



LIÈGE, le 19-02-2026

Objet : Votre Décompte du 01-07-2024 au 30-06-2025

Nous vous prions de trouver ci-dessous, votre "Décompte 2024-2025".

Principe d'un décompte des charges

Les charges de la copropriété sont financées au moyen d'appels provisionnels effectués périodiquement durant l'exercice. Ces provisions constituent des avances destinées à couvrir les dépenses communes votées par l'Assemblée Générale.

À la clôture de l'exercice, les dépenses réellement engagées sont réparties entre les copropriétaires selon les clés de répartition prévues dans l'acte de base et le règlement de copropriété.

Le présent décompte compare les provisions versées aux charges réelles imputées.

La différence fait apparaître soit un solde à payer, soit un montant en faveur du copropriétaire.

Vous pouvez également le retrouver sur le portail de votre copropriété.

URL de connexion avec votre login et votre mot de passe personnels :

URL :

Login :

Mot de passe :

Le solde de votre compte après décompte à la fin de l'exercice concerné est de **208,50 €**, en faveur de la copropriété. Ce décompte ne tient pas compte des éventuels paiements effectués depuis la fin de l'exercice à ce jour.

Dans le cas où le solde est en faveur de l'association des copropriétaires, nous vous remercions de bien vouloir effectuer le règlement sur le compte de l'ACP BE37 3631 0728 0828 pour le 06-03-2026.

Si le solde est en votre faveur, il peut vous être remboursé UNIQUEMENT après l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

En vous remerciant de votre attention, nous vous présentons nos plus sincères salutations.

Fait à LIÈGE le 19-02-2026

Votre syndic, CityHome.

CityHome SRL

Boulevard Emile de Laveleye, 1 à 4020 LIÈGE

Tel : 04/259.41.87 /

EMail : info@cityhome.be

IPI : 800110, BCE : 0822.127.953

Assurance: AXA Belgium sous la police n° 730.390.160

CityHOME
IMMOBILIER**"Mercator et Galilée"**

Rue du Village 317-321

4000 ROCOURT

BCE : 0850.235.880

Compte : BE37 3631 0728 0828

A payer pour le 06-03-2026.

Bénéficiaire	Mercator et Galilée Rue du Village 317-321 4000 ROCOURT	Montant 208,50€
Compte bénéficiaire	BE37 3631 0728 0828	
BIC	BBRUBEBB	
Communication	+++053/6072/35108+++	

Veillez trouver ci-dessous votre (vos) decompte(s) global(aux) de tous vos lots :

Vos lots : M041; G14 Période : 01-07-2024-30-06-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Administration et gestion'				
Honoraires syndics	24.577,20 €	6949 / 993194	171,96 €	(P): 0,00 € (O): 171,96 €
Frais d'administration et de gestion	2.100,70 €	6949 / 1000000	14,60 €	(P): 14,60 € (O): 0,00 €
Frais réunions	511,90 €	6949 / 1000000	3,56 €	(P): 3,56 € (O): 0,00 €
Total 'Administration et gestion'	27.189,80 €		190,12 €	(P): 18,16 € (O): 171,96 €
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrat d'entretien ascenseurs	6.545,73 €	6949 / 993194	45,80 €	(P): 0,00 € (O): 45,80 €
Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	127,94 €	6949 / 993194	0,90 €	(P): 0,90 € (O): 0,00 €
Téléphone d'urgence ascenseurs	-261,60 €	6949 / 993194	-1,83 €	(P): 0,00 € (O): -1,83 €
Total 'Ascenseurs'	6.412,07 €		44,87 €	(P): 0,90 € (O): 43,97 €
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie	15.283,24 €	6949 / 1000000	106,20 €	(P): 106,20 € (O): 0,00 €
Responsabilité civile	66,30 €	6949 / 1000000	0,46 €	(P): 0,46 € (O): 0,00 €
Total 'Assurances'	15.349,54 €		106,66 €	(P): 106,66 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	811,37 €	6949 / 1000000	5,63 €	(P): 5,63 € (O): 0,00 €
Total 'Banque'	811,37 €		5,63 €	(P): 5,63 € (O): 0,00 €
Rubrique 'Chauffage'				
Autre entretien installations de chauffage	1.439,62 €	6949 / 1000000	10,00 €	(P): 0,00 € (O): 10,00 €
Réparation chauffage	7.693,78 €	6949 / 1000000	53,46 €	(P): 53,46 € (O): 0,00 €
Répartition gaz - occupant	105.874,40 €		1.354,56 €	(P): 0,00 € (O): 1.354,56 €
Total 'Chauffage'	115.007,80 €		1.418,02 €	(P): 53,46 € (O): 1.364,56 €
Rubrique 'Conciergerie'				
Assurance accidents du travail	1.138,10 €	6949 / 993194	7,96 €	(P): 0,00 € (O): 7,96 €
Concierge - Electricité	666,47 €		0,00 €	(P): 0,00 € (O): 0,00 €
Charges sociales et fiscales	24.579,06 €	6949 / 993194	171,97 €	(P): 0,00 € (O): 171,97 €
Concierge - rémunération	20.533,24 €	6949 / 993194	143,66 €	(P): 0,00 € (O): 143,66 €
Concierge - Loyer	5.101,27 €	6949 / 993194	35,69 €	(P): 0,00 € (O): 35,69 €
Total 'Conciergerie'	52.018,14 €		359,28 €	(P): 0,00 € (O): 359,28 €
Rubrique 'Electricité'				

