de l'assemblée) :

- En suite de diverses doléances envers la société de nettoyage actuellement en place, il a été décidé avec les membres du conseil de copropriété de remettre le prestataire en concurrence. Le syndic a sollicité 3 offres auprès de SEFACLEAN, AUREUM et GSTechnique (en annexe de la convocation). Un tableau comparatif est remis à chaque propriétaire présent et sera joint au PV d'AG.

A l'unanimité, l'assemblée choisit de remettre en concurrence les prestataires SEFACLEAN et GSTechnique et donne mandat au conseil de copropriété de prendre position sur les nouvelles offres.

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



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

b. Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) : La nouvelle proposition contractuelle est proposée à l'assemblée. A la majorité requise, l'assemblée marque son accord sur la reconduction du contrat du syndic pour une durée de 2 ans sans l'augmentation contractuellement prévue de 2,5%. Mandat est donné au président de séance pour signer le nouveau contrat. Le montant sur le contrat sera globalisé, à savoir les émoluments avec les frais administratifs compris.

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes (explications de l'intéressé) : Le rapport de Mr [redacted] a été envoyé à tous les copropriétaires avec les décomptes, il émet quelques remarques auxquelles le syndic répond.

* Quote-part fixe de 25% : à l'unanimité, l'assemblée approuve la répartition de 25% de quote-part fixe. Cette décision sera insérée dans les statuts lors d'une éventuelle modification de ceux-ci.

* Répartition des charges ascenseurs : à l'unanimité, l'assemblée confirme la clé de répartition actuellement utilisé. Un tableau avec les clés de répartition appliquée sera annexé au PV d'AG. Cette décision sera insérée dans les statuts lors d'une éventuelle modification de ceux-ci.

* Problèmes de paiements de certains copropriétaires, le syndic confirme que les rappels ont été adressés aux copropriétaires concernés, ci-dessous l'historique du suivi :

30/08/24 : Mail à [redacted] pour ouverture d'un dossier judiciaire

04/09/24 : Réponse de [redacted] pour le dossier xxx + projet de MED + demande d'info

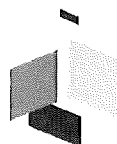
09/09/24 : Réponse de [redacted] pour le dossier xxx + projet de MED + demande d'info

14/10/24 : Mail de [redacted] pour xxx : Pas de retour de la partie adverse - deuxième rappel
« préavis avant assignation »

Sur base de cette vérification, il atteste que les comptes sont exacts et conformes à la réalité et aux décisions d'AG sous réserve des modifications relatives au point 04-E (amendes privatives).

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : augmentation du budget à hauteur de 125.000€ ; décision de l'assemblée générale) : Le syndic explique que vu les prévisions énergétiques qui tendent à diminuer, le syndic propose de conserver le budget de 120.000€. A l'unanimité, l'assemblée approuve la décision.

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



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

c. Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 30-09-2024.

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

a. Remplacement de la parlophonie à rue (explications du syndic ; présentation de l'offre de JLElec ; en annexe de la convocation ; décision de l'assemblée générale) : Le système de parlophonie est vétuste et font l'objet de plusieurs actes de vandalisme. Il serait judicieux d'envisager un système anti-vandale. Le numéro 6 en est déjà équipé, le numéro 26 a fait l'objet d'un remplacement en mesure conservatoire. Les systèmes qui restent à changer sont ceux au numéro 12 et 20. La société JLElec a remis une offre pour un coût de 1591,17€ pour le numéro 12 et de 1795.30€ pour le numéro 20.

Le syndic sollicitera une offre pour un modèle vidéophone.

A l'unanimité, l'assemblée approuve la décision du remplacement et donne mandat au C.C. pour prendre position sur les offres reçues en cours d'année

b. Remise en peinture des communs de la résidence (budget à allouer ; mandat éventuel à octroyer ; décision de l'assemblée générale) : Le syndic a sollicité une offre de prix auprès de GLM Peinture afin d'obtenir un ordre de grandeur et ainsi pouvoir budgétiser la dépense selon la décision de l'assemblée. Le devis reçu est remis ce jour aux copropriétaires présents et sera en annexe du PV d'AG. Le budget à prévoir est de l'ordre de 40.000,00€ HTVA.

