

Votre Syndic:

CK GESTION SYNDIC

APCYS srl.

Rue des Angés, n°27 à 4000 Liège.

Police RC AXA: 730 390 160. Bce : 0884 378 890. IPI: 502301.

Syndic : J. Tihange. ☎ : **0473 55 20 66** ✉ : **info@ckgestion.be**

Comptabilité/ Assurances/ Juridique : Ch. Klingler.

☎ : 0475 46 58 92. ✉ : **caj@ckgestion.be**



Votre Immeuble:

A.C.P. Résidence CENTRALE

Boul. d'Avroy, n°7 à 4000 Liège

Bce: 0819895072

Banque: BE22 7320 1573 3047

Peb: 20211212001475

Liège, le 19-11-2024.

ETUDE NOTARIALE HUBIN
M. ou Mme LE (S) NOTAIRE (S)
Place de Bronckart, n°15
4000 Liège
Belgique

Madame, Monsieur,

Cession : Art. 3.94 §1. Renseignements avant compromis.

Vos réf.: 2024-0576/001

V Lettre/mail du 08-11-2024

Copropriétaire (s) :

Lot (s): H04 (525)

En réponse à votre requête visée en objet, j'ai le plaisir de vous adresser un rapport reprenant les renseignements préalables au compromis de vente.

Loi du 18/6/2018 : le coût du présent reste à charge du propriétaire sortant.

Merci de nous transmettre l'adresse email et le numéro de gsm du cessionnaire.

1. art. 3.94 §1, 1° / Fonds de roulement et Fonds de réserve (H04)

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
H04	Fonds de roulement	19-11-2024	12.000,00 €	10000	525	630,00 €
H04	Total lot	19-11-2024				630,00 €
	Total copropriétaire	19-11-2024				630,00 €
	Fonds de roulement	19-11-2024	12.000,00 €			12.000,00 €

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
H04	Fonds de réserve Général	19-11-2024	188.948,41 €	10000	525	9.919,79 €
H04	Fonds de réserve Ascenseur	19-11-2024	4.211,39 €	9532,8	518	228,84 €
H04	Total lot	19-11-2024				10.148,63 €
	Total copropriétaire	19-11-2024				10.148,63 €

La quote-part dans le fonds de roulement (s'il existe) sera déduite de l'ajustement de fin d'année.

2. art. 3.94 §1, 2° / Arriérés dus par le cédant à ce jour

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report		1 681,57 €	-1 681,57 €	
02-01	Appel provisionnel 1 T. (H04)	1 286,25 €		-395,32 €	
31-03	Remboursement (H04)	395,32 €		0,00 €	2024/027-004
02-04	Appel provisionnel 2 T. (H04)	1 286,25 €		1 286,25 €	
02-04	AG 26/03/24, pt. 15. Terrasses et balcons. Acompte hors tva (H04)	7 499,46 €		8 785,71 €	
04-07	Versement (H04)		8 785,71 €	0,00 €	2024/054-001
15-07	Appel provisionnel 3 T. (H04)	1 260,00 €		1 260,00 €	
08-10	Appel provisionnel 4 T. (H04)	1 260,00 €		2 520,00 €	
18-11	AG 24/03/2017. 2 état notariaux. 3.94§1+2. + documents + répartition entre parties+modifications base de données. + URGENCE (H04)	521,10 €		3 041,10 €	
18-11	AG 26/03/2014. Caution en cas de vente. 3 mois de provisions pour charges hors fonds de réserve. (H04)	1 260,00 €		4 301,10 €	
		14.768,38 €	10.467,28 €	4.301,10 €	

3. art. 3.94 §1, 3° / Situation des appels de fonds de réserve

Voir point 8.

4. art. 3.94 §1, 4° / Procédure judiciaire en cours

Voir annexe.

5. art. 3.94 §1, 5° / Procès-verbaux et décomptes de charge

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

6. art. 3.94 §1, 6° / Bilan

Le bilan approuvé par la dernière AG est inclus dans le décompte de charges dernier en date.

A toutes fins utiles :

7. art. 3.94 §2, 1° / Dépenses d'entretien de réparation et réfection

Voir décisions des procès-verbaux joints

8. art. 3.94 §2, 2° / Appel de fonds

Les provisions pour charges comprennent les dépenses relatives à :

- la consommation électrique des communs,
 - l'entretien des communs,
 - l'entretien des ascenseurs, si existants,
 - les émoluments du syndic,
 - l'assurance incendie du contenant (les murs),
 - la consommation de gaz/mazout et l'entretien du chauffage si communs,
 - la consommation privative d'eau, si cela est prévu (voir décompte de charges)
- etc...

Ne sont jamais compris : électricité personnelle, téléphone, internet, l'assurance du mobilier et la responsabilité civile de l'occupant, ...

Dernier appel de fonds :

Lot	Libellé	Date	Échéance	Montant
H04	Appel provisionnel 4 T	08-10-2024	31-10-2024	1 260,00 €

L'annexe comprend d'autres renseignements utiles révélant davantage d'informations que les éléments légaux.

REPRISE DES CONSOMMATIONS D'EAU ET CHAUFFAGE.

S'il s'agit d'installations communes, le syndic se charge de prévenir la société externe; la date de l'acte est prise par défaut sauf instructions contraires.

S'il s'agit d'installations privatives, les parties s'organisent entre elles.

Article 3.94 §2. Avant la passation de l'acte authentique.

<i>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</i>	Voir PV d'assemblées générales.
<i>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</i>	Nous ignorons la date certaine du transfert de propriété. A priori, il n'y aura pas d'appel de fonds particulier autres que ceux décidés au budget par l'assemblée générale.

3°. un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date	Néant.
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.

SITUATION FINANCIERE.

Arriérés non privilégiés :	Néant.
Arriérés privilégiés :	Voir la situation comptable au point 2.

NOTE IMPORTANTE : dans certaines copropriétés, l'assemblée générale a décidé qu'en cas de cession d'un bien, un cautionnement de trois mois de provisions pour charges (hors fonds de réserve) sera retenu. Ce cautionnement sera ajouté au crédit du vendeur dans ses provisions.
Le but de cette disposition est de couvrir l'éventuel solde négatif de l'ajustement de fin d'année et d'éviter de lancer une procédure judiciaire en cas de non-paiement de ce solde négatif.
Si le solde est positif, il sera remboursé à première demande du vendeur.