Electricité Mercator EAN742544	1.018,65 €	6949 / 993194	7,13 €	(P): 0,00 € (O): 7,13 €
Electricité Galilée EAN685353	5.998,30 €	6949 / 993194	41,97 €	(P): 0,00 € (O): 41,97 €
Total 'Electricité'	7.016,95 €		49,10 €	(P): 0,00 € (O): 49,10 €
Rubrique 'Jardin'				
Jardins, parkings et chemins	8.693,85 €	6949 / 993194	60,83 €	(P): 0,00 € (O): 60,83 €
Total 'Jardin'	8.693,85 €		60,83 €	(P): 0,00 € (O): 60,83 €
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage et traitement des ordures ménagères	5.647,86 €	6949 / 993194	39,52 €	(P): 0,00 € (O): 39,52 €
Poubelles sacs jaunes	-1.575,00 €	6949 / 993194	-11,02 €	(P): 0,00 € (O): -11,02 €
Total 'Nettoyage'	4.072,86 €		28,50 €	(P): 0,00 € (O): 28,50 €
Rubrique 'Protection anti-incendie'				
Protection anti-incendie	-145,57 €	6949 / 993194	-1,02 €	(P): 0,00 € (O): -1,02 €
Total 'Protection anti-incendie'	-145,57 €		-1,02 €	(P): 0,00 € (O): -1,02 €
Rubrique 'Services et biens divers'				
Entretien et petites réparations de bâtiment	4.089,04 €	6949 / 993194	28,61 €	(P): 0,00 € (O): 28,61 €
Frais Propriétaires	11.508,15 €	6949 / 1000000	79,97 €	(P): 79,97 € (O): 0,00 €
Frais propriétaires garages	13.082,52 €	143 / 9438	198,22 €	(P): 198,22 € (O): 0,00 €
Total 'Services et biens divers'	28.679,71 €		306,80 €	(P): 278,19 € (O): 28,61 €
Totaux	265.106,52 €		2.568,79 €	(P): 463,00 € (O): 2.105,79 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	265.106,52 €
Total décompté par la société externe	105.874,40 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.568,79 €
Solde antérieur	-829,55 €
Fonds de réserve travaux	312,71 €
Total dû	2.051,95 €
Versements	-1.843,45 €
Résultat en faveur de la copropriété	208,50 €

Bilan de la résidence :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 1			Classe 1	
	Résultat	0,27 €	100	Fonds de roulement	40.000,00 €
	Total Classe 1	0,27 €	1601	Fonds de réserve travaux	189.820,21 €
				Total Classe 1	229.820,21 €
	Classe 4				
453	Précomptes retenus	424,67 €		Classe 4	
490	Charges à reporter	17.180,96 €	4101	Copropriétaires	11.718,10 €
491	Produits acquis	715,01 €	440	Fournisseurs	1.852,69 €
	Total Classe 4	18.320,64 €	444	Factures à recevoir	5.399,41 €
			497	Sinistres	2,73 €
	Classe 5		499	Compte d'attente	506,19 €
5501	BE87 0011 8319 6094 (BNP-ACP Parc de la renaissance)	17.438,39 €		Total Classe 4	19.479,12 €
5502	BE22 0355 5371 5447 (Compt épargne BNP)	2.480,19 €			
551	BE37 3631 0728 0828 (Compte courant)	212.404,50 €		Classe 5	
	Total Classe 5	232.323,08 €	552	Garantie locative	800,00 €
				Total Classe 5	800,00 €
				Sinistre(s)	
				Francus/Pile-Devos/Dégâts des eaux descente toiture	877,00 €
				Infiltration plafond Verians	625,30 €
				PILLE - DENIS/Fuite canalisation chauffage	22,75 €
				CROMMEN - Récupération créance	-980,39 €
				Total Sinistre(s)	544,66 €
	Total	250.643,99 €		Total	250.643,99 €