L'assemblée estime que la décision est prématurée et souhaite attendre la fin des travaux et reporte le point à une prochaine assemblée.

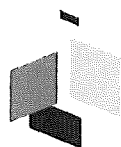
c. Travaux de mise en conformité des ascenseurs sur base de la dernière analyse de risque (explications du syndic ; présentation de l'offre ORONA ; décision de l'assemblée générale) : La dernière analyse de risque a été réalisé en date du 05 mars 2024. Le syndic a sollicité une offre auprès de l'ascensoriste ORONA. L'offre est en annexe de la convocation pour un montant total de 18.207,99€ HTVA.

Le syndic rappelle que la modernisation des ascenseurs est une obligation légale et que les travaux devront être engagés et terminés dans un délai de 3 ans.

Lors de l'AG du 21 novembre 2023, l'assemblée a donné mandat au C.C. pour prendre position, cependant lors d'une réunion avec le C.C. il a été décidé par ceux-ci de laisser le soin à l'AG de prendre position sur l'offre d'ORONA.

A l'unanimité, l'assemblée approuve la décision, la dépense (18.207,99€ HTVA) sera prise en charge par le crédit dans le cadre de la sécurité et à défaut sera prélevé du fonds de réserve.

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



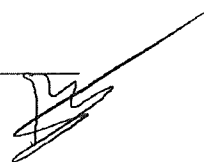
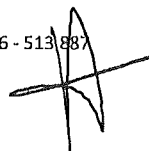
Syndia

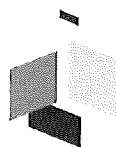
ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

d. Etat d'avancement des démarches individuelles : portes RF et conformités électrique (point sur la situation ; explications du syndic) : Le syndic informe l'assemblée que la presque totalité des copropriétaires sont en ordre et que les propriétaires défaillants ont été cités à comparaître. Une première audience a eu lieu en date du 13 novembre et le Juge accorde une dernière chance aux cités. L'affaire est remise au 18 décembre. Quant aux compteurs gaz, le syndic a interpellé RESA afin de savoir si une communautarisation pour l'enlèvement de ceux-ci est possible. RESA doit envoyer un technicien afin de vérifier la faisabilité et de chiffrer l'intervention. Le syndic adressera un rappel pour connaître l'état d'avancement. Ceux-ci ayant été déconnecté par SENEK, les pompiers n'exigent plus l'attestation de scellement. L'assemblée générale approuve la décision de communautariser la demande auprès de RESA.

e. Travaux de mise en conformité incendie (explications de l'architecte et des entrepreneurs présents sur l'état d'avancement des travaux ; démarche(s) complémentaire(s) éventuelle(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) : Mr NOEL, ainsi que les différents prestataires sont présents pour faire le point sur l'état d'avancement des travaux en cours et fournit les explications ad hoc quant à la poursuite de ceux-ci et des délais de réalisation. Mr L. espère terminer ceux-ci pour la fin d'année. Le syndic démarre par évoquer la problématique des amendes imputés privativement pour un montant total de 19.049,00€ HTVA. SENEK crédite un montant de 4.973,00€ HTVA (globalisé) à titre de geste commercial, il restera un solde de 14.076,00€ HTVA à imputer. Sur ce montant, les amendes clairement identifiables seront imputées privativement à qui de droit sur base des montants repris dans le tableau rectifié par SENEK et envoyé à tous les propriétaires dès réception. Et le solde sera pris en charge par la copropriété et financé via le crédit (à défaut le montant sera prélevé du fonds de réserve). A l'unanimité, l'assemblée approuve la décision. L'assemblée générale atteste de la problématique de l'appartement G5, et du fait que des amendes ont été imputé à la GT (aux appartements G4-G5 et H4-H5 alors que l'origine est identifiée). Les copropriétaires Mme et Mme enverront un mail qui atteste de l'utilisation de la gaine par l'appartement G5, ainsi qu'une confirmation de SENEK.

f. Remplacement des portes d'entrée (problématique relative au sens d'ouverture ; explications du syndic) : Le sens d'ouverture des nouvelles portes est en poussée intérieur. Le rapport « pompiers » préconisait une poussée extérieure. Le syndic a donc sollicité un avis auprès du service ad hoc et qui ne constate aucune contre-indication à laisser les portes en l'état (selon un rapport oral de Madame M. – agent préventionniste) et que l'ILLE accorderait une dérogation sur ce point. A ce jour, le syndic informe l'assemblée de l'absence d'un rapport écrit. S'il s'avère que cette dérogation n'était pas obtenue par l'ILLE, le syndic fera les démarches pour inverser le sens des portes. Le syndic interpellera la société MARINELLI pour effectuer un réglage.





Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

En cas d'accord écrit de l'IILE, l'assemblée générale marque son accord pour conserver le sens d'ouverture des portes.

g. Démarches administratives (IILE et FWL) engagées en cours d'années (explications du syndic) : Une prévisite a eu lieu en date du 06 novembre avec Mme MOREAU du service IILE, et un agent du SSSP afin de prendre connaissance de l'avancement du dossier et de vérifier avec Mr NOEL ce qu'il y a lieu de finaliser et/ou corriger.

05 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée confirme l'apport au fonds de réserve à raison de 45.000€/an

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

a. Demande formulée par Monsieur : dégradation des acrotères en béton façade arrière (explications de l'intéressé ; explications du syndic ; présentation de l'offre PROACCESS pour la réalisation d'un sondage ; décision de l'assemblée générale) : Sur base des photos reçues de Mr le syndic a sollicité une offre auprès de PROACCESS afin de réaliser un sondage et ensuite établir un devis sur base de son rapport. L'offre de peignage s'élève à 1.200€ HTVA.

A l'unanimité, l'assemblée approuve la décision et décide de faire procéder au peignage.

En vue de la prochaine assemblée générale, l'assemblée demande à Mr NOEL d'établir une estimation pour l'isolation du pignon arrière et de la toiture, ainsi que le bénéfice au niveau gain énergétique.

07 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs , et , ainsi que Mesdames sont unanimement nommés dans leurs fonctions de membres.

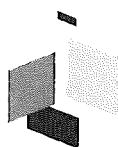
08 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur est unanimement reconduit dans sa fonction de commissaire

09- Lecture du procès-verbal et signatures

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

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



Syndia

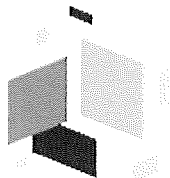
ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 21h15.

Fait à « Le Campanile », le 19-11-2024

Le syndic

Président de séance



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence MAJESTIC
Sise Rue Lonhienne, 6-26 à 4000 LIÈGE**

Tenue à l'Espace Prémontrés le 26-11-2025 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 : cfr feuille de présence

Soit 27 propriétaires présents ou représentés sur 42 ; totalisant 77020 quotités sur 10.000.
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 I
- Scrutateurs de séance : Messieurs et
- Secrétaire : le syndic ; Elliott Alderson

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.

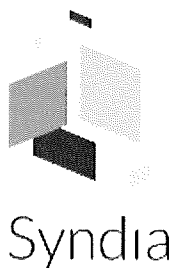
SYNDIA srl

BCE 0581.688.680 - 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 MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Le conseil et le syndic informe l'assemblée générale que le prestataire de nettoyage a été remplacé récemment suite aux doléances émises à l'égard de ladite société.

Le syndic informe avoir renégocié les contrats d'énergie jusque fin 2029. Les montants obtenus seront envoyés à tous les copropriétaires en annexe du PV.

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes : Monsieur expose son rapport de commissaire aux comptes et en fait lecture.

Le commissaire aux comptes rappelle que le fonds de roulement n'est pas suffisant actuellement notamment à la suite de présences de copropriétaires débiteurs.

Un vote a lieu quant à l'augmentation du fonds de roulement à hauteur de 40.000€ via un transfert du fonds de réserve de 20.000€ (vote 1). La résolution est acceptée à l'unanimité.

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour passer en pertes et profits les montants des débiteurs vendeurs qui n'ont pas payé leur dettes au 30/09/2025.

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : confirmation du budget courant ; décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour conserver le budget à hauteur de 120.000€.

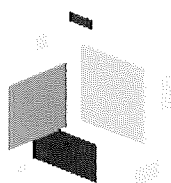
c. Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, et sous réserve des remarques reprises supra, l'assemblée générale donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 30/09/2025.

