

Liège, le 6 septembre 2023

**NOTAIRE : Etude du Notaire HUBIN**

**GESTIONNAIRE DOSSIER : Claire BRUNDSEAUX**

**Mail : michel.hubin@notaire.be**

**Concerne : DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS EN CAS DE VENTE AVANT COMPROMIS**

Résidence	N° entreprise	N° de compte copropriété	Quotités générales	Exercice comptable
A.C.R CHERI JONRUELLE ( garages ) Rue Chéri, 40 4000 Liège	0819.624.165	BE13 3400 9446 8439	106 Qu.	01/01 - 31/12

**N° PEB : -**

**Objet : Vente Garage N° 00/50 – 1 qu. soit un total de 1 qu. sur 106 qu.**

*Madame, Monsieur,*

*Au nom et pour compte des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés conformément à l'article 3.94 §1 du code civil.*

**1. Etat des appels de fonds :**

- Fonds de trésorerie : 2.000,10 € s/ (106 qu.) → **Q-P de 18,87 €**  
**L'acheteur doit s'acquitter de cette somme en la remboursant directement au vendeur. Ce dernier ne pouvant plus exiger le remboursement par la copropriété.**
- Fonds de roulement : Budget annuel de 11.000,00 € sur quotités par versements annuels → **Q-P de 103,77 € par an**
- Fonds de réserve à ce jour : 9.223,17 € s/ (105 qu.) → **Q-P de 87,84 €**  
Budget annuel de 500,00 € (Appelés en 1x) → **Q-P de 4,76 € par an**

**2. Procédure(s) judiciaire(s) en cours :**

- a. CHEJ/lot 5J : Dossier en recouvrement de créances : solde en principal dû à ce jour = 427,47 € (plan apurement en cours)

**3. Documents comptables et administratifs (dernier bilan approuvé, 2 derniers décomptes de charges et les P.V. des 3 dernières années).**

- En annexe.

4. **Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure effectués dans les parties communes** : Le D.I.U. est consultable chez le syndic et ce sur simple demande.

5. **Divers** : Pas de citerne à mazout.

6. **Solde à ce jour du compte de la partie venderesse** :

- Arriérés charges : **304,94 €** (décompte 2021+2022 + appel de fonds 2022+2023)
- 163,62 € TTC pour la présente (facture en annexe)

**Soit un total de 468,56 € à retenir et à verser sur le compte de la copropriété ci-dessus.**

Il s'agit du solde actuel des vendeurs. **Nous vous saurions gré de ne pas omettre de nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique pour connaître le solde du compte**, le cas échéant le retenir à l'acte et le verser au compte de la copropriété au n°

**Un décompte au 31/12/23 sera établi et transmis aux vendeurs courant janvier 2024.**

Enfin, conformément aux recommandations de l'IPI, et à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document se monte à 163,62 € TTC. Cette somme sera imputée dans le décompte final de la partie venderesse vis-à-vis de l'association des copropriétaires conformément au règlement de copropriété qui précise que tout propriétaire qui augmente les charges communes par son fait ou pour son usage personnel est tenu d'en supporter seul la charge.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos considérations distinguées.

**P/o B.E. WOLF**

Annexe (s): transmises par mail

**GDPR - Transmission des données à des intervenants dans un dossier**

Les données personnelles transmises ont été collectées et sont conservées par nos soins dans le strict respect du Règlement Général sur la Protection des Données. L'accomplissement de ces formalités par le syndic ne dispense par le réceptionnaire d'assurer, à son tour, à l'entière décharge de BE WOLF et sans que sa responsabilité ne puisse être mise en cause à ce titre, le respect des obligations liées au Règlement.

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la  
résidence « CHERI-JONRUELLE » sise Rue Chéri, 40 à 4000 LIEGE  
BCE : 0819.624.165  
Tenue à liège le 07 mars 2023 à 18h30.**