Votre situation comptable en date du décompte (30-06-2025) :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-07-24	Report		829,55 €	-829,55 €	
01-07-24	Appel provisionnel juillet 2024	244,00 €		-585,55 €	
16-07-24	Versement		244,00 €	-829,55 €	2024/128-004
01-08-24	Appel provisionnel août 2024	244,00 €		-585,55 €	
16-08-24	Versement		244,00 €	-829,55 €	2024/147-005
01-09-24	Appel provisionnel septembre 2024	244,00 €		-585,55 €	
17-09-24	Versement		244,00 €	-829,55 €	2024/166-008
01-10-24	Appel provisionnel octobre 2024	244,00 €		-585,55 €	
16-10-24	Versement		244,00 €	-829,55 €	2024/183-002
01-11-24	Appel provisionnel novembre 2024	244,00 €		-585,55 €	
18-11-24	Versement		244,00 €	-829,55 €	2024/205-004
01-12-24	Appel provisionnel décembre 2024	244,00 €		-585,55 €	
17-12-24	Versement		244,00 €	-829,55 €	2024/226-009
17-12-24	Remboursement	829,55 €		0,00 €	2024/226-030
01-01-25	Appel provisionnel janvier 2025	244,00 €		244,00 €	
16-01-25	Versement		244,00 €	0,00 €	2025/013-003
01-02-25	Appel provisionnel février 2025	193,00 €		193,00 €	
18-02-25	Versement		193,00 €	0,00 €	2025/035-010
01-03-25	Appel provisionnel mars 2025	193,00 €		193,00 €	
18-03-25	Versement		193,00 €	0,00 €	2025/055-004
01-04-25	Appel provisionnel avril 2025	193,00 €		193,00 €	
16-04-25	Versement		193,00 €	0,00 €	2025/075-003
01-05-25	Appel provisionnel mai 2025	193,00 €		193,00 €	
16-05-25	Versement		193,00 €	0,00 €	2025/094-007
01-06-25	Appel provisionnel juin 2025	193,00 €		193,00 €	
17-06-25	Versement		193,00 €	0,00 €	2025/117-012
30-06-25	Fonds de réserve travaux 2024- 2025	312,71 €		312,71 €	
30-06-25	Décompte 2024-2025		104,21 €	208,50 €	
		3.815,26 €	3.606,76 €	208,50 €	

CityHome SRL

Boulevard Emile de Laveleye, 1 4020 LIÈGE

Tel : 04/259.41.87 /

E-Mail : info@cityhome.be

IPI : 800110, BCE : 0822.127.953

Assurance: AXA Belgium sous la police n° 730.390.160

CityHOME
IMMOBILIER



"Mercator et Galilée"

Rue du Village 317-321

4000 ROCOURT

BCE : 0850.235.880

Compte : BE37 3631 0728 0828

Ce document vous est transmis à titre informatif.

Décompte locataire

Décompte occupant pour le lot : M041, G14 (FERRY Georges) Période : 01-07-2024 au 30-06-2025	
Charge	Occupant
Rubrique 'Administration et gestion'	
Honoraires syndics	171,96 €
Frais d'administration et de gestion	
Frais réunions	
Total rubrique 'Administration et gestion'	171,96 €
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrat d'entretien ascenseurs	45,80 €
Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	
Téléphone d'urgence ascenseurs	-1,83 €
Total rubrique 'Ascenseurs'	43,97 €
Rubrique 'Assurances'	
Assurance incendie	
Responsabilité civile	
Total rubrique 'Assurances'	0,00 €
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00 €
Rubrique 'Chauffage'	
Autre entretien installations de chauffage	10,00 €
Réparation chauffage	
Répartition gaz - occupant	1.354,56 €
Total rubrique 'Chauffage'	1.364,56 €
Rubrique 'Conciergerie'	
Assurance accidents du travail	7,96 €
Charges sociales et fiscales	171,97 €
Concierge - rémunération	143,66 €
Concierge - Loyer	35,69 €
Total rubrique 'Conciergerie'	359,28 €
Rubrique 'Electricité'	
Electricité Mercator EAN742544	7,13 €
Electricité Galilée EAN685353	41,97 €
Total rubrique 'Electricité'	49,10 €
Rubrique 'Jardin'	
Jardins, parkings et chemins	60,83 €
Total rubrique 'Jardin'	60,83 €
Rubrique 'Nettoyage'	
Nettoyage et traitement des ordures ménagères	39,52 €
Poubelles sacs jaunes	-11,02 €
Total rubrique 'Nettoyage'	28,50 €
Rubrique 'Protection anti-incendie'	
Protection anti-incendie	-1,02 €
Total rubrique 'Protection anti-incendie'	-1,02 €



CityHome SRL

Boulevard Emile de Laveleye, 1 4020 LIÈGE

Tel : 04/259.41.87 /

E-Mail : info@cityhome.be

IPI : 800110, BCE : 0822.127.953

Assurance: AXA Belgium sous la police n° 730.390.160

Rubrique 'Services et biens divers'	
Entretien et petites réparations de bâtiment	
Frais Propriétaires	28,61 €
Frais propriétaires garages	
Total rubrique 'Services et biens divers'	28,61 €
Totaux	2.105,79 €

Ce document vous est transmis à titre informatif.



Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 25-11-2025

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "**Mercator et Galilée**" se sont réunis en assemblée générale, le 25-11-2025, à au Centre Social Italien, Chaussée de Tongres, 286 à 4000 Rocourt. Les convocations ont été adressées par courrier du 06-11-2025.

01- Etablissement de la liste des présences.

Il résulte de la feuille de présence que 57/94 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant 646738 / 1000000 voix. L'assemblée générale peut valablement délibérer des points à l'ordre du jour.

02 - Constitution du bureau (Art.3.87) : Présidence, Conseil de Copropriété.

Majorité : 50% + 1 voix.

est élue présidente de l'assemblée générale à l'unanimité. Celle-ci déclare la séance ouverte à 19h45. Le syndic fait office de secrétaire de l'assemblée générale.

Résultat du vote

646595 voix pour, 0 voix contre, 143 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions :

03 - Assesseur :

Majorité : 50% + 1 Voix

est élue à l'unanimité.

Résultat du vote

646595 voix pour, 0 voix contre, 143 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions :



04 - Assesseeur

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

514635 voix pour, 111563 voix contre, 20540 abstentions
Proposition acceptée (82,18% Pour - 17,82% Contre)

Détail du vote

Vr

05 - Assesseeur :

Majorité : 50% + 1 Voix.

est élu à l'unanimité.

Résultat du vote

646595 voix pour, 0 voix contre, 143 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions

06 - Assesseeur :

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

646595 voix pour, 0 voix contre, 143 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

07 - Assesseeur :

Majorité : 50% + 1 Voix

Résultat du vote

492740 voix pour, 133458 voix contre, 20540 abstentions
Proposition acceptée (78,69% Pour - 21,31% Contre)

Détail du vote



08 - Assesseur :

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

646595 voix pour, 0 voix contre, 143 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

09 - Approbation des comptes et bilan de l'exercice, rapport du vérificateur aux comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix.

Les dépenses totales de la copropriété sont présentées aux contrôleurs aux comptes et ce compris les dépenses privatives imputées et les dépenses du fond de réserve.

L'assemblée générale, connaissance prise des états comptables joints à la convocation et du rapport de vérification des comptes, approuve les comptes présentés par le syndic tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

L'assemblée générale valide la comptabilité de l'exercice 2024-2025 et donne quitus au vérificateur aux comptes et au syndic, tant pour sa comptabilité que pour sa gestion, à la majorité.

Résultat du vote

590572 voix pour, 15147 voix contre, 41019 abstentions
Proposition acceptée (97,50% Pour - 2,50% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

Abstentions :

10 - Vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

631448 voix pour, 0 voix contre, 15290 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :



11 - Vérificateur aux comptes :

Majorité : 50% + 1 Voix

est nommé vérificateur aux comptes pour l'exercice 2025-2026 à l'unanimité.

Résultat du vote

631448 voix pour, 0 voix contre, 15290 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions :

12 - Gérance : nomination, honoraires, durée du mandat.

Majorité : 50% + 1 Voix

L'assemblée générale valide le contrat et les conditions générales (version 2025) de l'agence immobilière CityHome, en indexant les honoraires et en validant le tarif des prestations non-standard 2025, pour une durée d'un an.

Les honoraires pour le prochain exercice seront de 2096,73€ par mois.

Décision prise à la majorité.

L'assemblée générale désigne

pour signer le contrat du syndic.

Résultat du vote

621407 voix pour, 10041 voix contre, 15290 abstentions

Proposition acceptée (98,41% Pour - 1,59% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

Abstentions :

13 - Prévisions budgétaires, avances sur charges.

Majorité : 50% + 1 Voix.

Le syndic propose un budget pour l'exercice 2025 de 265.000€, l'assemblée générale valide cette proposition à la majorité. Les avances sur charges seront adaptées.

L'assemblée générale souhaite que la partie du budget de 90.000€ concernant la charge de chauffage soit répartie au prorata de la répartition effectuée par la société externe pour l'exercice précédent à la majorité.

Résultat du vote

631448 voix pour, 15147 voix contre, 143 abstentions

Proposition acceptée (97,66% Pour - 2,34% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

Abstentions :



14 - Remplacement des portes d'accès vers les caves et la cage d'escalier par des portes résistantes au feu. Choix du fournisseur.