Dès lors, sauf si le solde est en faveur du cédant, je vous remercie de retenir sur le produit de la vente la somme de :

et la virer sur le compte de l'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé :

A.C.P. Résidence CENTRALE

ouvert sous le numéro :

BE22 7320 1573 3047

Coordonnées acquéreur, cessionnaire, etc....

Merci de me communiquer les coordonnées du nouveau propriétaire : nom, prénom, adresse postale, tél, gsm, mail).

En cas de démembrement de la propriété, les mêmes coordonnées en ce qui concerne la personne qui sera l'interlocuteur unique de l'indivision.

Un formulaire à compléter et à signer est à renvoyer au syndic.

Attention : sans ce document, l'indivision ne peut participer à l'assemblée générale des copropriétaires et reste redevable des charges.

Nous annexons certaines pièces à remettre aux acquéreurs / cessionnaires, etc...:

- Une annexe reprenant une foule de renseignements utiles hors éléments légaux.
- Un formulaire visant à déroger à l'obligation d'être convoqué par recommandé aux AG.
- Un formulaire désignant le mandataire en cas d'indivision.
- Le PEB partiel s'il existe.
- Un résumé de la vie en copropriété.

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

Le syndic,



 <p>Votre Syndic: CK GESTION - SYNDIC (Une marque de la sprl APCYS)</p> <p>27, rue des Angés 4000 Liège. IPI: 502301.</p> <p>Bce : 0884 378 890. t : 0473 55 20 66 ✉: info@ckgestion.be</p>	<p>Votre Immeuble:</p> <p>A.C.P. Résidence CENTRALE</p> <p>Boul. d'Avroy, n°7 4000 Liège Bce: 0819895072 Banque: BE22 7320 1573 3047 Peb: 20211212001475</p>
--	--

Liège, le 26-03-2024.

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE
Description : Assemblée générale ordinaire en présentiel.

Association des copropriétaires de l'immeuble dénommé :
A.C.P. Résidence CENTRALE

Date :	26-03-2024
Heure :	17h30
Lieu :	Salle Provinciale (rez-de-chaussée)

Rappel.

En cas d'AG totalement ou partiellement virtuelle, les copropriétaires se connectant adhèrent sans réserve aux conditions de la tenue de la réunion, notamment l'enregistrement de cette dernière et, si nécessaire, l'utilisation des images par le syndic.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Volx	Présent	Mandataire
	460	Représenté	
	60	Absent	
	380	Absent	
	620	Présent	
	525	Présent	
	725	Présent	
	525	Absent	
	125	Représenté	
	500	Présent	
	380	Absent	
	525	Représenté	
	525	Absent	
	400	Représenté	
	875	Présent	
	350	Présent	
	1155	Représenté	
	380	Représenté	
	765	Représenté	
	725	Présent	
Copropriétaires : 14 / 19 Lots : 19 / 24	10000	8130	
50% des volx représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

1 

Résultat des votes :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation de la présidence de séance (propriétaire).	50,00%	8130	7780	0	350	100,00%	Accepté
03) Désignation du secrétariat et du bureau de la séance.	50,00%	8130	7780	0	350	100,00%	Accepté
05) Evaluation des contrats de fournitures. Menus frais administratifs du syndic (30,00€/mois pour l'ACP en entier)	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice précédent.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
07) Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice précédent.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
08) Décharge à donner au collège/commissaires aux comptes pour l'exercice précédent.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
09) Nomination des membres du conseil de copropriété (propriétaires).	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
10) Nomination d'un commissaire ou d'un collège de commissaires aux comptes.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
11) Toiture : étanchéité à rénover et isolation à placer. Présentation par arch. Maudoux.	66,67%	8130	0	8130	0	0,00%	Refusé
12) Toiture : étanchéité à rénover et isolation à placer. Désignation de l'entreprise.	50,00%	8130	0	8130	0	0,00%	Refusé
13) Toiture : étanchéité à rénover et isolation à placer. Epoque des travaux.	50,00%	8130	0	8130	0	0,00%	Refusé
14) Toiture : étanchéité à rénover et isolation à placer. Mode de financement.	50,00%	8130	0	8130	0	0,00%	Refusé
15) Pignon rue Hazinelle. Réparation des crevasses et fissures jusqu'aux et avec terrasses impliquées. Présentation par arch. Maudoux.	66,67%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
16) Pignon rue Hazinelle. Désignation entreprise.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
17) Pignon rue Hazinelle. Désignation de l'entreprise.	50,00%	8130	0	0	8130	0,00%	Refusé
18) Pignon rue Hazinelle. Epoque des travaux.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
19) Pignon rue Hazinelle. Mode de financement.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
20) Terrasses arrière. Rénovation. Présentation par arch. Maudoux.	66,67%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
21) Terrasses arrière. Rénovation. Désignation de l'entreprise.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
22) Terrasses arrière. Rénovation. Epoque des travaux.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
23) Terrasses arrière. Rénovation. Mode de financement.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
24) Enseignes. Suivi par le propriétaire la société Perilleux.	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
25) Demande de M. Servais. Autonomisation de l'alimentation d'eau des appartements/bureaux. (Ndlr : par conséquent modification de la répartition des charges).	80,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté
26) Approbation des budgets ordinaire et extraordinaire (cfr rapport de gestion).	50,00%	8130	8130	0	0	100,00%	Accepté

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some appearing to be 'MR' and 'S'.

Procès verbal détaillé :

01- Constat de la validité du double quorum.

Pas de vote

Quotes-parts : 7780/10.000

Nombre de copropriétaires présents ou représentés : 13/19

Séance ouverte et délibérante.

02 - Désignation de la présidence de séance (propriétaire).

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

La présidence est assurée par :

Les participants acceptent les votes à main levée.

Les contre et absentions figurent nommément au PV cfr à la loi.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

03 - Désignation du secrétariat et du bureau de la séance.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Le syndic assume le secrétariat.

Le conseil de copropriété, s'il existe, compose d'office le bureau de la séance.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

04- Examen du rapport de gestion du syndic et des activités du CDC.

Pas de vote

Le rapport de gestion du syndic était joint à la convocation de la présente réunion. Les activités du CDC sont liées. Pas de remarque préalable. Il s'agit d'un document donné à titre d'information ne requérant pas de vote. Il retrace les événements intervenus au cours de l'exercice précédent et une brève analyse de la comptabilité. Il contient aussi les budgets et l'évaluation des contrats des fournisseurs qui forment un point de discussion particulier.

