City HOME
IMMOBILIER

Terrasses
BCE : 0820.181.619
Rue Lebeau, 1
4000 LIEGE

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 10/09/2024

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "**TERRASSES**" se sont réunis en assemblée générale, le 10/09/2024, au bureau City Home, Boulevard Emile De Laveleye, 1 à 4020 Liège. Les convocations ont été adressées par courrier du 27/08/2024.

Sont présents :

01- Etablissement de la liste des présences.

Il résulte de la feuille de présence que 5/6 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant 849 voix / 1.000. L'assemblée générale peut valablement délibérer des points à l'ordre du jour.

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

est élu président de l'assemblée générale à l'unanimité. Celui-ci déclare la séance ouverte à 19h05. Le syndic fait office de secrétaire de l'assemblée générale.

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 2023-2024 et donne quitus au vérificateur aux comptes et au syndic, tant pour sa comptabilité que pour sa gestion, à l'unanimité.
est nommé vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024-2025 à l'unanimité

04 - Prévisions budgétaires, avances sur charges.

Le syndic propose un budget pour l'exercice 2024-2025 de **28.000 €,** l'assemblée générale valide cette proposition à l'unanimité. Les avances sur charges restent telles quelles.

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

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 2023. Les honoraires pour l'exercice 2024-2025 seront de **224,97 €** par mois. Décision prise à l'unanimité.
L'assemblée générale désigne pour signer le contrat du syndic.

06- Conformité du bâtiment

Le syndic rappelle que les espaces privatifs sont réputés conformes aux normes en vigueur et que cette conformité doit être obtenue par le propriétaire de chaque lot en sa possession, notamment :
- la conformité électrique selon les normes RGIE ;
- la conformité gaz ;
- la porte d'entrée du bien (protégeant l'évacuation) doit être certifiée RF30;
- la présence de détecteur(s) de fumée.

07 - Mise en conformité incendie

L'assemblée générale, demande un audit sur l'opportunité de poser une centrale alarme incendie dans le bâtiment. Décision prise à l'unanimité.
Le syndic indique que l'exutoire de fumée sera posé d'ici la mi-octobre

08 - Chauffage

Le syndic fera actualiser les 3 devis en 2 cuves 240L inox. Sur base de ces devis, l'installation la moins chère sera choisie.
Le syndic, fera vérifier le bon fonctionnement de l'adoucisseur et la position de celui-ci dans le circuit de distribution. Le chantier sera financé par le fonds de réserve.
Décision prise de l'unanimité.

09 - Réfection du trottoir

L'assemblée générale, demande qu'un courrier soit transmis à la banque **BELFIUS**, afin qu'elle intervienne dans la pose d'un dispositif anti-parking rétractable et sur la réparation du trottoir bordant la résidence.

10 - Nuisibles (pigeons)

Le syndic, demande une offre mixte à **RENTOKIL** et la proposera par courriel aux copropriétaires pour un choix entre cette nouvelle offre et l'offre spécifique de pose de fils inox. Décision prise à l'unanimité.

11 - Egouttage intérieur

Le syndic, alerte l'assemblée générale sur l'état du réseau d'égouttage commun.
Un audit, sera demandé par le syndic et un cadastre de l'égouttage sera dressé. Décision prise à l'unanimité

12 - Fonds de réserve.

L'assemblée générale décide à l'unanimité d'une dotation de **9.000€** au fonds de réserve travaux pour l'exercice 2024-2025, au prorata des quotités standards. Cet appel sera intégré aux avances sur charges.

13- Questions diverses.

- Le peintre doit changer la peinture des 3 portes peintes du rez-de-chaussée et au +1 ;
- Un peignage du GRANITO sera effectué pour sécuriser la cage d'escalier. Un nouveau devis de réfection sera proposé à la prochaine assemblée générale ;
- Un aspirateur sera acheté pour le service de nettoyage ;
- Un rafraichissement des peintures sera effectué dans le couloir du grenier par monsieur , qui transmettra la souche au syndic.

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

Fait à **Au Bureau City Home,** le **10/09/2024**
Pour le syndic