Majorité : 50% + 1 Voix.

Le syndic présente les offres reçues concernant le remplacement des portes RF des rez-de-chaussée de la résidence.

Une offre supplémentaire sera demandée et comparée à celle de KC PROTECT.

Un copropriétaire recommande la société SOTRAFEU.

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour choisir l'offre retenue.

Résultat du vote

605719 voix pour, 0 voix contre, 41019 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

15 - ROI : Stationnement le long des façades de la résidence.

Majorité : 50% + 1 Voix.

L'assemblée générale décide de mettre en place un système d'amende pour le stationnement le long des façades de la copropriété.

Celle-ci sera de 100€ facturée au copropriétaire responsable du véhicule en infraction.

Cette amende alimentera le fonds de réserve.

Le point sera évalué à l'occasion de la prochaine assemblée générale.

Un affichage préventif sera effectué à l'entrée des 2 bâtiments.

Résultat du vote

502293 voix pour, 91283 voix contre, 53162 abstentions
Proposition acceptée (84,62% Pour - 15,38% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

16 - ROI : Encombrants au sein de la résidence.

Majorité : 50% + 1 Voix.

L'assemblée générale décide, à la majorité, la mise en place d'une amende de 100 euros en cas de dépôt d'encombrants au sein de la résidence.

L'amende sera infligée auprès du copropriétaire responsable.

Résultat du vote

590828 voix pour, 30380 voix contre, 25530 abstentions
Proposition acceptée (95,11% Pour - 4,89% Contre)

Détail du vote

Votes contre

Abstentions :



17- ROI : Dépôts de poubelles sauvages.

Pas de vote

Le syndic explique avoir eu affaire à plusieurs dépôts sauvages au sein de la résidence durant l'exercice 2024-2025.

L'assemblée générale rappelle qu'il est interdit d'effectuer des dépôts sauvages dans les parties communes de la résidence.

18 - ROI : Obligation de nettoyage des parties communes par l'occupant en cas de travaux.

Majorité : 50% + 1 Voix.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité, qu'en cas de parties communes impropre du a des travaux de nature privative, une intervention de nettoyage sera demandée auprès d'une société externe.
La facturation de cette intervention sera imputée auprès du copropriétaire responsable.

Résultat du vote

646595 voix pour, 0 voix contre, 143 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions :

19- ROI : Rappel des teintes autorisées.

Pas de vote

L'assemblée générale rappelle les teintes autorisées :

Stores bannes - orange gris.

Stores verticaux - couleur châssis.

20- ROI : Rappel d'interdiction d'étendre le linge sur les terrasses.

Pas de vote

L'assemblée générale rappelle qu'il est interdit d'étendre le linge sur les terrasses de la résidence.

21- ROI : Rappel concernant l'utilisation des emplacements PMR.

Pas de vote

L'assemblée générale rappelle que la place PMR de la résidence n'est pas destinée à une seule personne exclusivement.



22 - Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 323370,00 sur 646738,00

L'assemblée générale décide à l'unanimité d'une dotation de 45.000€ au fonds de réserve travaux pour l'exercice 2025-2026, au prorata des quotités standards.
Cet appel se fera comme suit : intégré aux avances sur charges.

L'assemblée générale décide à l'unanimité que le point 14 du présent procès-verbal sera financé par le fonds de réserve travaux.

Résultat du vote

606145 voix pour, 0 voix contre, 40593 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions

23- Questions diverses

Pas de vote

Liste des travaux à réaliser prochainement ou à planifier au sein de la résidence :

- Remplacement des portes résistantes au feu et cloisons.
- Réparation / remplacement des hottes.
- Remplacement des chaudières.

L'ordre du jour étant épuisé, lit le procès-verbal en séance, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h33.

Fait à au Centre Social Italien, le 25-11-2025

Pour le syndic



Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 11/12/2024

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "**Mercator et Galilée**" se sont réunis en assemblée générale, le 11/12/2024, à au Centre Social Italien, Chaussée de Tongres, 286 à 4000 Rocourt. Les convocations ont été adressées par courrier du 26/11/2024.

01 - Etablissement de la liste des présences.

Il résulte de la feuille de présence que 49/92 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant 616214 voix / 1000000. L'assemblée générale peut valablement délibérer des points à l'ordre du jour.

02 - Constitution du bureau (Art.3.87) : Présidence

Majorité : 50% + 1 Voix.

Madame **LAMBERT** est élue présidente de l'assemblée générale à l'unanimité. Celle-ci déclare la séance ouverte à 19h24. Le syndic fait office de secrétaire de l'assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Approbation des comptes et bilan de l'exercice, rapport du vérificateur aux comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix.