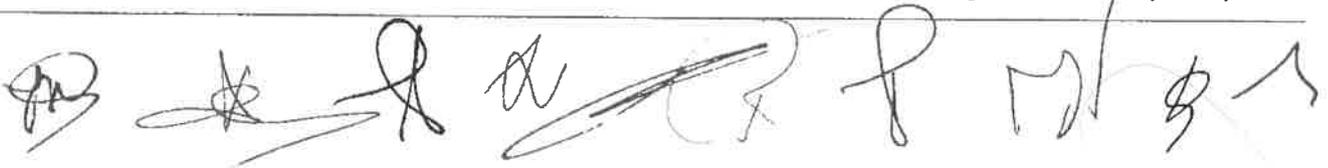
05 - Evaluation des contrats de fournitures. Menus frais administratifs du syndic (30,00€/mois pour l'ACP en entier)

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Evaluation incluse dans le rapport de gestion.

Vu le temps consacré à l'impression des documents (extraits de comptes, factures, etc...) circulant par mail et destinés à la vérification des comptes, le syndic sollicite de l'assemblée générale une participation



indexée symbolique de 30,00 € mensuellement à répartir sur tous les copropriétaires. Cette clause sera insérée dans le contrat du syndic.

L'assemblée générale accepte et mandate la présidence de séance pour signer l'avenant au contrat du syndic

L'assemblée générale approuve ce changement.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privées de l'exercice précédent.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Approbation.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice précédent.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée donne au syndic quitus et décharge pleins, entiers et définitifs pour sa gestion concernant l'exercice visé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Décharge à donner au collège/commissaires aux comptes pour l'exercice précédent.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

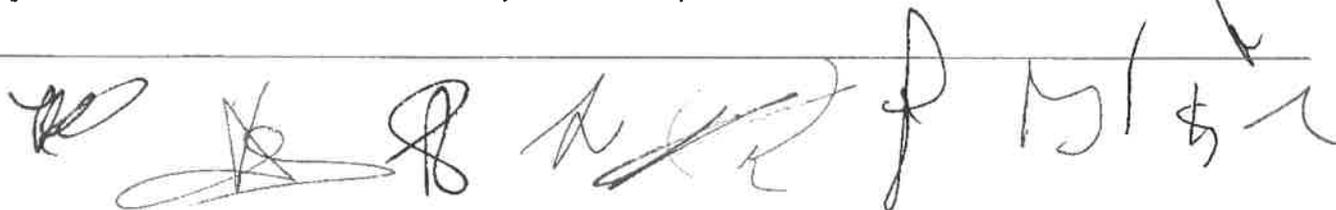
L'assemblée donne décharge pleine et entière pour l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Nomination des membres du conseil de copropriété (propriétaires).

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00



Décision

Sont élus à l'unanimité par votes séparés :

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10 - Nomination d'un commissaire ou d'un collège de commissaires aux comptes.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale désigne les personnes suivantes qui acceptent

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

11 - Toiture : étanchéité à rénover et isolation à placer. Présentation par arch. Maudoux.

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 6667,00 sur 10000,00

Décision

suggère l'achat de la toiture pour y construire un appartement supplémentaire en matériaux légers le tout à ses frais.

La toiture serait donc prise entièrement à ses charges.

Ce dossier sera soumis à toutes les autorisations nécessaires.

s'engage à présenter un avant projet, en assemblée générale extraordinaire, dans la période de juin 2024,

Suite à la proposition

l'assemblée générale met en suspens la rénovation de la toiture.

L'assemblée générale est donc contre la rénovation de la toiture actuellement, et pour la proposition du notaire.

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

12 - Toiture : étanchéité à rénover et isolation à placer. Désignation de l'entreprise.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4066,00 sur 8130,00

Décision

L'assemblée générale refuse.

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

13 - Toiture : étanchéité à rénover et isolation à placer. Epoque des travaux.

5



Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale refuse,

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

14 - Toiture : étanchéité à rénover et isolation à placer. Mode de financement.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale refuse,

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

15 - Pignon rue Hazinelle. Réparation des crevasses et fissures jusqu'aux et avec terrasses impliquées. Présentation par arch. Maudoux.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5420,00 sur 8130,00

Décision

L'architecte Maudoux communique toutes les informations techniques nécessaires et détaille l'entreprise.

En résumé:

1)
69.703,00€ htva
7 Balcons côté école, y compris la stabilisation du pignon.
Inclus 7000,00€ d'études d'ingénieries et le travail de la stabilisation (il s'agit d'une somme réservée qui peut varier en fonction du travail à faire.)

2)
73,143,89€ htva
7 autres balcons côté rue Hazinelle
Ils seront remis en ordre et la façade également, peintures comprises.

3)
La partie de la façade arrière boulevard d'Avroy (sur laquelle sont fixés les contre poids ascenseur) n'est pas comprise, de même que le mur mitoyen.
L'architecte prolongera sa mission sur ces deux éléments.

L'assemblée générale décide de réaliser toutes les phases en même temps.

L'assemblée générale décide que l'architecte Maudoux prolongera aussi sa mission sur l'isolation des façades. Une assemblée générale extraordinaire sera organisée pour savoir si cette variante sera souscrite ou pas.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

16 - Pignon rue Hazinelle. Désignation entreprise.

6

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4066,00 sur 8130,00

Décision

L'assemblée générale choisit la société Lagrou S.A. Rue Delvaux 21, 4340 Awans

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

17 - Pignon rue Hazinelle. Désignation de l'entreprise.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4066,00 sur 8130,00

Décision

Sans objet, doublon avec le point 16,

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

18 - Pignon rue Hazinelle. Epoque des travaux.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4066,00 sur 8130,00

Décision

*L'assemblée générale souhaite que les travaux se réalisent en 2024.
L'architecte Maudoux est chargé du suivi de chantier conformément à sa convention.*

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

19 - Pignon rue Hazinelle. Mode de financement.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4066,00 sur 8130,00

Décision

Un appel de fonds sera lancé avec échéance au 30 avril 2024.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

20 - Terrasses arrière. Rénovation. Présentation par arch. Maudoux.

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 6668,00 sur 10000,00

Décision

Inclus dans le point 15

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

21 - Terrasses arrière. Rénovation. Désignation de l'entreprise.

