



Exp.: Rue des Fories 2/3, 4020 Liège



3401-44/64-1/9-2024206995460003-5119



c/o Etude du Notaire JEANDRAIN
Chaussee d'Ivoz 275
4400 FLEMALLE
BE

**Association des copropriétaires de la résidence
ALBERT 1^{er}, quai Marcellis 31-32 à 4020 LIEGE
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 05 décembre 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 6 propriétaires sur un total de 11

soit : 5.448 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

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

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h05

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Président : M. _____

Secrétaire : Mme T

Le syndic représenté par Mme C _____ S rédige le procès-verbal.

Procès-verbal

Copropriété ALBERT 1^{er} - n° entr. : 0.850.125.222 c/o ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat actuel est souscrit auprès de TOTALENERGIES en prix variables assorti d'une possibilité de « CLICS ».

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, quant à lui, avec la société LUMINUS.

b) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : AXA – 816 174 304 – DWELSHAUVERS ASSURANCES srl – Franchise légale
- Assurance RC pro : AXA – 730 350 207 – RGF
- Assurance Protection Juridique : DAS – 2025987 – DWELSHAUVERS ASSURANCES srl

3. Mise en conformité de la copropriété

(10.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2026.
- Gaz :
Le local gaz doit faire l'objet d'une mise en conformité. Voir étude de M. HANKART, architecte mandaté par la copropriété.
- PEB :
Le rapport PEB partiel des communs est valable jusqu'en 2032.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la firme GOESSENS.
- Conformité sécurité incendie :
Voir point 3d) ci-après.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : SICLI (→ validité 21/02/2025)
 - Eclairages de secours : JR (→ validité 12/2024)
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration environnementale devra être introduite auprès de l'administration.
- Ascenseur :
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2038.
La dernière analyse de risques a été effectuée le 17/10/2023 par VINCOTTE.
Une offre a été demandé auprès de l'ascensoriste ORONA ainsi que BEMS.
- Amiante :
L'inventaire amiante a été réalisé en date du 18/10/2023.
Une mise à jour de celui-ci sera effectuée cette année.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

Les statuts sont en cours d'adaptation par l'Etude des Notaires JADIN & DUBUISSON.

c) Décret du 21 mai 2015 – art. 24 relatif à l'organisation du marché régional du gaz – décision :

Pas d'application car il n'y a plus de gaz ménager au sein de la résidence.



d) **Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – point sur la situation :**

Point sur la situation par M. HANKART, l'architecte désigné lors de la dernière assemblée de 2023. Selon M. HANKART, la fin des travaux de mise en conformité des communs sont prévu pour juin 2025. A la demande de l'assemblée, une fois les communs terminés, les travaux au niveau des parties privatives seront effectués dans la foulée, toujours sous la supervision de M. HANKART.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le total des charges de l'exercice s'est élevé à 71.466,13 € contre 48.156,45 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

- Apport initial « propriétaires » : 6.000,00 €
- Fonds de réserve « immeuble » : 21.909,84 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Madame _____ confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

5. **Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé** (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

6. **Problématique de M. _____ S. locataire de M. _____ – point sur la situation** (10.000 Q concernées)

Le syndic confirme à l'assemblée que le problème a été solutionné et que le locataire de M. _____ a quitté les lieux.

L'assemblée en prend acte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

7. **Travaux – décision – mode de financement**

a) **Fissures mur mitoyen avec résidence voisine côté garages** (10.000 Q concernées)

Le syndic informe l'assemblée que comme promis, la société ADK PATRIMONIUM, le propriétaire du bâtiment voisin construit dernièrement, représentée par M. AENDEKERK, a pris en charge la facture de remise en état du mur.



Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

c) Placement de caméras dans les parties communes

(10.000 Q concernées)



DEVIS 00020

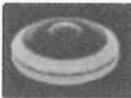
Date : le 04/12/2024
Code client : 00015

ACP RESIDENCE ALBERT 1IER C/O ADK SYNDIC
Rue Des Fories 2
4020 Liège
province de Liège Belgique

ADRESSE D'INTERVENTION

ACP RESIDENCE ALBERT 1IER C/O ADK SYNDIC
Quai Marcellis 31
4020 Liège

RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ VIA L'INSTALLATION DE CAMÉRA

Description	Qté	Unité	PU HT	HT
Fourniture et pose d'une caméra :				
<ul style="list-style-type: none"> • Installation • Raccordement et vérification du câblage existant -> Visite technique à prévoir au préalable • 1 Caméra (détail ci-dessous) • 1 pied pour fixation et protection • 1 armoire pour NNRV • Mise en service, programmation et test de bon fonctionnement 				
Prix forfaitaire de pose incluant :	1,00	FFT	920,00	920,00
Main œuvre				
Déplacements				
Installation, programmation et raccordement				
Formation à l'utilisation du système				
Aide administrative				
 Caméra 360°	1,00	P	394,00	394,00
Fourniture et pose de fixation murale et protection de la connectique	1,00		23,40	23,40
Enregistreur de type NVR, modèle à bande passante élargie, prévu pour 8 caméras, disque dur interne de 4To extensible à 16To, armoire de protection métallique, écran de consultation	1,00		1 038,00	1 038,00

Installation, processus d'installation

Pré-installation (adressage interne des caméras) après réception d'une liste définitive des caméras choisies.

Dépose de l'installation existante, repérage des câbles, installation, raccordement, mise en service, programmation, mise au courant. Comprendant les accessoires de montage et la pose du tableau électrique pour l'installation de caméras

Description	Qté	Unité	PU HT	HT
Evacuation et recyclage du matériel à remplacer - Ecologie et réinsertion.				
Createl travaille depuis plusieurs années avec une société de réinsertion sociale pour le recyclage de l'ancien matériel. C'est une société d'économie sociale de services et de projets dans le domaine de la transition écologique. Elle occupe des personnes actives dans le domaine de l'environnement en ayant pour objet la formation et la réinsertion socio-professionnelle.				
Délai d'installation				
Un délai d'installation de 4 à 6 semaines à dater de la commande est réalisable.				
Voir le matériel proposé				
Tout le matériel technique tel que module audio et caméra présenté dans cette offre est visible en notre showroom au 1094 chaussée de Waterloo à Uccle.				
Garantie, validité de l'offre et conditions de paiement				
Le matériel est couvert par une garantie de 2 ans pour une utilisation normale.				
L'offre est valable dans les six mois à dater de sa date de création.				
Tous les prix s'entendent hors TVA 6% pour facturation privée.				
Les conditions de paiement sont les suivantes :				
40% à la commande				
50% à la première mise sous tension				
10% à la réception de l'installation.				
Option * (non inclus dans le montant total du devis)	1,00	FFT	545,00	545,00 *
Caméra 360° non raccordée (fictive)				
<ul style="list-style-type: none"> • Déplacement • Installation 				
			TOTAL HT	2 375,40 €
			TVA à 6,00 %	142,52 €
			TOTAL TTC	2 517,92 €

Date de validité **03/01/2025**
 IBAN **BE36 3100 7800 6072**
 BIC **SBRUEB33**

Coût total : 2.517,92 € TVAC.

Dans un premier temps, l'assemblée décide de faire placer un pictogramme/autocollant annonçant qu'il y a une caméra de surveillance dans l'immeuble.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

d) Mise en conformité des ascenseurs suivant les dernières analyses de risque du 17/10/2023 (10.000 concernées) Q

Le syndic a collationné deux offres de prix :

1) ORONA :



OFFRE DE RÉPARATION

DONNÉES DU CLIENT

NOM: ACP RÉSIDENCE ALBERT 1ER
ADRESSE: RUE DES FORIES 2
CP / VILLE: 4020 LIEGE
E-MAIL: f.decamp@adksyndic.com
TEL: 004/220 70 64

DONNÉES DU SYNDIC

ADK SYNDIC SA
FACTURES@ADKSYNDIC.COM

ORONA SA

ADDRESS: 3 RUE DU BOSQUET
CP / VILLE: 4890 THIMISTER-CLERMONT
RESPONSABLE: SALVATORE SCAVONE
E-MAIL: sscavone@orona.be
TEL: 0490454850

DATE: 26/01/2024
NUMÉRO D'OFFRE: 1300052 - 1 - RÉSIDENCE ALBERT 1ER

Suite à votre demande, nous avons le plaisir de détailler ci-dessous notre devis pour effectuer les travaux de réparation demandés.

