Terrasses
BCE : 0820.181.619
Rue Lebeau, 1
4000 LIEGE

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 11-06-2025

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence "**Terrasses**" se sont réunis en assemblée générale, le 11-06-2025, à Au Bureau CityHome , Boulevard Emile De Laveleye, 1 à 4020 Liège.
Les convocations ont été adressées par courrier du 20-05-2025.

Sont présents :

01- Etablissement de la liste des présences.

Pas de vote

Il résulte de la feuille de présence que 5 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant 849 voix / 1000.
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. Clé : Quotités - soit 676,00 sur 1350,00

Décision

: est élu président de l'assemblée générale à l'unanimité. Celui-ci déclare la séance ouverte à 18h23.
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. Clé : Quotités - soit 676,00 sur 1350,00

Décision
L'assemblée générale décide de répartir la consommation d'eau chaude privative au prorata de la consommation d'eau froide privative, à l'unanimité.
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 l'unanimité.
est nommé vérificateur aux comptes pour l'exercice 2025-2026 à l'unanimité.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Prévisions budgétaires, avances sur charges.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 676,00 sur 1350,00

Décision
Le syndic propose un budget pour l'exercice 2025 de 40000€, l'assemblée générale valide cette proposition à l'unanimité.
Les avances sur charges seront adaptées.

L'assemblée générale souhaite que la partie du budget de 14500€ appelée concernant part de la charge de chauffage dans le budget soit répartie au prorata de la répartition effectuée par la société externe pour l'exercice précédent à l'unanimité.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 676,00 sur 1350,00

Décision
L'assemblée générale valide le contrat et les conditions générales (version 2025) de l'agence immobilière CityHome pour un an en indexant les honoraires et en validant le tarif des prestations non-standard 2025. Les honoraires pour le prochain exercice seront de 224,97€ par mois.
Décision prise à l'unanimité.
L'assemblée générale désigne : pour signer le contrat du syndic.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

06- Gestion des ascenseurs

Pas de vote

La gestion par CityHome des ascenseurs suit l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs.
En application de cet arrêté royal, en cas de contrôle négatif par le SECT désigné (dont le rapport contiendrait au moins une remarque qui imposerait le maintien du matériel à l'arrêt jusqu'à levée de cette remarque), l'ascenseur sera mis hors service.
Ledit matériel ne pourra être remis en état de fonctionnement qu'à l'unique condition de l'obtention d'un nouveau rapport positif du SECT désigné.

07 - Egouttage intérieur

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 900,00 sur 1350,00

Décision
L'assemblée générale décide d'effectuer le remplacement de la carte électronique du vase d'expansion Reflex, endommagée récemment par une canalisation d'égouttage aérienne (sinistre non couvert par l'assurance) suivant le devis 20250071 de la société JP Confort, à l'unanimité.
L'assemblée générale décide de remplacer la canalisation d'égouttage aérienne corrodée dans la chaufferie suivant les recommandations du rapport de l'endoscopie réalisée à la demande de la dernière assemblée générale et valide le devis de la société JP Confort 20250075 à l'unanimité.
L'assemblée générale décide d'effectuer le curage suivant les recommandations de ce même rapport d'endoscopie et valide le devis de la société Sanichauff à l'unanimité.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Réfection du granito

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 900,00 sur 1350,00

Décision

L'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale à l'unanimité.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Réfection du trottoir.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 900,00 sur 1350,00

Décision

Compte tenu des négociations entre la Belfius et le syndic pour la prise ne charge d'une partie de la réfection du trottoir par celle-ci, l'assemblée générale décide de faire réparer le trottoir, bordant la copropriété, suivant l'offre des Ets Geurts à l'unanimité.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 676,00 sur 1350,00

Décision
L'assemblée générale décide à l'unanimité d'une dotation de 9000€ au fonds de réserve travaux pour l'exercice 2025-2026, au prorata des quotités standards.
Cet appel sera intégré aux avances sur charge.
L'assemblée générale décide à l'unanimité que le point 7 du présent procès-verbal sera financé par le fonds de réserve travaux.

Résultat du vote
Vote **Pour** à l'unanimité

11- Questions diverses.

Pas de vote

- Un nouveau peignage du Granito sera exécuté entre le 5ème étage et le 6ème.

- Le syndic demandera l'intervention de Supernet pour l'enlèvement des encombrants disséminés dans tout l'immeuble.

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 19h35.

Fait à **Au Bureau City Home** , le **11-06-2025**

Pour le syndic

Le président de l'assemblée générale