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

a. Obligation d'un rapport d'inventaire amiante non destructif annuel (explications du syndic) : Le syndic confirme qu'il n'existe pas d'amiante au sein de la copropriété sur base des rapports réalisés en 2015 (lors du remplacement de la chaudière).

b. Remise en état du coin du numéro 26 (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) : Pour rappel, le coin du numéro 26 (au niveau du 1^{er} étage) est régulièrement abîmé suite au passage des camions. L'assemblée générale demande au syndic d'interpeller l'autorité communale en vue de placement de piquets sur le trottoir afin de sécuriser l'angle

SYNDIA srl
BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.888
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue du Belvédère, 29 - 1050 IXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

du balcon concerné. Le syndic fera placer, sous réserve des accords éventuels à obtenir, des poteaux à proximité de la porte des garages afin d'éviter que la porte des garages soit régulièrement accrochées.

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour réaliser le travail en cours d'année pour un montant de 2491€ TVAC, une fois les protections placées par les autorités communales.

c. Finalisation des travaux de mise en conformité incendie (démarche(s) complémentaires à engager avec BEMAC (centrale incendie), MARINELLI (porte vers les garages et le placement d'extincteurs/pictogrammes complémentaires) ; décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour réaliser les travaux suivants :

- Placement de nouveaux pictogrammes et extincteurs ;
- Placement d'un système de sécurité sur la porte des caves, avec ouverture à badge ;
- Placement d'une centrale incendie dans les garages
- Placement d'éclairages complémentaires dans le nouveau sas « caves », avec éclairages de sécurité complémentaire

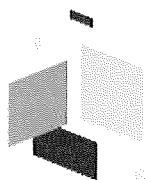
Le budget estimé, sur base des devis reçus, s'élève à +/- 20.000€ TTC. Un vote a lieu à ce sujet « Budget à dégager pour 20.000€ pour finaliser la mise en conformité incendie » (vote 2). La majorité est acquise à 98,08%. Le syndic signera les devis auprès des sociétés MARINELLI, BUSINESS FIRE et BEMAC (sous réserve de l'accord de l'architecte quant à la conformité du devis selon la norme demandée par les pompiers).

d. Démarche(s) en cours pour l'obtention des conformités électriques individuelles (explications du syndic sur l'état de la situation) : Le syndic rappelle que l'ensemble des conformités n'ont pas encore été obtenues par le syndic. Des démarches ont été engagées (judiciaires) en vue de l'obtention des conformités individuelles. Le syndic interpellera les copropriétaires qui ont leur attestation qui périmera prochainement, afin de s'assurer que l'ensemble des conformités seront disponibles au moment de la visite finale des pompiers.

e. Remise en état des cages d'escaliers (présentation des devis reçus ; démarche(s) à engager et financement ; décision de l'assemblée générale) : Un vote a lieu quant à l'enlèvement des chambranles des portes pour un montant estimé de 7000€. La proposition est refusée (vote 4).

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



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

Un vote a lieu quant au mandat à octroyer au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres à recevoir en vue de la rénovation des cages d'escaliers. La proposition est acceptée (vote 5).

f. Nettoyage des garages (démarche(s) complémentaire(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité des copropriétaires de l'entité garage, l'assemblée générale marque son accord pour prévoir un entretien des garages deux fois/an (vote 6)

g. Problématique d'accès à la conciergerie (explications du syndic) : Le syndic rappelle qu'il n'est pas possible de prévoir l'accès à la conciergerie actuellement car les clés ne sont pas disponibles chez le syndic et que le barillet a été bloqué. Le syndic informe que des démarches seront engagées pour obtenir l'accès, tenant compte de la nécessité de prévoir une solution pérenne, solide et durable pour l'accès (ouverture avec code).

05 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

L'apport actuel au fonds de réserve est de 45.000€. A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour conserver l'apport au fonds de réserve.

06 - Contentieux et sinistres

a. Problématique du non-paiement de certains copropriétaires et démarches judiciaires engagées (explications du syndic) : Le syndic informe l'assemblée générale que deux copropriétaires sont débiteurs à l'égard de l'association des copropriétaires et que des jugements ont été obtenus à l'égard des débiteurs. Les frais ont été pris en charge par la protection juridique.

