

Copropriété SELECT

bd de la Sauvenière 94

4000LIEGE 1

N° entr. : 0.850.285.766

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

Votre contact :

Fabienne DECAMP

f.decamp@adksyndic.com

04/220.70.64

**Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9h à 12h30 ou sur rendez-vous**

Etude du Notaire Ariane DENIS

Par mail : info@notairearianedenis.be

Nos réf. : LA/fd

Vos réf. :

A.C.R. SELECT, bd de la Sauvenière 94 à 4000 LIEGE 1

Renseignements « avant compromis »

Objet : - Bien : appartement G05 de 1 quotité sur un total général de 12

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : du 01/01 au 31/12

Clôture des comptes annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 1^{ère} quinzaine de février

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des quotités

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 du CC).

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Les montants des appels de fonds mentionnés ci-après résultent des décisions prises par la dernière Assemblée Générale ; ces montants peuvent faire l'objet d'une adaptation si l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'exercice précédent et qui fixe les budgets de l'exercice en cours n'a pas encore eu lieu à la date du présent courrier ou a eu lieu moins d'un mois avant la date du présent courrier ;
- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

1. Situation des appels pour fonds de roulement (provisions pour charges) décidés par l'Assemblée Générale :

- Reste à appeler pour l'exercice en cours : 1 appel de fonds sur 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 15.000,00 €
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 1.250,00 €

2. Quote-part du bien vendu dans l'apport initial : néant



Résidence SELECT A.C.P. - N° entr. : 0.850.285.766

ADK SYNDIC s.a.

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

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

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



3. **Fonds de réserve (comptes de bilan)**

3.1. Quote-part du bien vendu dans le fonds de réserve à la date du 26/07/2024 : 999,38 €

3.2. Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Fonds de réserve « immeuble »

- Reste à appeler pour l'exercice en cours : 1 appel de fonds sur 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 4.000,00 €
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 333,33 €

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 26/07/2024** :

Solde débiteur de 0,00 € auquel il y aura lieu d'ajouter 182,25 € de frais du présent courrier.

5. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété** : néant

6. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années** : en annexe

7. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices** : en annexe

Remarques : Nous insistons fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.

L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.

Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.

La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 182,25 €. Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


Pour la société syndic,
Valentine GOESSENS

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale

Résidence SELECT A.C.P. - N° entr. : 0.850.285.766

ADK SYNDIC s.a.

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

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 100.022

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



Résidence SELECT A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/01 A 2022/12**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/12/2021	-0,06	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2021	0,00	0,00
		-0,06	0,00
A	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic	3469,64	0,00
	Frais administratifs syndic	612,28	0,00
		4081,92	0,00
B	Entretien des communs		
	Nettoyage bâtiment autres HC	2385,93	409,05
	Enlèvement ordures ménagères autres HC	133,10	23,10
	Petit matériel divers	45,00	0,00
	Electricité parties communes	493,13	85,63
	Eau communs	134,01	7,58
		3191,17	525,36
C	Réparations et entretiens		
	Extincteurs d'incendie	135,89	23,59
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	728,22	41,22
	Dépannages et réparations plomberie HC	29,71	0,00
		893,82	64,81
TOTAL DL 010 à répartir sur 12 quotités, soit 680,5708333333 EU/Quot		8166,85	590,17

DL 060	DEPENSES ASCENSEURS		
A	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	251,14	43,58
	Contrat d'entretien ascenseurs	891,02	50,44
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	650,05	36,79
		1792,21	130,81
TOTAL DL 060 à répartir sur 10 quotités, soit 179,2210000000 EU/Quot		1792,21	130,81

TOTAL DL		9959,06	720,98
-----------------	--	----------------	---------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/12/2021	-0,01	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2021	0,00	0,00
		-0,01	0,00
A	Frais d'administration		
	Autres frais d'administration	259,30	0,00
	Frais assemblée générale	91,28	0,00
		350,58	0,00
B	Assurances		