Résumé de la modernisation/réparation:

Code de l'appareil: 2797410
Adresse: RÉSIDENCE ALBERT 1ER (A22979) QUAI MARCELLIS 31
CP / Ville: 4020 - LIEGE

Table with 3 columns: Unités, Code, Description du travail. Contains 13 rows of repair items such as 'ASSISTANCE ORGANISME AGREÉ', 'ECLAIRAGE DE SECOURS AETETICA LED NP 130 LU', etc.

DEVIS DE Réparation

Code de l'appareil: 2797410 € 3.650,40
Adresse: RÉSIDENCE ALBERT 1ER (A22979) QUAI MARCELLIS 31

Montant H.T.V.A: € 3.650,40

Suite à votre demande, nous avons le plaisir de détailler ci-dessous notre devis pour effectuer les travaux de réparation demandés.

Résumé de la modernisation/réparation:

Code de l'appareil: 2797433

Adresse: RÉSIDENCE ALBERT 1ER (A22985) QUAI MARCELLIS 31

CP / Ville: 4020 - LIEGE

Unités	Code	Description du travail
1	DR2240	ASSISTANCE ORGANISME AGREE
1	640636218	ECLAIRAGE DE SECOURS AETETICA LED NP 130 LU # # 1000007308672
1	847102707	CAISSE COMPLÈTE BANDE LED 40 M (FC)
1	640635547	EHELLE DROITE 9 ÉCHELONS 350MM DE LARGE LG. 2,5M # # 1000007291547
1	640635281	BOITIER + BOUTON STOP 1 NC # # 1000007279613
1	640636901	BOUTON-POUSOIR À TIRETTE AVEC CORDON 38M # # 1000008000786
1	640636787	DISJONCTEUR MC-LR 6A-SH POUR SLIMLIGH # # 1000008000659
6	640636852	LINELED-GP-E ACIER INOXYDABLE # # 1000008000736
1	640636853	LINELED-PSB BLOC D'ALIMENTATION EN BOITIER + 3M # # 1000008000737
1	640636856	LINELED-SL 40M CONDUITE POUR LA GAINE SANS HALOGÈNE # # 1000008000740
1	GR0000	AERATION SDM PAR SOUS TRAITANT

Page 1 sur 6



DEVIS DE Réparation

Code de l'appareil:	2797433	€ 3.498,99
Adresse:	RÉSIDENCE ALBERT 1ER (A22985) QUAI MARCELLIS 31	
Montant H.T.V.A:		€ 3.498,99

Prix total pour les 2 ascenseurs : 3.869,42€ TVAC + 3.708,93€ TVAC = 7.578,35€.

2) BEMS :



BEMS Solutions SRL

Ascenseurs

Rue Hovade, 11 - 4130 Tilff

Tél. : 04/346.00.00 - info@bems-ascenseurs.be

Site internet: www.bems-ascenseurs.be

OFFRE

Référence : OF240201

Date : 22 février 2024

A.C.R. ALBERT 1

c/o ADK SYNDIC s.a.

Rue des Fories, 2

4020 LIEGE

Concerne : Mise en conformité de deux ascenseurs SCHINDLER/ORONA.

Adresse de l'installation concernée : Quai Marcellis, 31-32 - 4020 Liège.

Monsieur Aendeckerk

Nous vous remercions pour votre demande, et nous vous remettons notre meilleure offre pour la mise en conformité des ascenseurs concernés.