7

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Inclus dans le point 15

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

22 - Terrasses arrière. Rénovation. Epoque des travaux.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4066,00 sur 8130,00

Décision

Inclus dans le point 15.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

23 - Terrasses arrière. Rénovation. Mode de financement.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Inclus dans le point 15.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

24 - Enseignes. Suivi par le propriétaire la société Perilleux.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Les travaux pour l'enseigne PMI sera effectué le 15 avril 2024

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

25 - Demande de Autonomisation de l'alimentation d'eau des appartements/bureaux. (Ndlr : par conséquent modification de la répartition des charges).

Majorité : 80%. Clé : Quotités - soit 8001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale demande à la société SENEK de réaliser une étude à ce-sujet.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

26 - Approbation des budgets ordinaire et extraordinaire (cfr rapport de gestion).

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

- Budget ordinaire annuel: 95.432,47 €, soit arrondi à 24.000,00 € par trimestre.

- Budget extraordinaire :

- Fonds de réserve n° 1601: 0,00.€

Prélèvement sur le fonds de réserve et/ou alimentation de celui-ci selon les travaux décidés.

Le cas échéant, les appels de fonds pour Travaux spécifiques sont repris au point de ces travaux.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

27- Communications diverses.

Pas de vote

Certains copropriétaires se plaignent de l'état de la cage d'escalier.

Elle charge le syndic de collecter des devis pour la remise en peinture de la cage d'escalier.

Les participants ont déclaré comprendre le procès-verbal dont chaque point a été passé en revue avant validation et ce document a été relu en fin de séance.

Rappel : article 3.93 §3 à 5 : dans les 30 jours de la réception du PV, le bailleur doit transmettre à son locataire par recommandé à la Poste, les PV ou extraits de PV renfermant les décisions qui concernent l'exercice de ses droits personnels. Idem pour les indivisaires : la personne qui représente l'indivision est chargée de transmettre ces informations aux autres indivisaires.

Assemblée générale (ordinaire). Art. 3.87 §3. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

NDLR : les propriétaires disposent donc de 11 mois pour faire inscrire leurs propositions. Après l'envoi de la convocation, c'est trop tard.

Assemblée générale extraordinaire. Art. 3.87 § 2. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidence remercie les copropriétaires et les mandataires pour leur participation et lève la séance à 19:35.

Retrouvez ce PV sur votre espace personnel en scannant le QRCODE à l'aide de l'appareil photo de votre smartphone.



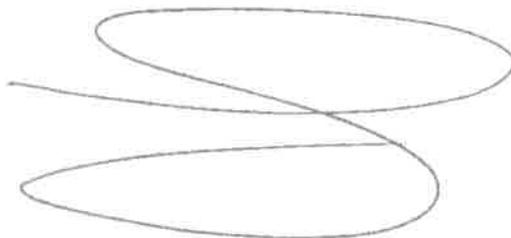
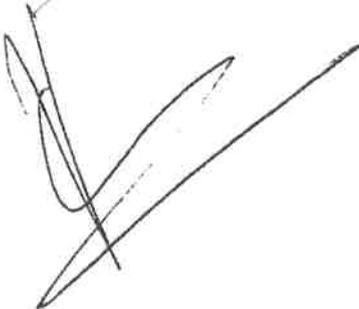
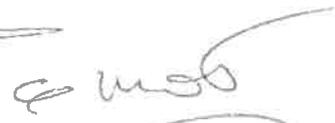
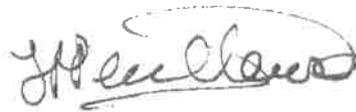
(Pour un accès immédiat, enregistrez votre identifiant et votre mot de passe sur votre smartphone)

Fait à Salle Provinciale (rez-de-chaussée) , le 26-03-2024

[Handwritten signatures]

Présidence de la séance.

Secrétariat



Votre Syndic:  CK GESTION - SYNDIC (Une marque de la sprl APCYS) 27, rue des Angés 4000 Liège. IPI: 502301. Bce : 0884 378 890. : 0473 55 20 66 ✉: info@ckgestion.be	Votre Immeuble: A.C.P. Résidence CENTRALE Boul. d'Avroy, n°7 4000 Liège Bce: 0819895072 Banque: BE22 7320 1573 3047 Peb: 20110605012568.
--	---

Liège, le 28/03/2023.

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE
 Description : Assemblée générale ordinaire en présentiel.

Association des copropriétaires de l'immeuble dénommé :

A.C.P. Résidence CENTRALE

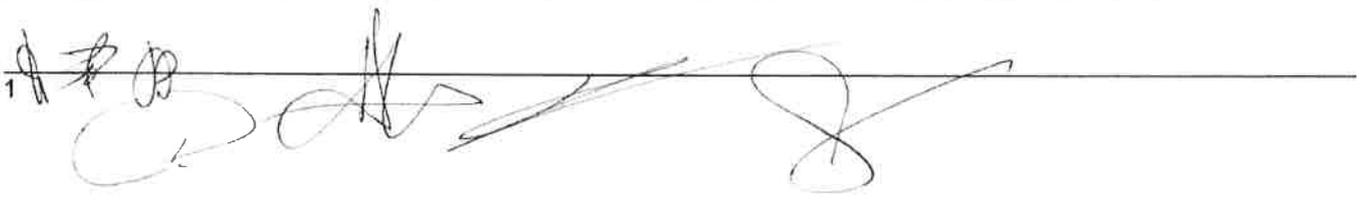
Date :	28/03/2023
Heure :	17h30
Lieu :	Salle Provinciale (rez-de-chaussée)

Rappel.

En cas d'AG totalement ou partiellement virtuelle, les copropriétaires se connectant adhèrent sans réserve aux conditions de la tenue de la réunion, notamment l'enregistrement de cette dernière et, si nécessaire, l'utilisation des images par le syndic.