L'assemblée générale, connaissance prise des états comptables joints à la convocation et du rapport de vérification des comptes, approuve les comptes présentés par le syndic tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

L'assemblée générale valide la comptabilité de l'exercice 2023-2024 et donne quitus au vérificateur aux comptes et au syndic, tant pour sa comptabilité que pour sa gestion, à l'unanimité.



Résultat du vote

595846 voix pour, 0 voix contre, 20368 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions:

04 - Assesseur :

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

605973 voix pour, 0 voix contre, 10241 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions :

05 - Assesseur :

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

533186 voix pour, 62689 voix contre, 20339 abstentions
Proposition acceptée (89,48% Pour - 10,52% Contre)

Détail du vote

06 - Assesseur :

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

605973 voix pour, 0 voix contre, 10241 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions



07 - Assesseur :

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

605973 voix pour, **0** voix contre, **10241** abstentions

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

Détail du vote

08 - Assesseur :

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

533100 voix pour, **37358** voix contre, **45756** abstentions

Proposition acceptée (93,45% Pour - 6,55% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

09 - Assesseur :

Majorité : 50% + 1 Voix.

Résultat du vote

605973 voix pour, **0** voix contre, **10241** abstentions

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

Détail du vote

Abstentions :



10 - Vérificateur aux comptes : M

Majorité : 50% + 1 Voix.

vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024-2025 à l'unanimité.

Résultat du vote

605973 voix pour, **0** voix contre, **10241** abstentions

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

Détail du vote

Abstentions :

11 - Vérificateur aux comptes : M

Majorité : 50% + 1 Voix.

est nommé vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024-2025 à l'unanimité.

Résultat du vote

605973 voix pour, **0** voix contre, **10241** abstentions

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

Détail du vote

Abstentions :

12 - Gérance : nomination, honoraires, durée du mandat.

Majorité : 50% + 1 Voix.

L'assemblée générale décide de proroger le contrat et les conditions générales (version 2024) de l'agence immobilière CityHome pour 1 an en indexant les honoraires et en validant le tarif des prestations non-standard 2024. Les honoraires pour l'exercice 2024-2025 seront de 2048,10€ par mois. Décision prise à la majorité.
L'assemblée générale désigne pour signer le contrat du syndic.

Résultat du vote

563709 voix pour, **25131** voix contre, **27374** abstentions

Proposition acceptée (95,73% Pour - 4,27% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

Abstentions :

(10241)



13 - Prévisions budgétaires, avances sur charges.

Majorité : 50% + 1 Voix.

Le syndic propose un budget pour l'exercice 2024-2025 de 265.000€, l'assemblée générale valide cette proposition à la majorité. Les avances sur charges seront adaptées.

Résultat du vote

517531 voix pour, **98683** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (83,99% Pour - 16,01% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur

14 - Mise en peinture des portes de garages

Majorité : 2/3.

Le syndic présente les différents devis à l'assemblée générale.

Le syndic suggère de publier les divers devis sur le portail.

Le syndic présente pour vote le devis proposé par la société DULLENS pour un montant de 187,00€ HTVA/pièce.

⇒ Celui-ci est accepté à la majorité.

Résultat du vote

558347 voix pour, **40677** voix contre, **17190** abstentions

Proposition acceptée (93,21% Pour - 6,79% Contre)

Détail du vote

Votes contre : I

15 - Remise en état du système d'éclairage de secours

Majorité : 50% + 1 Voix.

Le syndic présente les différents devis à l'assemblée générale.

Le syndic présente pour vote le devis de la société PSI.

⇒ Celui-ci est accepté à la majorité.

Résultat du vote

601067 voix pour, **15147** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (97,54% Pour - 2,46% Contre)

Détail du vote

Votes contre :



16 - Modification des frais fixes de chauffage

Majorité : 50% + 1 Voix.

Le syndic explique à l'assemblée générale la répartition des frais de chauffage :

- ⇒ 35% reparté en quotité.
- ⇒ 65% reparté suivant la consommation réelle.

Le syndic propose une autre répartition des frais de chauffage :

- ⇒ 15% reparté en quotité.
- ⇒ 85% reparté suivant la consommation réelle.

L'assemblée générale accepte à la majorité.

Résultat du vote

553755 voix pour, **62402** voix contre, **57** voix abstentions

Proposition acceptée (89,87% Pour - 10,13% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

Abstentions :

17 - Modernisation du système de caméras

Majorité : 2/3.

Le syndic explique la nécessité de moderniser le système de caméra et présente les différentes offres.

Le syndic propose le devis de la société ETAIRIA SECURITY pour un montant de 14.724€ TVAC

- ⇒ Celui-ci est accepté à la majorité.