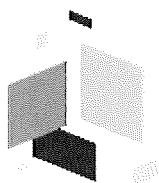
b. Rappel quant au nettoyage des terrasses à effectuer au 5ème étage (explications du syndic) : L'assemblée générale rappelle la nécessité de prévoir l'entretien des cages terrasses/plate-forme des appartements des 5ème étages afin d'éviter des problèmes d'inondation des appartements des étages inférieures si les crépines étaient bouchées.

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

a. Demandes de la société IMMO ADORANTE (explications de l'intéressé ; décision de l'assemblée générale) : Les demandes de la société IMMO ADORANTE sont les suivantes :

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



Syndia

ACP MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

***Demande d'indemnisation de Mr I... (magasin du nr 28) pour les divers dommages subis pendant les travaux :** Monsieur I... réclame un montant de 4000€ TTC pour les dégâts qu'il a subi lors des travaux des travaux relatifs aux travaux dans les gaines techniques. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour prévoir un dédommagement de 2000€ à l'égard de Monsieur I... le numéro du compte bancaire de Monsieur I... sera transmis par Monsieur I...

***Changement d'affectation des bureaux du 14, Rue Lonhienne (1er étage) en appartements :** Le point est reporté à une assemblée générale ultérieure, dans l'attente de la présentation des plans dans le chef de la société IMMO ADORANTE. Une assemblée générale extraordinaire sera demandée en temps utile par la société IMMO ADORANTE.

b. Demandes de Madame I... E (explications de l'intéressée ; décision de l'assemblée générale) : La demande de Madame I... est la suivante :

***En tant que membre du conseil de la copropriété, je souhaite que soit mis à l'ordre du jour les 2 dégâts des eaux de la résidence, local de danse.**

Cela fait des années que je signale ce fait, toujours laissé sans suite....

Actuellement, une deuxième fuite se dessine à un autre endroit, totalement opposé au premier. Probablement en lien avec le mur mitoyen ce2e fois du n°2.

Comme un expert semble être mandaté, il serait intéressant d'avoir son rapport avant l'assemblée.

Je pense toutefois que comme vous visitez les lieux à 10h00, il pourrait être opportun d'en profiter pour constater les dégâts.

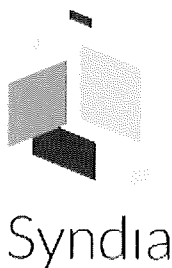
Réponse de l'AG : Un état sanitaire des toitures sera demandé en vue de présenter le rapport lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

c. Demandes de Madame I... (explications de l'intéressée ; décision de l'assemblée générale) : Les demandes de Madame I... sont les suivantes :

1. le placement d'un adoucisseur d'eau dans la cave pour tout l'immeuble, comme discuté auparavant.

Réponse de l'AG : La résolution est refusée (vote 7)

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 MAJESTIC
Rue Lonhienne, 6-26
4000 LIÈGE
0873.259.326

2. le fait qu'il est interdit d'utiliser les conduits techniques et d'évacuation des colonnes communes pour les hottes de cuisine dont les odeurs s'invitent dans les autres appartements et pour les séchoirs.

Réponse de l'AG : Rappel est effectué lors de l'assemblée générale. Les copropriétaires sont invités à vérifier la situation individuellement.

d. Demandes de Monsieur et Madame . (problématique de l'accessibilité à leur cave suite à la modification des tuyaux de décharge) : Madame . rappelle qu'une de ses caves est désormais inutilisable suite au placement des canalisations par la société SENEK. Après discussions, il est proposé ce qui suit :

- Mise à disposition d'une cave à l'égard de Monsieur et Madame ; (cave nouvellement créée pour l'accès au garage)
- Considération de la fusion des 2 caves en une seule cave (vu l'impossibilité d'utilisation de l'ensemble de l'espace)

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Les personnes suivantes sont unanimement mandatées : Mesdames
et Messieurs

09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur . est unanimement reconduit dans sa fonction de commissaire

10- Lecture du procès-verbal et signatures

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 21h50.

Fait à l'Espace Prémontrés, le 26-11-2025

Le syndic

Président de séance

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