Résidence SELECT A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/01 A 2022/12**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Assurance incendie	1279,85	0,00
	Assurances assistance judiciaire	341,91	0,00
		1621,76	0,00
TOTAL DP 010 à répartir sur 12 quotités, soit 164,3608333333 EU/Quot		1972,33	0,00

DP 030	DEPENSES ETAGES		
	<u>A Réparations et entretiens</u>		
	Apport solde Fds Rés Ascenseur	-257,52	0,00
		-257,52	0,00
TOTAL DP 030 à répartir sur 10 quotités, soit -25,7520000000 EU/Quot		-257,52	0,00

TOTAL DP		1714,81	0,00
TOTAL GLOBAL (DL + DP) EURO		11673,87	720,98

Résidence SELECT A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/01 A 2023/12**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/12/2022	0,02	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2022	0,00	0,00
		0,02	0,00
A	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic	3675,48	0,00
	Frais administratifs syndic	648,60	0,00
	Taxe voirie	43,50	0,00
		4367,58	0,00
B	Entretien des communs		
	Nettoyage bâtiment autres HC	2331,67	404,67
	Petit matériel divers	29,71	0,00
	Electricité parties communes	802,07	139,20
	Eau communs	143,90	8,15
		3307,35	552,02
C	Réparations et entretiens		
	Extincteurs d'incendie	79,38	13,78
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	273,48	15,48
	Entretien et réparations bâtiment	360,40	20,40
		713,26	49,66
TOTAL DL 010 à répartir sur 12 quotités, soit 699,0175000000 EU/Quot		8388,21	601,68

DL 060	DEPENSES ASCENSEURS		
A	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	429,27	74,49
	Contrat d'entretien ascenseurs	933,78	52,86
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	349,41	19,78
		1712,46	147,13
TOTAL DL 060 à répartir sur 10 quotités, soit 171,2460000000 EU/Quot		1712,46	147,13

TOTAL DL		10100,67	748,81
-----------------	--	-----------------	---------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/12/2022	-0,01	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2022	0,00	0,00
		-0,01	0,00
A	Frais d'administration		
	Autres frais d'administration	139,18	0,00
	Frais assemblée générale	89,02	0,00
		228,20	0,00
B	Assurances		

Résidence SELECT A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/01 A 2023/12**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Assurance incendie	1418,30	0,00
	Assurances assistance judiciaire	353,87	0,00
		1772,17	0,00
C	Réparations et entretiens		
	Prévention incendie	2189,10	179,10
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	252,28	14,28
		2441,38	193,38
TOTAL DP 010 à répartir sur 12 quotités, soit 370,1450000000 EU/Quot		4441,74	193,38
DP 030	DEPENSES ETAGES		
A	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	288,85	16,35
		288,85	16,35
TOTAL DP 030 à répartir sur 10 quotités, soit 28,8850000000 EU/Quot		288,85	16,35
TOTAL DP		4730,59	209,73
TOTAL GLOBAL (DL + DP)		14831,26	958,54
		EURO	

Association des copropriétaires de la résidence
SELECT A.C.P., bd de la Sauvenière 94 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 février 2024

Sont présents ou valablement représentés : 8 propriétaires sur un total de 10

soit : 9 quotités sur un total de 12

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.

Préambule : M. AI présente aux propriétaires Mme GC qui sera amenée à collaborer avec lui et à le remplacer à moyen terme. Celui-ci remercie d'ores et déjà les copropriétaires pour leur confiance ainsi que leur bonne collaboration. Mme DE sera quant à elle toujours en charge de la gestion administrative de la résidence (decamp@adksyndic.com – 04/220.70.64).