**ORDRE DU JOUR :**

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01– 31/12 :
  - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2022)
  - b. Rapport et approbation des contrats de fournitures régulières dont contrats énergie (détail ci-dessous).
    - Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, nouveau contrat à prix variable/fixe à partir du 01/01/2024
  - c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques de l'exercice 2023 : Proposition de 11.000€ sur base annuelle (Provision annuelle sur base des quotités)
  - d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 500€ (appel en annexe du P.V) sous réserve du devis de réfection dans le cadre des terrasses/toitures ; Décision.
3. Toiture – Terrasses entre les différents immeubles : Présentation de la nouvelle solution technique permettant de régler de manière pérenne la problématique d'infiltration et du devis obtenu par l'architecte ; Décision.
4. Porte de garage cuiré JONRUELLE : A la demande de l'AG 2022, M. s'est rendu sur place pour chiffrer le remplacement du moteur. En sa qualité de professionnel, il déconseille de le remplacer au vu de l'état de ce dernier ; Suites éventuelles.
5. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir : Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste
6. Contrat en cours du syndic : majoration de 0.75€/lot/mois & élections/réélections statutaires : Commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

**Sont présents et valablement représentés : 8/54 propriétaires, soit 15/106 quotités.**

*Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.*

*Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre 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.*

*L'assemblée étant convoquée sur carence, le quorum n'est pas nécessaire.  
L'assemblée délibère donc valablement.*

Signature du président : .....

**1) Constitution du bureau de l'assemblée**

La présidence est assurée par

*Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic, représenté par **M.**

*Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.*

2) Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01 – 31/12.

a. **Décharge pour la gestion et reddition des comptes de l'association (exercice 2022).**

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire/le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires. Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières encours. Un mandat est octroyé au syndic pour le renouvellement à l'échéance de ces contrats pour une durée n'excédant pas plus de 3 ans.

**Soumis au vote :**

L'assemblée générale marque accord sur les comptes 2022.

Vote		
Oui :	15	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes **sont** approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée au Commissaire/au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

b. **Rapport et approbation des contrats de fournitures régulières dont contrats énergie (détail ci-dessous) : décision.**

- Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/1/2023, nouveau contrat à prix variable/fixe à partir du 01/01/2024.

**Soumis au vote :**

L'assemblée générale donne mandat au syndic ou, le cas échéant, à une société externe pour la négociation des contrats électriques.

Vote		
Oui :	15	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

c. **Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques de l'exercice 2023 : Proposition de 11.000€ sur base annuelle (provision annuelle sur base des quotités).**

**Soumis au vote :**

L'assemblée générale marque accord sur le montant de 11.000€/an appel en annexe du P.V.

Vote		
Oui :	15	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

- d. **Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 500€ (appel en annexe du PV) sous réserve du devis de réfection dans le cadre des terrasses/toitures ; Décision.**

**Soumis au vote :**

L'assemblée générale marque accord sur le montant de 500€ en appel unique (annexe du P.V)

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>15</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

- 3) Toiture – Terrasses entre les différents immeubles : Présentation de la nouvelle solution technique permettant de régler de manière pérenne la problématique d'infiltration et du devis obtenu par l'architecte MANZAN : Décision.**

**Soumis au vote :**

L'assemblée générale marque accord sur le devis de la société : \_\_\_\_\_ pour un devis de 35.351€ TVAC. L'entièreté du montant sera prélevée au fond de réserve général de la copropriété CHERI JONRUELLE. Pour la bonne forme, une demande sera faite à la copropriété voisine de financer leur quote-part pour laquelle elle est responsable, soit 17%, selon l'architecte

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>15</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

- 4) Porte de garage côté JONRUELLE : A la demande de l'AG 2022, M. \_\_\_\_\_ s'est rendu sur place pour chiffrer le remplacement du moteur. En sa qualité de professionnel, il déconseille de le remplacer au vu de l'état de ce dernier ; Suites éventuelles.**

**Soumis au vote :**

Le point sera remis à l'ordre du jour 2024 avec présentation d'un devis.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>15</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

- 5) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir : Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste.**

Dans l'esprit des nouvelles dispositions légales, le syndic interpelle l'assemblée sur la manière selon laquelle la copropriété souhaite envisager la prévision des travaux d'investissement futurs.