La liste des travaux reprise ci-dessous a été établie en se basant sur les remarques des rapports d'analyse de risque de l'organisme VINCOTTE (n° rapports : GEM/11/61236107/00/FR/000 & 001 - date visite : 17/10/2023).

Pour plus de facilité, vous trouverez un bon de commande à la suite de ce document qu'il vous suffit de nous retourner rempli et dûment signé pour accord en cas de commande.

Nous restons, bien évidemment, à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions de recevoir, Monsieur Aendeckerk, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour BEMS Solutions SRL

G. BAUDENNE

DÉTAILS DES TRAVAUX À RÉALISER**a. En salle des machines**

- Fourniture et installation d'une serrure sur la porte de la salle des machines, déverrouillable sans clé depuis l'intérieur du local (ascenseur 320kg).
- Mise en conformité de l'éclairage dans le local (ascenseur 320kg)

Pour chaque ascenseur :

- Réalisation d'une ventilation naturelle vers l'extérieur.

b. A la cabine

Pour chaque ascenseur :

- Fourniture et installation d'un système d'éclairage de secours en cabine.

c. En trémie

Pour chaque ascenseur :

- Fourniture et installation d'une tirette interrupteur d'éclairage de trémie sur toute la hauteur de la trémie.
- Fourniture et installation d'un ruban LED pour éclairage suffisant de toute la trémie.

d. En cuvette

Pour chaque ascenseur :

- Fourniture et installation d'une échelle réglementaire pour l'accès sûr à la cuvette.
- Mise en conformité du bouton d'arrêt d'urgence.

Prix total des points a. à d. :	4.368,00 Euros HTVA
--	----------------------------

COMPRIS DANS L'OFFRE :

- Acheminement de l'ensemble des fournitures sur place.
- Démontage et évacuation des pièces remplacées.
- Une réception avant remise en service par un organisme agréé.



NON COMPRIS DANS L'OFFRE :

- Tous les travaux non spécifiés (électricité, génie civil, désamiantage, etc.).
- L'éclairage conforme des paliers (50 lux au sol devant chaque porte de l'ascenseur).
- Elimination ou identification des éléments étrangers à l'ascenseur dans la salle des machines de l'ascenseur 320kg.

Prix :

Tous nos prix sont hors TVA et sont déterminés en se basant sur le coût des matières premières et des salaires à la date de la présente offre.

Si par choix du client, les travaux sont effectués plus de 6 mois après cette offre, une augmentation du prix est à prévoir sur les prix annoncés.

Modalités de paiement :

- 40% à la commande.
- A la fin des travaux (endéans les 30j. depuis date facture).

Délais :

- Validité de cette offre : 30 jours
- Garantie sur les travaux effectués : 3 ans
- Délai de livraison : Environ 3 semaines dès réception de l'acompte sur notre compte bancaire (hors congés fabricants).
- Durée des travaux : 2 jours ouvrables.

PROPOSITION DE CONTRAT D'ENTRETIEN (INFORMATIF – TARIF 02/2024)

Contrat standard d'entretien préventif :

- Inspection complète à intervalle régulier de l'installation par un technicien qualifié.
- Prévision des interventions indispensables afin d'assurer le bon fonctionnement de l'installation.
- Les lubrifications, graissages et nettoyages nécessaires.
- Un service de dépannage 24h/24 – 7j/7.
- Tenue d'un dossier de sécurité en salle des machines.

Prix hors TVA de ce contrat d'un an pour les 2 ascenseurs :	1.528,00 Euros
--	-----------------------

Coût total pour les travaux de mise en conformité des 2 ascenseurs : 4.630,08 € TVAC.

Coût pour un contrat d'entretien annuel préventif pour les 2 ascenseurs : 1.619,68 € TVAC.

Finalement, l'ascensoriste ORONA est plus onéreux que BEMS.