Résultat du vote

494810 voix pour, **85690** voix contre, **35714** abstentions

Proposition acceptée (85,24% Pour - 14,76% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

18 - Déplacement des vannes dans les caves privatives vers les parties communes

Majorité : 2/3.

L'assemblée générale décide de ne pas débattre sur ce point, au vu du montant prévisionnel de cette intervention et de son caractère non-urgent.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité



19 - Compte-rendu sur la problématique de l'étanchéité de certaines terrasses en façade avant

Le syndic explique l'intervention et les recherches qui ont été réalisés afin de garantir l'étanchéité des terrasses avec la société **GLOBAL EPOXY** pour un montant de 1219,00€ par joint. Cette solution proposée par la société **GLOBAL EPOXY** pourra être utilisée sur chaque terrasse dont les joints de dilatation sont défectueux. Ce point ne nécessite aucun vote.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

20 - Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix.

L'assemblée générale décide à la majorité d'une dotation de 45.000 € au fonds de réserve travaux pour l'exercice 2024-2025, au prorata des quotités standards. Cet appel sera intégré aux avances sur charges.

Résultat du vote

550492 voix pour, **15204** voix contre, **50518** abstentions

Proposition acceptée (97,31% Pour - 2,69% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

Abstentions :

21- Questions diverses.

- ⇒ demande un contrôle des dalles à l'entrée de son garage ;
- ⇒ L'assemblée générale rappelle qu'il est nécessaire d'entretenir la vanne mélangeuse et de vérifier le bon fonctionnement de celle-ci ;
- ⇒ du conseil de copropriété, explique à l'assemblée générale les problèmes rencontrés concernant les chaudières. Celles-ci sont réparées et fonctionnelles ;
- ⇒ Le conseil de copropriété est en pleine réflexion sur la problématique de la chaudière vieillissante. Il étudie les différentes options qui peuvent être prises ;
- ⇒ Le conseil de copropriété rappelle que les chiens doivent être tenu en laisse, car une personne a été mordue.

L'ordre du jour étant épuisé, Masillon Yorick lit le procès-verbal en séance, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h56.

Fait à au Centre Social Italien, le 11/12/2024

Pour le syndic

ACP Résidences Mercator et Galilée

BCE : 0850 235 880
Rue du Village 317-321
4000 ROCOURT

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 23/11/2023

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "ACP Résidences Mercator et Galilée" se sont réunis en assemblée générale, le 23/11/2023, à au Centre Social Italien, chaussée de Tongres, 286 à 4000 Rocourt.

Les convocations ont été adressées par courrier du 07/11/2023.

01- Etablissement de la liste des présences.

Il résulte de la feuille de présence que 54/93 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant 643217 voix / 1.000.00,00.

L'assemblée générale peut valablement délibérer des points à l'ordre du jour.

02- Constitution du bureau (Art.42): Présidence, assesseurs de l'assemblée générale

est élue présidente de l'assemblée générale à l'unanimité. Celle-ci déclare la séance ouverte à 19 h 30.

Le syndic fait office de secrétaire de l'assemblée générale.

Résultat du vote

643217 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

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

03- Approbation des comptes et bilan de l'exercice, rapport du vérificateur aux comptes.

L'assemblée générale, connaissance prise des états comptables joints à la convocation et du rapport de vérification des comptes, approuve les comptes présentés par le syndic tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

L'assemblée générale valide la comptabilité de l'exercice 2022-2023 et donne quitus au vérificateur aux comptes et au syndic, tant pour sa comptabilité que pour sa gestion, à l'unanimité.

Résultat du vote

621207 voix pour, 0 voix contre, 22010 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions

ACP Résidences Mercator et Galilée

BCE : 0850 235 880

Rue du Village 317-321

4000 ROCOURT

04- Election du conseil de copropriété - Président, assesseurs et vérificateurs aux comptes.

Candidats assesseurs :

: L'assemblée générale décide de mandater
Copropriété, à l'unanimité.

comme assesseur du Conseil de

Résultat du vote

643217 voix pour, 0 voix contre,

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

: L'assemblée générale décide de mandater
Copropriété, à la majorité.

comme assesseur du Conseil de

Résultat du vote

528139 voix pour, 36929 voix contre, 78149 abstentions

Proposition acceptée (93,46% Pour - 6,54% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

: L'assemblée générale décide de mandater Monsieur BEAULEN comme assesseur du Conseil
de Copropriété, à la majorité.