**Soumis au vote :**

L'assemblée générale ne souhaite pas donner de mandat à un spécialiste.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	15	Q
<b>Non :</b>	0	Q
<b>Non repris au vote :</b>	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

**6) Contrat en cours du syndic : majoration de 0.75€/lot/mois & élections/réélections statutaires : Commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété.**

Majoration contrat syndic :

L'assemblée générale marque accord sur la majoration de 0,75€/lot/mois du contrat syndic à partir de l'AGO 2023.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	15	Q
<b>Non :</b>	0	Q
<b>Non repris au vote :</b>	0	Q

La décision est effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	15	Q
<b>Non :</b>	0	Q
<b>Non repris au vote :</b>	0	Q

La nomination est effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Art.3.90 §1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	15	Q
<b>Non :</b>	0	Q
<b>Non repris au vote :</b>	0	Q

La nomination est effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

Candidat n° 2 :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	15	Q

<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La nomination est effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

Candidat n° 3 :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>15</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La nomination est effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

**Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.**

→ **Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à 19h30.**







**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des  
Copropriétaires de la résidence « Chéri-Jonruelle » sise Rue Chéri n°40  
à 4000 Liège BCE : 0819.624.165  
Le mercredi 13 avril 2022 à 17h30**

- Constitution du bureau de l'assemblée
- Décharge pour la gestion & reddition des comptes 2020 et 2021 de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières
- Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :
  - Toiture – terrasse entre les différents immeubles : Information sur le retard pris par l'architecte dans ce dossier ; Suite éventuelle.
  - Porte de garage :
    - i) Présentation du devis de la société (402,80€ TVAC) pour le placement d'une bavette entre le dernier panneau de la porte de garage et le sol ; Décision.
    - ii) Remplacement du moteur : présentation du devis de la société (2.364,86€ TVAC) ; Décision.
  - Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste
- Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :
  - Fonds de roulement : Proposition du maintien du budget de 9.000€/an sur 106 emplacements (appel en annexe du P.V) ; Décision.
  - Fonds de réserve : Proposition du budget de 450€/an sur 105 emplacements (appel en annexe du P.V) ; Décision.
- Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

**Sont présents et valablement représentés : 13/52 propriétaires, soit 22/106 quotifiés.**

*Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.*

*Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre 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.*

*L'assemblée étant convoquée sur carence, le quorum n'est pas nécessaire.  
L'assemblée délibère donc valablement.*

Signature du président :

**1) Constitution du bureau de l'assemblée**

La présidence est assurée par

*Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic, représenté par \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

**2) Décharge pour la gestion et reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières :**

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire/le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières encourus. Un mandat est octroyé au syndic pour le renouvellement à l'échéance de ces contrats pour une durée n'excédant pas plus de 3 ans.

Rapport/Commentaires du commissaire/du collège de commissaires aux comptes :

Rapport est fait sur les comptes de l'année 2020 et 2021.

**Soumis au vote :**

Les comptes de l'année 2020 et 2021 sont approuvés ainsi que pleine et entière décharge est donnée au Commissaire/au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion.

<b>Oui :</b>	22	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

Les comptes **sont** approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée au Commissaire/au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**

- **Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :**
  - **Toiture – terrasse entre les différents immeubles : Information sur le retard pris par l'architecte dans ce dossier ; Suite éventuelle.**

Lecture est faite de la justification du retard de l'architecte  
Explication qu'aucune urgence n'est recensée par l'architecte au niveau de la stabilité du bâtiment.

Discussion au sujet d'une éventuelle date buttoire à donner à \_\_\_\_\_ pour avancer sur la problématique de poutrelles, sans quoi l'assemblée marque son accord pour avancer avec un architecte tiers.

**Soumis au vote :**

Un dossier complet en vue de soumissionner sera demandé à \_\_\_\_\_ pour la fin du mois de mai.

Mandat est donné à \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ pour choisir la société adjudicatrice. Dans l'éventualité qu'aucun dossier n'est remis pour fin mai, l'assemblée marque accord pour confier la mission à un autre spécialiste.

<b>Oui :</b>	22	Q
<b>Non :</b>	0	Q
<b>Non repris au vote :</b>	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100** %.

- Porte de garage :

**i) Présentation du devis de la société (402,80€ TVAC) pour le placement d'une bavette entre le dernier panneau de la porte de garage et le sol ; Décision.**

Explication de l'impossibilité d'adapter le bas de la porte de garage.  
Présentation du devis de la société sur le placement d'une bavette dans le bas de la porte de garage.

Soumis au vote :

L'assemblée marque son accord sur le placement d'une bavette par la société GUISET, entre le dernier panneau de la porte de garage et le sol, pour un montant de 402,80€ TVAC.

<b>Oui :</b>	22	Q
<b>Non :</b>	0	Q
<b>Non repris au vote :</b>	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %.