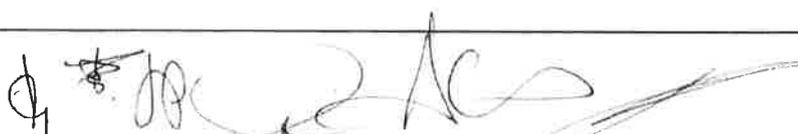
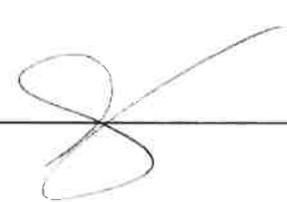
Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	460	Représenté	
	60	Présent	
	380	Absent	
	620	Présent	
	525	Présent	
	725	Présent	
	525	Absent	
	1165	Représenté	
	125	Représenté	
	500	Représenté	
	380	Absent	
	525	Représenté	
	525	Représenté	
	875	Représenté	
	350	Absent	
	1155	Présent	
	380	Absent	
	725	Absent	
Copropriétaires : 12 / 18 Lots : 18 / 24	10000	7260	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			



Résultat des votes :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation de la présidence de séance (propriétaire)	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
03) Désignation du secrétariat et du bureau de la séance.	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
05) Evaluation des contrats de fournitures.	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice précédent	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
07) Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice précédent	50,00%	7297	7238	0	59	100,00%	Accepté
08) Décharge à donner au collège/commissaires aux comptes pour l'exercice précédent	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
09) Confirmation du mandat du syndic la sprl Apcys (M. J. Tihange, agréé IPI 502301) active sous la dénomination CK GESTION - SYNDIC. Mêmes conditions contractuelles, tarifaires et de services. Terme : 31/12/2026.	50,00%	7260	7260	0	0	100,00%	Accepté
10) Mandat à la présidence de séance pour signer l'avenant au contrat du syndic	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
11) Nomination des membres du conseil de copropriété (propriétaires).	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
12) Nomination d'un commissaire ou d'un collège de commissaires aux comptes.	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
13) Règlement d'ordre intérieur. En assemblée générale, le vote se fait à main levée	50,00%	7260	7260	0	0	100,00%	Accepté
14) Terrasses arrière Suivi par AG des 08/10/21 et; 28/03/22. Position à prendre	66,67%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
15) Enseignes. Suivi par AG des 08/10/21 et 28/03/22. Position à prendre	50,00%	7297	7238	0	59	100,00%	Accepté
16) Pignon rue Hazinelle Réparation des crevasses et fissures. Décision à prendre.	50,00%	7260	7260	0	0	100,00%	Accepté
17) Demande de M. Servais. Isolation toiture. Panneaux photovoltaïques Réparation fissure Hazinelle Unité extérieure climatisation sur toiture Point détaillés annexés.	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté
18) Mandat au syndic et CDC pour gérer globalement le contenu du point précédent.	66,67%	7260	7260	0	0	100,00%	Accepté
19) Approbation des budgets ordinaire et extraordinaire (cfr rapport de gestion).	50,00%	7297	7297	0	0	100,00%	Accepté

Procès verbal détaillé :

01- Constat de la validité du double quorum.

Pas de vote

Quotes-parts : 7260/10.000

Nombre de copropriétaires présents ou représentés : 12/18

Séance ouverte et délibérante.

02 - Désignation de la présidence de séance (propriétaire).

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

La présidence est assurée par :

Les participants acceptent les votes à main levée.

Les contre et absentions figurent nommément au PV cfr à la loi.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Désignation du secrétariat et du bureau de la séance.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Le syndic assume le secrétariat.

Le conseil de copropriété, s'il existe, compose d'office le bureau de la séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Examen du rapport de gestion du syndic et des activités du CDC.

Pas de vote

Le rapport de gestion du syndic était joint à la convocation de la présente réunion. Les activités du CDC sont liées. Pas de remarque préalable. Il s'agit d'un document donné à titre d'information ne requérant pas de vote. Il retrace les événements intervenus au cours de l'exercice précédent et une brève analyse de la comptabilité. Il contient aussi les budgets et l'évaluation des contrats des fournisseurs qui forment un point de discussion particulier.

05 - Evaluation des contrats de fournitures.

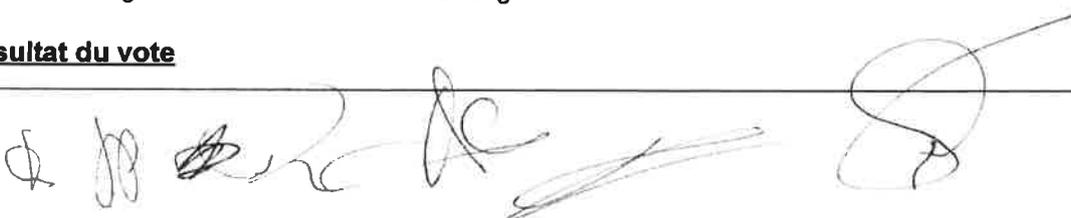
Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Evaluation incluse dans le rapport de gestion.

L'assemblée générale décide d'aucun changement.

Résultat du vote



Vote Pour à l'unanimité

06 - Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice précédent.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Approbation

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

07 - Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice précédent.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée donne au syndic quitus et décharge pleins, entiers et définitifs pour sa gestion concernant l'exercice visé.

Résultat du vote

7238 voix pour, 0 voix contre, ⁶⁰~~55~~ abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

08 - Décharge à donner au collège/commissaires aux comptes pour l'exercice précédent.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée donne décharge pleine et entière pour l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

09 - Confirmation du mandat du syndic la sprl Apcys (M. J. Tihange, agréé IPI 502301) active sous la dénomination CK GESTION - SYNDIC. Mêmes conditions contractuelles, tarifaires et de services. Terme : 31/12/2026.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3631,00 sur 7260,00

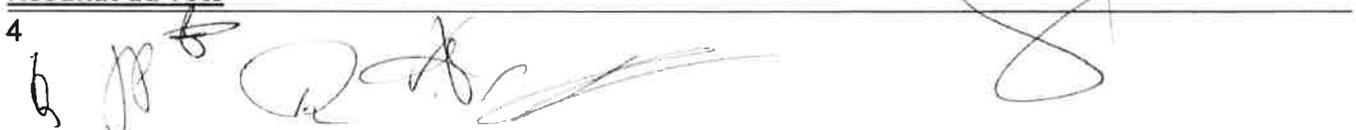
Décision

Le corps délibératif confirme le mandat au syndic la sprl APCYS (siège social situé rue d'Angoussart, n°78 à 1301 Wavre, Bce 0884 378 890) dont les bureaux d'exploitation sont situés rue des Anges (Botanique), n°27 à 4000 Liège, jusqu'au 31/12/2026, le mandat actuel se terminant le 31/12/2023.

La sprl Apcys agit sous la dénomination CK GESTION - SYNDIC.