La séance est ouverte à 17h12.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (12 Q concernées)

Président : Mme BO

Secrétaire : Mme BA

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
9	9		

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

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

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme

Procès-verbal

Copropriété SELECT - n° entr. : 0.850.285.766 c/o ADK SYNDIC

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

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

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730,390,160

ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés. Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

- Assurance Incendie :
Compagnie : AXA - Police : Buildimax 816 805 313 - Courtier : PI - Franchise : légale
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges :
Compagnie : CFDP – Police : 24ADK-SELECT - Courtier : JAAG

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2028
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - ✓ Extincteurs et éclairages de secours : B
 - ✓ Portes RF : BURNOTTE (cfr décision AGO 2023)
- Ascenseur(s) :
L'ascenseur est actuellement aux normes.
La prochaine analyse de risque devra être réalisée en 2029
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 23/06/2020
Conclusion du rapport : suspicion, pas de travaux à prévoir, mais contrôle annuel
Un rapport de suivi a été commandé.

b) Adaptation des statuts : point sur la situation

(12 Q concernées)

Conformément à la décision prise par les copropriétaires en assemblée, le syndic a mandaté l'étude des Notaires J et I ainsi que l'avocate Maître LA pour procéder à l'adaptation des statuts de la résidence et à la remise à jour du R.O.I.

Malgré plusieurs rappels au notaire, le syndic n'a toujours pas réceptionné le projet d'adaptation.

Une relance supplémentaire a encore été envoyée ce jour.

L'assemblée demande au syndic de leur laisser un délai d'un mois à partir de cette date pour demander des offres comparatives à d'autres notaires.

Pour autant que cela soit encore possible vis-à-vis de l'étude de Notaire actuelle, si les copropriétaires trouvent un autre notaire, ils effectueront le changement d'étude.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
9	9		

c) 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 / décision

L'Assemblée Générale de 2023 avait décidé de réaliser une partie des préconisations, à savoir le placement de certaines portes R.F, le plan d'évacuation et les pictogrammes pour un montant total de 3.089,90 € TVAC.

L'assemblée fait part au syndic que le placement des portes RF par la société C laissait à désirer. Suite à une interpellation, C est venu corriger son travail.

L'assemblée demande de prévoir le placement d'une porte RF au niveau du local compteurs eau/gaz.
 L'assemblée demande de prévoir la peinture des 3 portes RF par M. MAG pour un montant de 200,00 € HTVA. Ces travaux de mise en peinture seront prévus après le placement de la dernière porte RF par CI ans le local compteurs.
 Mme BO demande à ce que M. MAG prenne contact avec elle afin de choisir une teinte de peinture.

Le syndic transmettra la date de fin de travaux aux copropriétaires.

Deux travaux restent à prévoir dans le cadre de la mise en conformité incendie :

- Le châssis donnant accès au toit doit être transformé et remplacé (5.602,10 € TVAC)
- Le placement d'une porte RF pour le local eau/gaz (647,93 € TVAC)

Concernant le placement de l'exutoire de fumée, l'assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Les copropriétaires demandent à ce que le devis de CI sur le placement de l'exutoire leur soit envoyé.

Un devis comparatif sera demandé et présenté lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de 2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
9	9		

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

A la demande de plusieurs propriétaires, la société communique les coordonnées de plusieurs entreprises spécialisées et ou organisme de contrôle pour réaliser les mises en conformité privatives et ou en mesure d'attester de la mise en conformité des installations :

- Organisme de contrôle :
 - ⇒ VINCOTTE : rue Phocas Lejeune 11, 5032 GEMBLOUX
+32 81 43 26 11
 - ⇒ BTV : quai Mativa 37, 4020 LIEGE
04 253 19 72
- Société spécialisées pour les portes R.F :
 - ⇒ BURNOTTE : rue Fays Village 18, 4141 SPRIMONT
04 74 84 56 01
alex.burnotte@skynet.be
 - ⇒ CATALDO : rue Pré Binet 16, 4020 LIEGE
04 343 34 17
d.cataldo@bigmat.be
- Société spécialisée en matière incendie :
 - ⇒ CEPPI : rue Karenberg 2, 1932 ZAVENTEM
04 84 951 833
info@ceppi.be

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023. – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (12 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2023, le total des charges s'est élevé à 14.831,26 € contre 11.673,87 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

- Apport initial propriétaires : 3.214,83 €
- Fonds de réserve « immeuble » : 8.964,59 €

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

Mme BC 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>
9	9		

5. **Décharge** (12 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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
9	9		

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

a) **Report AGO 2023 : remplacement de la 2^{ème} porte d'entrée** (12 Q concernées)

Deux sociétés ont été consultées.