**ii) Remplacement du moteur : présentation du devis de la société (2.364,86€ TVAC) ; Décision.**

Présentation du devis de la société pour le montant de 2.364,86€ TVAC concernant le remplacement du moteur, coté Chéri.  
L'assemblée interpelle sur le fait que le moteur (coté Jonruelle)

Soumis au vote :

L'assemblée marque son accord sur le remplacement du moteur de la porte de garage (coté Chéri), conformément au devis de la société , pour un montant de 2.364,80€ TVAC.

Un devis sera demandé à la société GUISET concernant le remplacement du moteur de la porte de garage (coté Jonruelle) à présenter à la prochaine assemblée générale.

<b>Oui :</b>	22	Q
<b>Non :</b>	0	Q
<b>Non repris au vote :</b>	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %.

- Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste

Soumis au vote :

Pas de mandat à donner.

• **Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice 2022 :**

- **Fonds de roulement : Proposition du maintien du budget de 9.000€/an sur 106 emplacements (appel en annexe du P.V) : Décision.**

**Soumis au vote :**

Accord quant au maintien du budget de 9.000€/an sur 106 emplacements (appel en annexe du P.V).

<b>Oui :</b>	22	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %.

- **Fonds de réserve : Proposition du budget de 450€/an sur 105 emplacements (appel en annexe du P.V) : Décision.**

**Soumis au vote :**

Accord sur le montant de 9.000€/an sur 106 emplacements (appel en annexe du P.V).

<b>Oui :</b>	22	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

Le budget et les modalités d'appels au fonds de trésorerie **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%

- **Elections et/ou réélections statutaires : syndic, commissaire/ou collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété**

**Reconduction du mandat du syndic :**

Le mandat est octroyé pour une durée de 3 ans, conformément au contrat (AGO 2025).

<b>Oui :</b>	22	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>on repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La décision **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

**Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :**

Candidat(s) :

<b>Oui :</b>	22	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Art.3.90 §1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 :

<b>Oui :</b>	22	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%

Candidat n° 2 :

<b>Oui :</b>	22	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%

Candidat n° 3 :

<b>Oui :</b>	22	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

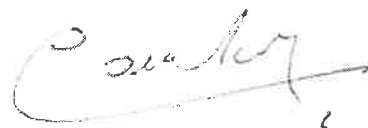
La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%

Divers/Notes :

- Demande sera faite au propriétaire de l'emplacement n°66 de faire un rappel à ses locataires sur le respect du règlement d'ordre intérieur.

**Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.**

- Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **18h50.**



**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire 2<sup>e</sup> séance » des Copropriétaires de la  
résidence « CHERI-JONRUELLE » sise Rue Chéri, 40 à 4000 LIEGE – BCE : 0819.624.165  
Tenue à LIEGE, le MARDI 18 FEVRIER 2020 à 18h30**

**ORDRE DU JOUR :**

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières
3. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :
  - a. Toiture-terrasse – Point sur la situation du dossier par l'architecte MANZAN et suites éventuelles à donner
  - b. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste
4. Fixation des budgets de l'exercice 2020:
  - a. Fonds de roulement / proposition : maintien des 8.480,00€/an/106 emplacements (soit 80,00€/garage)
  - b. Fonds de réserve / proposition : maintien des 7.875,00€/an/105 emplacements (soit 75,00€/garage)
5. Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

**Sont présents et valablement représentés : 16/52 propriétaires, soit 29/106 quotités.**

*Art 577-6§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.*

⇒ *L'assemblée étant convoquée sur carence, le quorum n'est pas nécessaire.  
L'assemblée délibère donc valablement.*

**1) Constitution du bureau de l'assemblée**

La présidence est assurée par

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf sprl, syndic, représenté par

*Art. 577-6§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.*

**2) Décharge pour la gestion et reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières :**

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le collège des commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières encourus. Un mandat est octroyé au syndic pour le renouvellement à l'échéance de ces contrats pour une durée n'excédant pas plus de 3 ans.

**Rapport du commissaire aux comptes :**

Les commissaires n'ont pas de remarque à formuler.

**Remarques éventuelles :**

Le syndic expose les fluctuations entre l'exercice écoulé et le précédent et répond à quelques questions.

Un copropriétaire souhaite savoir pourquoi les appels au fonds de roulement se font sur 106 garages et ceux à la réserve sur 105.

- Ceci est lié au plan comptable cf. statuts ; le garage 76 se trouve à la résidence MERMOZ (et non pas dans la copropriété CEHRI-JONRUELLE) et, vu qu'il emprunte le complexe de garages, il participe aux charges électricité et communs mais ne participe pas à la réserve.