Résultat du vote

4



Vote Pour à l'unanimité

10 - Mandat à la présidence de séance pour signer l'avenant au contrat du syndic.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale confère mandat à la présidence de séance pour signer l'avenant en son nom.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

11 - Nomination des membres du conseil de copropriété (propriétaires).

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Sont élus à l'unanimité par votes séparés :

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

12 - Nomination d'un commissaire ou d'un collège de commissaires aux comptes.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale désigne les personnes suivantes qui acceptent :

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

13 - Règlement d'ordre intérieur. En assemblée générale, le vote se fait à main levée.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'Assemblée générale approuve.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

14 - Terrasses arrière. Suivi par AG des 08/10/21 et; 28/03/22. Position à prendre.

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 6668,00 sur 10000,00

5

A.C.P. Résidence LE PAIRAY Bce:
0823796056

CK GESTION - SYNDIC
Jérôme Tihange
Rue des Anges, n°27
4000 Liège
Belgique

Décision

L'AG du 28/03/2022 a décidé ce qui suit :

"L'assemblée générale décide la poursuite du dossier dont le point sera effectué lors de la prochaine AG ordinaire, avec décision obligatoire."

L'assemblée générale met fin avec la collaboration avec l'architecte Monsieur Cousin.

La présente assemblée générale donne mandat au syndic afin de poursuivre le dossier avec un architecte et, ou un bureau d'études adéquats.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

15 - Enseignes. Suivi par AG des 08/10/21 et 28/03/22. Position à prendre.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'AG du 28/03/22 a décidé ce qui suit :

L'assemblée générale décide la poursuite du dossier dont le point sera effectué lors de la prochaine AG ordinaire, avec décision obligatoire.

L'AG décide d'arrêter de travailler avec l'architecte M. Cousin.

La présente assemblée générale donne mandat au syndic afin de poursuivre le dossier avec l'architecte et le bureau d'études adéquats.

Résultat du vote

7238 voix pour, 0 voix contre, 60 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

16 - Pignon rue Hazinelle. Réparation des crevasses et fissures. Décision à prendre.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3631,00 sur 7260,00

Décision

L'assemblée générale prend acte de la communication du bureau Cousin.

L'AG décide d'arrêter de travailler avec l'architecte M. Cousin.

La présente assemblée générale donne mandat au syndic afin de poursuivre le dossier avec l'architecte et le bureau d'études adéquats.

La réparation aura lieu dans les plus brefs délais, de manière urgente.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

17 - Demande de Isolation toiture. Panneaux photovoltaïques. Réparation fissure Hazinelle. Unité extérieure climatisation sur toiture. Point détaillés annexés.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Isolation toiture:

La présente assemblée générale donne mandat syndic et au conseil de copropriété afin de récolter un autre devis et de poursuivre le dossier.

Le syndic est chargé d'introduire un dossier pour demande de prime(s) dans l'intervalle de la récolte de devis.

Photovoltaïques:

Ce point fera l'objet de discussion dans le conseil de copropriété après avoir réalisé le poste toiture/isolation.

Il fera le point d'une étude plus poussée dans l'année 2023, avec possibilité de coupler avec système de pompes à chaleur.

Reparation fissure Hazinelle:

Voir point 16.

Unité de climatisation sur toiture:

L'assemblée générale rappelle que l'usage de la toiture est commun et non privatif.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Mandat au syndic et CDC pour gérer globalement le contenu du point précédent.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4840,00 sur 7260,00

Décision

Approbation.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Approbation des budgets ordinaire et extraordinaire (cfr rapport de gestion).

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

- Budget ordinaire annuel: 97.177,22 €, soit arrondi à 24.500,00 € par trimestre.

- Budget extraordinaire :

- Fonds de réserve n° 1601: 0,00.€

Le cas échéant, les appels de fonds pour Travaux spécifiques sont repris au point de ces travaux.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20- Communications diverses.

Pas de vote

Les participants ont déclaré comprendre le procès-verbal dont chaque point a été passé en revue avant validation et ce document a été relu en fin de séance.

Rappel : article 3.93 §3 à 5 : dans les 30 jours de la réception du PV, le bailleur doit transmettre à son locataire par recommandé à la Poste, les PV ou extraits de PV renfermant les décisions qui concernent l'exercice de ses droits personnels. Idem pour les indivisaires : la personne qui représente l'indivision est chargée de transmettre ces informations aux autres indivisaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidence remercie les copropriétaires et les mandataires pour leur participation et lève la séance à 19:00.

Fait à Salle Provinciale (rez-de-chaussée) , le 28/03/2023

Présidence de la séance (La signature se trouve sous le nom du ou de la copropriétaire ayant accepté cette mission).

Secrétaire.

 <p>Votre Syndic: CK GESTION scrl IPI: 102653. Bce : 0436070329 Rue de Manesse, n°6 4550 Villers-le-Temple t : 0475/ 46 58 92. ✉: ckg@ckgestion.be</p>	<p>Votre Immeuble: A.C.P. Résidence CENTRALE Boul. d'Avroy, n°7 4000 Liège Bce: 0819895072 Banque: BE22 7320 1573 3047 Peb: 20110605012568.</p>
---	---

Villers-le-Temple, le 28/03/2022.

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE
Description : Assemblée générale ordinaire hybride.

Association des copropriétaires de l'immeuble dénommé :

A.C.P. Résidence CENTRALE

Date :	28/03/2022
Heure :	18h00
Lieu :	Salle Provinciale (rez-de-chaussée)

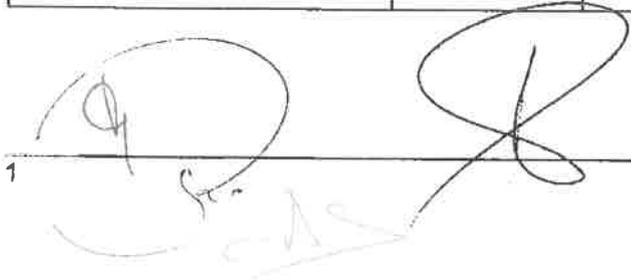
Rappel.