La société ayant communiqué l'offre la moins-disante (MA) propose de remplacer l'ensemble de la porte pour la somme de 6.519,10 € TVAC.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas effectuer ce travail.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
9	9		

b) **A la demande de M. KA** (12 Q concernées)

- « Sécurité de la résidence Select : Suite aux graves événements qui se sont déroulés au sein de l'immeuble du sélect, il y a un grave problème de sécurité à gérer. Des comportements dangereux (mise en danger et agression physique et verbale des occupants et des visiteurs), vandalisme, consommation de drogues, mouvements de personnes bizarres dans l'immeuble. ... »
- « mettre à jour badges/ pass pour entrer dans l'immeuble. Ou un nouveau système plus sécurisé pour rentrer. »
- « créer un groupe WhatsApp entre propriétaires pour signaler un problème dans l'immeuble, des nuisances, des problèmes avec les locataires, un souci technique, des dégâts. A cause de la protection de la vie privée nous ne pouvons pas avoir accès aux coordonnées des autres propriétaires pour communiquer. »

- « Améliorer la communication entre ADK et les propriétaires en cas de problème ou de souci .
Exemple: inondation (dans la cave) personne n' est au courant et plusieurs propriétaires contactent ADK à plusieurs reprises . Difficultés d' avoir des explications , ce qui va être mis en œuvre et quand ce sera réparé ou une solution trouvée . Ce qui crée un sentiment d' insécurité et d' abandon . »
- « Responsabiliser les propriétaires aux choix des locataires . »
- « Responsabiliser les occupants à ne plus laisser rentrer en bas des personnes inconnues qui sonnent en prétendant aller chez un autre occupant .
On est près de l'abri du jour croix rouge et du Carré . »
- « Ascenseur : Il y a régulièrement des soucis techniques et des pannes . La porte du rez de chaussée ne se ferme pas bien et l' ascenseur ne monte pas . Il faut claper la porte de l' ascenseur avec énergie pour que cela démarre . »
- « Cave : Il y a encore des locaux où les interrupteurs de Lumière ne sont pas automatiques. Des personnes laissent les locaux allumés longtemps. (compteurs d' eau , électricité et Gaz) »

M. KA . . fait part que ces points ne sont plus d'actualité à ce jour.

Cependant, l'assemblée demande d'améliorer la communication entre le syndic et les copropriétaires via une personne relais, soit Mme BC , qui transmettra elle-même le message aux autres copropriétaires. De cette manière, l'assemblée souhaite pouvoir prendre un maximum de décisions sans devoir passer par une assemblée générale.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que la loi est impérative et que nul ne peut y déroger et que des décisions qui ne seraient pas d'ordre conservatoire seraient de facto irrégulières.

Toutefois, libre aux propriétaires de se concerter pour préparer les décisions à ratifier.

7. Fixation des budgets de l'exercice 2024

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (12 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget du fonds de roulement à 15.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
9	9		

- a) Fonds de réserve « immeuble » : (12 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « immeuble » à 4.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
9	9		

8. Elections et/ou réélections statutaires (12 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme BO et M. KA sont élus.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
9	9		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mme BO est élue.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
9	9		

9. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **12 février 2025**.
- b) Problématique des tuyauteries chauffage gaz. L'assemblée décide de demander à M. G de chez G M. MA peut avoir une sortie indépendante pour sa chaudière sans causer de soucis par la suite pour le reste de la copropriété.
- c) Par la même occasion, un devis pour le tubage des cheminées et changement des chaudières sera également demandé à la société G
 Une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée afin que les copropriétaires puissent choisir une société de chauffage pour effectuer le travail.
 M. MA demande qu'on lui transmette la réglementation pour le tubage des cheminées.
 Les copropriétaires souhaitent rassembler des devis comparatifs. Ils transmettront ceux-ci au syndic afin qu'il puisse les présenter lors de l'AGE.
- d) Mme BO demande au syndic d'être consultée en cas de décision.
- e) Une infiltration a été décelée en cave. Il s'avère que le problème provient de l'immeuble voisin. Un notaire a été consulté pour connaître l'identité du/des propriétaires devant effectuer les réparations nécessaires.
- f) L'assemblée informe le syndic d'un courrier de la ville de Liège mentionnant qu'il y avait un tassement du terrain.
- g) L'assemblée demande de rappeler à tous les propriétaires de transmettre au syndic les coordonnées de leurs locataires avec la date d'entrée afin que les nouvelles nominettes puissent être modifiées.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h43.

**Association des copropriétaires de la résidence
SELECT, boulevard de la Sauvenière 94 à à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 février 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 7 propriétaires sur un total de 10

soit : 8 quotités sur un total de 12

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

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée 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 18h00

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (12 Q concernées)

Président : Madame CH.
Secrétaire : Madame BOI

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

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

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

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

Pour l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour leurs compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

Procès-verbal

Copropriété SELECT - n° entr. : 0.850.285.766 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

L'augmentation qui en résulte devra donc être incorporée dans les budgets de charges.

Ce contrat est revu tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(12 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation / décision

- Conformité électrique des communs :

Le rapport de conformité est valable jusqu'en septembre 2023. Un nouveau contrôle sera demandé en son temps à l'électricien de la résidence.

- Matériel incendie :

Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement

- Extincteurs et éclairages de secours : B
- Portes RF : le placement obligatoire de portes RF est prévu dans l'offre de la sté C qui sera présentée au point 3d) ci-dessous. Un contrat de contrôle annuel de ces portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10 €/porte HTVA et déplacement. Si nécessaire : réglage 30 € HTVA/porte, nouvelle quincaillerie de 35 € à 49 € HTVA, nouveau ferme-porte 154 € HTVA)

Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires (tarif ci-dessus).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

b) Adaptation des statuts de la copropriété : point sur la situation

Conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée, le syndic a mandaté l'Etude du Notaire J₁ pour procéder à l'adaptation des statuts de la résidence et à la remise à jour du R.O.I.

Le projet d'adaptation est actuellement en cours de rédaction et sera présenté à la prochaine réunion.

c) 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) – présentation de l'audit réalisé par la Sté CEPPI, spécialisée en mise en conformité incendie : suite à donner

Conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale 2022, la société CEPPI a été sollicitée pour réaliser un audit de la sécurité incendie de la résidence.

L'offre en découlant est présentée :

- Quatre portes RF sont à placer (2.591,70 € TVAC)
 - Une porte vers le local machinerie ascenseur
 - Une porte d'accès RDC vers les sous-sols
 - Une porte d'accès vers le local électricité
 - Une porte d'accès vers le local gaz
- Un plan d'évacuation au rez-de-chaussée doit être apposé (196,10 € TVAC).
- Des pictogrammes pour améliorer le fléchage des sorties et voies d'évacuation doivent être apposés 302,10 € TVAC
- Des luminaires de secours supplémentaires sont à positionner (2.251,44 € TVAC)
- Le châssis donnant accès au toit doit être transformé et remplacé (5.602,10 € TVAC)

Le budget total à prévoir est de 10.943,44 € TVAC

L'Assemblée Générale décide de réaliser une partie des préconisations, à savoir le placement des portes R.F, le plan d'évacuation et les pictogrammes pour un montant total de 3.089,90 € TVAC.