Résultat du vote

565211 voix pour, 25302 voix contre, 52704 abstentions

Proposition acceptée (95,72% Pour - 4,28% Contre)

Détail du vote

Votes contre

Abstentions :

: L'assemblée générale décide de mandater
de Copropriété, à l'unanimité.

comme assesseur du Conseil

Résultat du vote

627985 voix pour, 0 voix contre, 15232 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions :

: L'assemblée générale décide de mandater
de Copropriété, à l'unanimité.

comme assesseur du Conseil

Résultat du vote

617744 voix pour, 0 voix contre, 25473 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions

: L'assemblée générale décide de mandater
Copropriété, à l'unanimité.

comme assesseur du Conseil de

ACP Résidences Mercator et Galilée

BCE : 0850 235 880
Rue du Village 317-321
4000 ROCOURT

Résultat du vote

618001 voix pour, 0 voix contre, 25216 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions

L'assemblée générale décide de mandater _____ comme assesseur du
Conseil de Copropriété, à la majorité.

Résultat du vote

573752 voix pour, 36929 voix contre, 32536 abstentions
Proposition acceptée (93,95% Pour - 6,05% Contre)

Détail du vote

Votes contre :

L'assemblée générale décide de mandater _____ comme assesseur du Conseil de
Copropriété, à l'unanimité.

Résultat du vote

618001 voix pour, 0 voix contre, 25216 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions

Vérificateur aux comptes :

_____ : L'assemblée générale décide de nommer _____ comme vérificateur aux comptes pour
l'exercice 2023-2024, à l'unanimité.

Résultat du vote

643217 voix pour, 0 voix contre,
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

_____ : L'assemblée générale décide de nommer _____ l comme
vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023-2024, à l'unanimité.

Résultat du vote

643217 voix pour, 0 voix contre,
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

05- Gérance : nomination, honoraires, durée du mandat.

L'assemblée générale décide de proroger le contrat et les conditions générales (version 2023) de l'agence immobilière CityHome pour 1 an en indexant les honoraires et en validant le tarif des prestations non-standard 2023. Les honoraires pour l'exercice 2023-2024 seront de 1.984,67 € par mois.
Décision prise à l'unanimité.

L'assemblée générale désigne _____ pour signer le contrat du syndic.

Résultat du vote

643217 voix pour, 0 voix contre,
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

ACP Résidences Mercator et Galilée

BCE : 0850 235 880

Rue du Village 317-321

4000 ROCOURT

06- Prévisions budgétaires, avances sur charges.

Le syndic propose un budget pour l'exercice 2023-2024 de 280.00,00€, l'assemblée générale valide cette proposition à l'unanimité.

Les avances sur charges seront adaptées.

Résultat du vote

633119 voix pour, 0 voix contre, 10098 abstentions

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

Détail du vote

Abstentions

07- Problématique des terrasses - Rapport de l'architecte

- Monsieur présente son analyse et rapport de la problématique des terrasses. Il expose les budgets estimatifs de cette étude en vue de rénover l'étanchéité de l'ensemble des terrasses qui sont de l'ordre de 560.000,00 € par bâtiment.
- Il est demandé aux propriétaires qui subissent des entrées d'eau, d'informer le syndic sur l'évolution de ces dysfonctionnements. Notamment suite à l'enlèvement des bouchons des poutres des terrasses.
- Pour les propriétaires subissant des entrées d'eau actuellement, le syndic continuera à essayer de trouver des solutions palliatives.

Proposition : Continuité de la mission de d'entrepreneurs.

i, à savoir la soumission des travaux auprès

L'assemblée générale refuse la proposition.

Résultat du vote

311941 voix pour, 290485 voix contre, 40791 abstentions

Proposition rejetée (51,78% Pour - 48,22% Contre)

Détail du vote

(69

08- A la demande de Monsieur LHONNEUX: installation d'une unité d'air conditionné privative sur le toit

Proposition : Installation d'une unité d'air conditionné privative sur le toit pour spécifiquement.

L'assemblée générale refuse l'installation.

Résultat du vote

108445 voix pour, 483769 voix contre, 51003 abstentions

Proposition rejetée (18,31% Pour - 81,69% Contre)

Détail du vote

ACP Résidences Mercator et Galilée

BCE : 0850 235 880

09- Fonds de réserve.

L'assemblée générale décide à l'unanimité d'une dotation de 40.000,00 € au fonds de réserve travaux pour l'exercice 2023-2024, au prorata des quotités standards.
Cet appel sera intégré aux avances sur charges.

Résultat du vote

617744 voix pour, 0 voix contre, 25473 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions

10- Questions diverses.

Le syndic rappelle qu'il est interdit de se garer en dehors des places définies sur le parking de la résidence, notamment devant les portes des locaux « chaufferie » et « poubelles »

L'ordre du jour étant épuisé, t le procès-verbal en séance, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21 H 45.

Fait à au Centre Social Italien, le 23/11/2023

Pour le syndic