En cas d'AG totalement ou partiellement virtuelle, les copropriétaires se connectant adhèrent sans réserve aux conditions de la tenue de la réunion, notamment l'enregistrement de cette dernière et, si nécessaire, l'utilisation des images par le syndic.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	460	Représenté	
	60	Absent	
	380	Absent	
	620	Présent	
	725	Présent	
	525	Absent	
	525	Absent	
	1165	Présent	
	125	Représenté	
	500	Représenté	
	380	Absent	
	525	Présent	
	525	Représenté	
	875	Absent	
	350	Présent	
	1155	Présent	
	380	Représenté	
	725	Absent	
Copropriétaires : 18 Lots : 24	10000	6530	

1



Résultat des votes :

Point	Majorité	Votx	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation de la présidence de séance (propriétaire).	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
03) Désignation du secrétariat et du bureau de la séance.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
05) Evaluation des contrats de fournitures.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
06) Cession du mandat du syndic CK GESTION scrl et nomination de la sprl Apccys (M. J. Thange, agréé IPI 502301). Mêmes conditions contractuelles, tarifaires et de durée (31/12/2023).	50,00%	8530	5375	0	1155	100,00%	Accepté
07) Délégation à la présidence de séance pour signer l'avenant du mandat au syndic.	50,00%	8530	5375	0	1155	100,00%	Accepté
08) Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice précédent.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
09) Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice précédent.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
10) Décharge à donner au collègue/commissaires aux comptes pour l'exercice précédent.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
11) Mandat à la présidence de séance pour signer l'avenant au contrat du syndic.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
12) Nomination des membres du conseil de copropriété (propriétaires).	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
13) Nomination d'un commissaire ou d'un collège de commissaires aux comptes.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
14) Eclairage des paliers. Suivi par AG 08/10/21. Position à prendre.	66,67%	8530	5375	0	1155	100,00%	Accepté
15) Terrasses arrière. Suivi par AG 08/10/21. Position à prendre.	66,67%	8492	4884	0	1808	100,00%	Accepté
16) Enseignes. Suivi par AG 08/10/21. Position à prendre.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
17) Pignon rue Hazinelle. Réparation des crevasses et fissures.	66,67%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
18) Pignon rue Hazinelle. Mandat au bureau Cousin pour gérer le dossier.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
19) Pignon rue Hazinelle. Mandat au CDC pour désigner l'entreprise.	66,67%	8530	5375	0	1155	100,00%	Accepté
20) Pignon rue Hazinelle. Financement.	50,00%	8530	5375	0	1155	100,00%	Accepté
21) Pignon rue Hazinelle. Epoque des travaux.	50,00%	8530	5375	0	1155	100,00%	Accepté
22) Demande M. Cousin. Insertion au règlement d'ordre intérieur. Revoir les modalités d'utilisation de la cabine d'ascenseur.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
23) Demande de M. Cousin. Examen de la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit.	50,00%	8492	5352	0	1140	100,00%	Accepté
24) PV. Si accord, désignation du bureau Cousin pour gérer le dossier et délégation au CDC pour avaliser et désigner l'entreprise.	66,67%	8530	0	6530	0	0,00%	Refusé
25) PV. Si accord, mode de financement.	50,00%	8492	0	8492	0	0,00%	Refusé
26) PV. Si accord, époque des travaux.	50,00%	8530	0	8530	0	0,00%	Refusé
27) Approbation des budgets ordinaire et extraordinaire (cf rapport de gestion).	50,00%	8492	8492	0	0	100,00%	Accepté

Procès verbal détaillé :

01- Constat de la validité du double quorum.

Pas de vote

Contrairement à l'intitulé de la convocation, il s'agit bien de l'assemblée générale annuelle ordinaire (et non extraordinaire).

Quotes-parts : 5375 /10.000
Nombre de copropriétaires présents ou représentés : 10 /18
Séance ouverte et délibérante.

02 - Désignation de la présidence de séance (propriétaire).

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

La présidence est assurée par :

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

03 - Désignation du secrétariat et du bureau de la séance.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

*Le syndic assume le secrétariat.
Le conseil de copropriété, s'il existe, compose d'office le bureau de la séance.*

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

04- Examen du rapport de gestion du syndic et des activités du CDC.

Pas de vote

Le rapport de gestion du syndic était joint à la convocation de la présente réunion. Les activités du CDC sont liées. Pas de remarque préalable. Il s'agit d'un document donné à titre d'information ne requérant pas de vote. Il retrace les événements intervenus au cours de l'exercice précédent et une brève analyse de la comptabilité. Il contient aussi les budgets et l'évaluation des contrats des fournisseurs qui forment un point de discussion particulier.

05 - Evaluation des contrats de fournitures.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Evaluation incluse dans le rapport de gestion.

L'assemblée générale décide de résilier le contrat d'entretien avec ASCELEC-ORONA et de souscrire une convention de base (4 visites par an) auprès d'AEM Cour Lemaire, n°7 à 4651 Battice au prix de 990,00€ htva (prix au 01/02/2021), ainsi que la mise en conformité.

Les copropriétaires actent qu'ASCELEC-ORONA pourrait revendiquer la poursuite du contrat de maintenance jusqu'au 31/12/2022 car nous sommes hors délai de résiliation. Il n'empêche que la mise en conformité peut être entreprise par AEM.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

06 - Cession du mandat du syndic CK GESTION scrl et nomination de la sprl Apcys (M. J. Tihange, agréé IPI 502301). Mêmes conditions contractuelles, tarifaires et de durée (31/12/2023).

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2688,50 sur 5375,00

Décision

Le corps délibératif valide le mandat et nomme en qualité de syndic la sprl APCYS (siège social situé rue d'Angoussart, n°78 à 1301 Wavre, Bce 0884 378 890) dont les bureaux d'exploitation sont situés rue des Anges (Botanique), n°27 à 4000 Liège, jusqu'au 31/12/2023. Les conditions de CK GESTION scrl s'appliquent mutatis mutandis.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

07 - Délégation à la présidence de séance pour signer l'avenant du mandat au syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2688,50 sur 5375,00

Décision

L'assemblée générale délègue la présidence de séance pour signer l'avenant du mandat au syndic.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

08 - Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice précédent.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Approbation.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

09 - Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice précédent.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée donne au syndic quitus et décharge pleins, entiers et définitifs pour sa gestion concernant l'exercice visé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10 - Décharge à donner au collège/commissaires aux comptes pour l'exercice précédent.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée donne décharge pleine et entière pour l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

11 - Mandat à la présidence de séance pour signer l'avenant au contrat du syndic.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale confère mandat à la présidence de séance pour signer l'avenant en son nom.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

12 - Nomination des membres du conseil de copropriété (propriétaires).