Financement : via imputation au fonds de réserve « immeuble »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

Pour rappel, concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles ils doivent pourvoi, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

A la demande des propriétaires, la société de gestion renseigne les coordonnées d'un corps de métier compétent pour l'installation et le contrôle des portes RF :

- Menuiserie BUI
- e
-

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(12 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le total des charges de l'exercice 2022 s'est élevé à 11.673,87 € contre 10.001,81 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

- Apport initial propriétaires : 3.214,83 €
- Fonds de réserve « immeuble » : 8.312,67 €

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

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Madame CH 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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

5. Décharge *(12 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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Amélioration de la sécurité de la résidence - propositions (12 quotités concernées)

En cours d'année, il a été demandé au syndic de proposer plusieurs possibilités pour améliorer la sécurité de la résidence.

Pour ce faire, le syndic propose les solutions suivantes :

- Installer une grille au niveau de la cage d'escalier : 5.422,53 € TVAC
- Installer un système de contrôle d'accès par badges dans l'ascenseur avant de pouvoir accéder à son appartement : 939.16 € TVAC + fourniture et programmation du badge 57,24 € TVAC /unité).

Après discussions, l'Assemblée Générale décide de ne pas réaliser ces travaux. Cependant, il est souhaité que la fermeture de la deuxième porte soit contrôlée par un spécialiste et que le système d'ouverture via le parlophone soit désactivé.

Financement : via le fonds de roulement

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

b) Réfection de la porte palière de l'ascenseur au rez-de-chaussée (10 quotités concernées)

Au jour de l'assemblée, ce point a été solutionné – l'ascensoriste étant déjà intervenu.

L'Assemblée Générale en prend acte.

c) Automatisation de l'éclairage en cave (12 quotités concernées)

Au moment de l'Assemblée Générale, ce travail a déjà été réalisé par l'électricien de la résidence.

Néanmoins, les propriétaires désirent qu'un bouton-poussoir soit installé dans le local des compteurs d'eau.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

d) Remplacement de la deuxième porte d'entrée (12 quotités concernées)

Deux sociétés ont été consultées pour remise d'un devis pour ce poste.

La société ayant communiqué l'offre la moins disante (MA) propose de remplacer l'ensemble de la porte pour la somme de 6.519,10 € TVAC.

L'Assemblée Générale décide de ne pas commander ces travaux et de reporter ce point à l'ordre du jour la prochaine assemblée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

e) A la demande de Mme BO

(12 quotités concernées)

- Placement d'un détecteur automatique sur l'éclairage des communs :

Au moment de l'assemblée, un détecteur automatique a été placé.

L'Assemblée Générale en prend acte.

- Harmonisation des plaquettes nominatives :

Afin de pouvoir harmoniser les plaquettes nominatives, il est demandé aux propriétaires de préciser l'ancien nom et le nouveau nom qu'il convient d'indiquer.

Il est prévu que cette demande soit faite au syndic par les propriétaires au plus tard pour le 28/02/2023 (formulaire en annexe).

L'Assemblée Générale marque son accord

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

- Placement d'un boîtier à clé sécurisé pour l'appartement D01 dans les communs de la résidence :

Après discussions, l'Assemblée décide ne pas autoriser le placement d'un boîtier à clé.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	7	1	

Nom du votant « contre » : Madame BO

7. Fixation des budgets de l'exercice 2023

- a) Fonds roulement (charges courantes) :

(12 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget du fonds de roulement à 12.500,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

- b) Fonds de réserve « immeuble » :

(12 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « immeuble » à 4.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

8. Elections et/ou réélections statutaires

(12 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an)

Madame CH. et Madame BO. sont élus.