L'Assemblée décide donc de procéder à la mise en conformité des ascenseurs par l'ascensoriste BEMS pour un montant total de 4.630,08€ TVAC.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

e) Remplacement du vase d'expansion

(10.000 Q concernées)

Présentation du devis rédigé par les Ets GOESSENS :



Réf.: EGO/VJA
Dossier n° JLG230403

Hannut, le 22 décembre 2023

ACP ALBERT IER
C/O ADK SYNDIC
Rue des Fories 2

4020 LIEGE

Concerne : Remplacement du vase d'expansion chauffage à pression constante à la Résidence Albert 1er, 31 Quai Marcellis à Liège.

Monsieur, Madame,

Suite à votre demande, au passage de notre technicien et à l'entretien que vous avez eu avec Monsieur Eric GOESSENS, nous vous prions de trouver ci-après notre meilleure proposition pour le travail envisagé.

Nous avons constaté que le vase chauffage existant présentait des anomalies qui risquent à très brève échéance d'entraîner des manques d'eau dans l'installation.

Le vase existant est partiellement bouché et le boîtier électronique de commande est défectueux. Renseignements pris auprès de l'usine, ce modèle n'existe plus.

Notre offre comprend :

- Démontage et évacuation du vase Compresso défectueux.
- Fourniture et placement d'un nouveau vase d'expansion chauffage Reflex type Reflexomat Silent/Compact et à pression constante d'une capacité de 300 litres.
- Raccordement hydraulique du vase à l'installation chauffage.
- Raccordement électrique.
- Mise en service, tarage et réglage des paramètres.

Nous vous proposons ce travail réalisé pour la somme forfaitaire de :

8.627,00 € HTVA.



Coût total pour le remplacement du vase d'expansion : 9.144,62 € TVAC.

L'Assemblée décide à l'unanimité de procéder au remplacement du vase d'expansion par l'entreprise GOESSENS.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

f) Mise en peinture des sols et murs en cave

(10.000 Q concernées)



à l'attention de Monsieur Lionel AENDEKERK
A. D. K Syndic sa
rue des Forges 2

4020 LIEGE

Embourg, le 10 mai 2023

Monsieur,

Concerne : Résidence ALBERT I, quai Marcellia 32 à Liège.

Pour faire suite à votre demande pour laquelle nous vous remercions, nous avons le plaisir de vous communiquer nos meilleurs prix pour les travaux à réaliser.

DESCRIPTION DES TRAVAUX

Couloirs des caves :

Sols : sans garantie du fait du taux d'humidité dû aux remontées d'eau de la Meuse

grattage/ponçage mécanique des peintures non adhérentes, dépoussiérage,

application de deux couches de peinture monocomposante d'aspect satiné à base de résine méthacrylique en phase aqueuse.

La somme de : 1 200,00 €

Murs et plafonds

dépoussiérage, application de deux couches de peinture acrylique de ton blanc

La somme de : 1 720,00 €

Porte métallique vers garages : sur ses deux faces

ponçage, époussetage, application de deux couches d'émail

La somme de : 150,00 €

Portes/armoires en bois : sur une face

ponçage, époussetage, application de deux couches d'émail

La somme de : 400,00 €

Cage d'escalier du sous-sol au rez-de-chaussée :

Murs et plafonds

dépoussiérage, application de deux couches de peinture acrylique de ton blanc

La somme de : 260,00 €

La somme totale h.t.v.a. de : 3 730,00 €

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et dans l'attente d'une réponse favorable, vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre plus grande considération.

Pour la Srl Magnabosco,
P. Magnabosco - administrateur

L'assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Ces travaux seront à prévoir après les travaux de mise en conformité incendie.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

g) Réparation du volet des garages

(10.000 Q concernées)

Menuiserie
GUISET S.R.L.

N°T.V.A. : BE 0550.768.077

Belflus Banque : BE65 0688 9955 5896

Siège social : 24, rue Franck 4623 Magnée

Téléphone : 04/367.50.78

E-mail : g.guiset@hotmail.com

ACR Albert 1er -C/O ADK Syndic s.a

Rue des Fories, n°2

4020 Liège

OFFRE DE PRIX

Magnée, le 05 décembre 2024

Monsieur, Madame

Concerne : Résidence précitée-rue Léon Frédéric à 4020 Liège.