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Sont élus :

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

13 - Nomination d'un commissaire ou d'un collège de commissaires aux comptes.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale désigne les personnes suivantes qui acceptent :

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

14 - Eclairage des paliers. Suivi par AG 08/10/21. Position à prendre.

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 6668,00 sur 10000,00



Décision

L'Assemblée générale approuve le modèle placé au 6ème étage en test et passe commande.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

15 - Terrasses arrière. Suivi par AG 08/10/21. Position à prendre.

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 6668,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale décide la poursuite du dossier dont le point sera effectué lors de la prochaine AG ordinaire, avec décision obligatoire.

Résultat du vote

4884 voix pour, 0 voix contre, 468 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

16 - Enseignes. Suivi par AG 08/10/21. Position à prendre.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale décide la poursuite du dossier dont le point sera effectué lors de la prochaine AG ordinaire, avec décision obligatoire.

L'AG somme M. Cousin afin de savoir s'il poursuit ou non. La réponse est attendue pour le 31 mai.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

17 - Pignon rue Hazinelle. Réparation des crevasses et fissures.

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 6668,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale décide de faire réaliser les travaux. Demander des preuves de prise de contact au bureau Cousin. Les travaux doivent être faits pour le 31 mai au plus tard.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

18 - Pignon rue Hazinelle. Mandat au bureau Cousin pour gérer le dossier.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale confère mandat au bureau de l'architecte COUSIN, avec résultats du dossier pour le 31 mai 2022.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

19 - Pignon rue Hazinelle. Mandat au CDC pour désigner l'entreprise.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 3583,33 sur 5375,00

Décision

L'assemblée générale confère mandat au CDC comme demandé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

20 - Pignon rue Hazinelle. Financement.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2688,50 sur 5375,00

Décision

L'assemblée générale décide de prélever la dépense sur le fonds de réserve général.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

21 - Pignon rue Hazinelle. Epoque des travaux.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2688,50 sur 5375,00

Décision

L'assemblée générale souhaite que les travaux soient réalisés le plus tôt possible.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

22 - Demande M. Cousin. Insertion au règlement d'ordre intérieur. Revoir les modalités d'utilisation de la cabine d'ascenseur.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale maintient sa décision.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

23 - Demande de Examen de la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale décide de faire réaliser une étude par la firme DAUVISTER concernant la pose de panneaux sur le toit du cabanon et de la toiture en général.



Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

24 - PV. Si accord, désignation du bureau Cousin pour gérer le dossier et délégation au CDC pour avaliser et désigner l'entreprise.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4353,33 sur 6530,00

Décision

Rejet

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

25 - PV. Si accord, mode de financement.

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Rejet.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

26 - PV. Si accord, époque des travaux.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3266,00 sur 6530,00

Décision

Rejet.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

27 - Approbation des budgets ordinaire et extraordinaire (cfr rapport de gestion).

Majorité : 50%. Clé : Quotités - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

- Budget ordinaire annuel: 88.580,96 €, soit 22.145,24 € par trimestre.
Il a été tenu compte de l'augmentation du prix du mazout et de l'électricité.

- Budget extraordinaire :

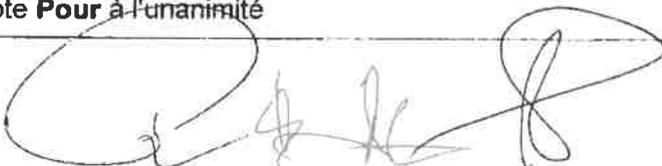
- Fonds de réserve n° 1601: 0,00.€

Le cas échéant, les appels de fonds pour Travaux spécifiques sont repris au point de ces travaux.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

8



28- Communications diverses.

Pas de vote

- 1. Le syndic est chargé de faire remplacer l'éclairage non-LED par du LED (ampoules et/ou points lumineux des caves, pas des paliers). Accord unanime.*
- 2. Il a été constaté des entrées d'eau par les joints de la façade avec les baies. Il s'agit d'une situation qui relève de l'entretien du bâtiment. Le syndic propose que la situation des façades avant soit examinée par la S.A. LAGROU et que les réparations, s'il y a lieu, soient réalisées directement pour éviter de nouvelles entrées d'eau. Accord unanime.*

Les participants ont déclaré comprendre le procès-verbal qui a été relu en fin de séance

Rappel : article 3.93 §3 à 5 : dans les 30 jours de la réception du PV, le bailleur doit transmettre à son locataire par recommandé à la Poste, les PV ou extraits de PV renfermant les décisions qui concernent l'exercice de ses droits personnels. Idem pour les indivisaires : la personne qui représente l'indivision est chargée de transmettre ces informations aux autres indivisaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidence remercie les copropriétaires et les mandataires pour leur participation et lève la séance à 19h34.

Fait à Salle Provinciale (rez-de-chaussée) , le 28/03/2022

Présidence de la séance (La signature se trouve sous le nom du ou de la copropriétaire ayant accepté cette mission).

LOI DU 18 JUIN 2018. ARTICLE 577-8§1^{er}

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME :
RESIDENCE CENTRALE (Banque Carrefour Entreprises 819 895 072)

AVENANT N°3 AU CONTRAT DE SYNDIC DE
COPROPRIETE DU 24 MARS 2017.

L'assemblée générale des copropriétaires du 30 mars 2022 a mandaté la présidence de séance pour signer le présent avenant qu'elle a approuvé.

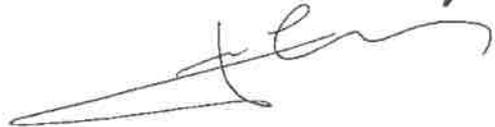
1. **CESSION** : le mandat initial et les avenants du syndic actuel, CK GESTION SCRL, sont cédés à la sprl APCYS (siège social situé rue d'Angoussart, n°78 à 1301 Wavre, Bce 0884 378 890) et dont les bureaux d'exploitation sont situés rue desANGES (Botanique), n°27 à 4000 Liège.
La sprl APCYS est représentée par Monsieur Jérôme Tihange, agent immobilier IPI agréé sous le numéro 502301.
2. **CONDITIONS** : mêmes conditions contractuelles, tarifaires, de services et de durée.
3. **DUREE** : l'assemblée générale nomme la sprl Apcys syndic de l'association de copropriétaires jusqu'au 31/12/2023.

Fait en deux exemplaires originaux à Liège, le 30/03/2022.

Le syndic cédant,



Le syndic cessionnaire,



Le mandataire de l'assemblée générale,