#### **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote n° 1</b>		
<b>Oui :</b>	29	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

Les comptes **sont** approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée aux Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

#### **► Arrivée de**

**- vote sur 31 quotités dès ce point**

### **3) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :**

- Toiture-terrace – Point sur la situation du dossier par l'architecte MANZAN et suites éventuelles à donner

présente son dossier.

Il signale que le retard lui est exclusivement imputable mais résulte de complexifications techniques sur le dossier, notamment en regard de la mise en exergue, via ingénieur, du fait que la poutrelle principale devant être remplacée n'est pas d'une longueur de 5 m mais de 10m et reprend, sur sa seconde partie, les hourdis.

De plus, malgré recherches dans les anciens permis de la Ville et les statuts, il n'y a pas traces des limites absolues des différents fonds.

Néanmoins, les choses se clarifient de par l'aspect technique, ce que expose via son dossier technique (dont copie est jointe à la présente) ; un géomètre interviendra sous sa houlette, dans les prochains mois, pour dresser des limites légales et permettre à un avocat de rédiger une convention sous seing privé sur « qui supporte quoi » en matière financière, par rapport aux futurs travaux.

Le budget desdits travaux est de +/- 30.000,00€ TVAC, dont environ 10.000,00€ seraient à charge de (présente en séance) , hors revêtement privatif (dalles sur plots, plancher bois,...) sur une proportion de +/- 1/4 pour la 1<sup>ère</sup> et 1/4 pour le second. est d'accord sur le principe et se montre tout à fait collaborante sur le dossier.

Il est donc convenu de laisser finaliser son dossier technique avec l'ingénieur, de le voir ensuite clarifier les limites légales via géomètre ; une réunion se tiendra ensuite chez le syndic en présence des parties (conseil de copropriété, le syndic) et d'un avocat pour rédiger une convention d'accord.

Les travaux sont escomptés pour le printemps 2021 ; précisant qu'il n'y a aucun danger, la structure étant étançonnée.

précise néanmoins devoir intervenir en urgence sur une fissure au niveau de la rampe côté CHERI rapidement à concurrence de +/- 1.000,00€ HTVA et reçoit mandat pour ce faire.

#### **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %** (vote ½)

**5) Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété**

Commissaire (ou collègue) aux comptes (nommé annuellement) :

Candidats :

<b>Vote n° 6</b>		
<b>Oui :</b>	21	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Conseil de copropriété (vote majorité absolue - nommé annuellement) :

Candidat n° 1 :

<b>Vote n° 7</b>		
<b>Oui :</b>	31	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Candidat n° 2 :

<b>Vote n° 8</b>		
<b>Oui :</b>	31	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Candidat n° 3 :

<b>Vote n° 9</b>		
<b>Oui :</b>	31	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**Divers/Notes :**

- rencontrera quant à la difficulté d'ouverture de la trappe d'évacuation réalisée par celui-ci

*Lecture est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.*

*Le président de l'assemblée, le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires sont invités à signer le procès-verbal.*

*Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à 19h30.*

*Ce PV est une retranscription dactylographiée du PV réalisé en séance.*



<b>Vote n° 2</b>		
<b>Oui :</b>	31	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

b. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste

Dans l'esprit des nouvelles dispositions légales, le syndic interpelle l'assemblée sur la manière selon laquelle la copropriété souhaite envisager la prévision des travaux d'investissement futurs.

En regard du point précédent, l'assemblée ne souhaite entamer l'étude d'autres aspects et n'en voit l'utilité. Aucun mandat n'est donc donné au syndic.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote n° 3</b>		
<b>Oui :</b>	31	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**4) Fixation des budgets de l'exercice 2020 :**

a. Fonds de roulement / proposition : maintien des 8.480,00€/an/106 emplacements (soit 80,00€/garage)

- ❖ versements **mensuels**
- ❖ **En 1X en annexe du PV**

<b>Vote n° 4</b>		
<b>Oui :</b>	31	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

Le budget **est** approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

b. Fonds de réserve / proposition : maintien des 7.875,00€/an/105 emplacements (soit 75,00€/garage)

*(Art. 557-5 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)*

⇒ Modalité de l'apport périodique : **en 1X en annexe du PV**

<b>Vote n° 5</b>		
<b>Oui :</b>	31	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>