Nous vous prions de trouver ci-dessous mon meilleur prix afférent à :

Fourniture et pose d'une sectionnelle de garage Stucco lisse de teinte à définir dans les coloris standard.

Récupération des commandes existantes, de la motorization.

Porte sectionnelle Alpha Dooren micro V en acier galvanisé double tôle de 0,57mm avec noyau isolant en mousse de polyuréthane injecté. Coefficient k=0,40

- Les faces intérieure et extérieure sont préémaillées en deux couches de peinture polyester, 25my, durcie au four, ton à définir extérieur et intérieur.

- Joint en néoprène sur le pourtour de la porte, au linteau et au sol et joint en mousse entre les sections.

- Rails, charnières et supports roulettes en acier galvanisé (de type industriel)

- Roulettes avec galets en nylon monté sur roulement à billes (prévues pour des charges de 60kg par roulettes).

Dimensions: 1x2900x2150

Prix porte sectionnelle hors T.V.A. placement compris

2 775,00€

Délai : 6 à 8 semaines en tenant compte de notre planning et des congés de la construction.

Conditions de paiements : 40% d'acompte à la commande sur facture, le solde 15 jours date de facturation.

La commande ne prendra cours qu'à la réception de l'acompte – une facture d'acompte vous sera envoyée dès réception de celui-ci.



Coût total : 2.941,50 € TVAC.

L'Assemblée décide d'uniquelement demander le redressage du panneau.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

h) Nettoyage de la cour et portes de garages à la haute pression (10.000 Q concernées)

Une offre a été collationnée par le syndic :

1) ALL IN MP :



ADK Syndic
A l'attention de Madame Goessens
Rue des Fories, 2
4020 Liège

Liège, le 3 décembre 2024

OFFRE relative à des travaux de nettoyage complémentaires à la Résidence Albert Ier, Quai Marcellis 31 à 4000 Liège

Madame Goessens,

Suite à votre demande pour laquelle je vous remercie, j'ai le plaisir de vous proposer notre prix pour les travaux de nettoyage à la haute pression de la cour et des portes extérieures des garages :

390 euros, hors TVA 21%

Ces travaux pourront être effectués à votre meilleure convenance.

En espérant que notre offre retienne votre bonne attention, je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire et vous présente mes plus cordiales salutations.

Myriam POILVACHE
Administratrice ALL IN MP Management srl

L'Assemblée décide de commander le travail auprès de ALL IN MP.

L'Assemblée demande également à ce que le trottoir et les grilles à l'entrée du garage soient nettoyés.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

8. **A la demande de M. LEMAIRE : problématique de la qualité de l'eau au sein de l'immeuble**

(10.000 Q concernées)

Après débat, l'assemblée décide de demander à PARISSSE de passer sur place à la résidence pour procéder au réglage de l'adoucisseur pour diminuer la dureté de l'eau.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

9. **Ratification des honoraires de syndic**

(10.000 Q concernées)

Explications du syndic.

L'assemblée accepte à l'unanimité la ratification des honoraires de syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

10. **Fixation des budgets de l'exercice 2024/2025**

a) **Fonds roulement (charges courantes) :**

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de d'augmenter le budget du fonds de roulement à 65.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

b) **Fonds de réserve « immeuble » :**

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de de maintenir le budget du fonds de réserve « immeuble » à 5.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

11. **Elections et/ou réélections statutaires**

(10.000 Q concernées)

a) **Conseil de copropriété (1 an) :**

Mme TROISFONTAINE & Mme BARZIN

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

b) **Commissaire aux comptes (1 an) :**

Mme TROISFONTAINE & Mme BARZIN



<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.448	5.448		

12. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **04 décembre 2025 à 17h00.**
- b) Dépôt poubelles non réglementaire : rappel sera fait auprès de la société de nettoyage
- c) Le syndic demande à ce que les occupants de l'immeuble veillent à respecter le Règlement d'Ordre Intérieur

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h45.