En outre, il est convenu que Monsieur KA apportera son aide au Conseil de Copropriété en cas de besoin.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

b) Commissaire aux comptes (1 an)

Madame CH. ... est élue.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

9. **Divers**

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans) pour les biens mise en vente ou en location. Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G). Depuis le 1^{er} novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.
- c) Conformément à l'article 3.93 § 3 du CC, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- d) Valve : les informations du valve seront mises à jour par le syndic en cours d'année.
- e) Parlophonie : il est demandé au gestionnaire de mandater la firme MAI pour procéder à un contrôle de l'installation.
- f) Plateforme : l'assemblée souhaite que le gestionnaire mandate un avocat afin de mettre en demeure Madame SCJ de procéder à la réparation de la plateforme menant vers le jardin

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h59.

Association des copropriétaires de la résidence
SELECT, boulevard de la Sauvenière 94 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 mars 2022

Sont présents ou valablement représentés : 6 propriétaires sur un total de 10

soit : 8 quotités sur un total de 12

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

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée 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 17h10

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(12 Q concernées)

Président : Madame CH

Secrétaire : Monsieur M.

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

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

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

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

Procès-verbal

Copropriété SELECT - n° entr. : 0.850.285.766 c/o ADK SYNDIC sa

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

RPM Liège n° Entr. 417.251.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

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

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2023.
- Matériel sécurité incendie :
Le matériel en place est entretenu et contrôlé annuellement par la société B
- Ascenseur :
L'analyse de risque est valable jusqu'en 2029.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé en 2020. Le rapport émis recommande un contrôle annuel.

Le syndic est mandaté pour effectuer toute mise en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : point sur la situation

(12 Q concernées)

Le syndic dresse un rappel des changements législatifs qui sont d'application depuis le 1^{er} janvier 2019. Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix à une majorité des $\frac{2}{3}$ pour les décisions relatives aux travaux de rénovation.
- Le fonds de réserve deviendra obligatoire. Il doit être alimenté, au minimum, chaque année, à concurrence de 5 % des charges ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, l'assemblée pourra y déroger moyennant une décision prise à la majorité des $\frac{4}{5}$ des voix.
- Ne peuvent participer à un vote sur un point que ceux qui sont concernés par la dépense y afférente.
- Privilège de la copropriété pour les charges impayées pour l'exercice en cours et le précédent (selon un rang déterminé dans le texte de Loi).
- Le rapport du conseil de copropriété est réduit à une seule obligation annuelle (au moment de l'assemblée) au lieu de deux.
- Des prescriptions actuellement reprises au RCG devront être transférées au ROI.

Le syndic rappelle l'obligation qui a été faite aux copropriétés de procéder à l'adaptation de leurs statuts. Cette adaptation avait été confiée au cabinet d'avocats R , l'acte authentique devant être passé en l'étude du Notaire J .

Suite au décès de Maître RI et compte tenu du fait que la cabinet n'a pas trouvé d'acquéreur, le syndic sollicite l'approbation de l'assemblée pour mandater un autre cabinet.

L'assemblée donne mandat au syndic pour ce faire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

c) 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) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner

(12 Q concernées)

La teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note. Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

Le syndic signale que la mise en conformité de l'installation électrique des communs est d'ores et déjà assurée et attestée par un rapport d'organisme de contrôle.

De même, le matériel en place est entretenu périodiquement.

Le syndic propose toutefois, complémentirement, de mandater un architecte/société spécialisée pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

L'assemblée donne mandat au syndic pour ce faire mais ne lui permet pas d'engager des frais et travaux.

Le rapport de l'architecte et le budget seront portés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée ordinaire pour décider des suites.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. Approbation des comptes et bilan des exercices 2020 et 2021 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(12 Q concernées)* *(Art. 3.89 § 5 – 15°)*

A la date de clôture des comptes au 31/12/2021, le total des charges s'est élevé à 10.001,81 € contre 10.296,21 € l'exercice précédent.

Le capital de la copropriété se compose comme suit :

- Apport initial propriétaires : 3.2514,83 €
- Fonds de réserve « immeuble » : 7.637,86 €
- Fonds de réserve « ascenseurs » : 257,52 €

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

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Madame CH. 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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

5. **Décharge** (12.Q concernées)

L'Assemblée décharge le syndic, le commissaire aux comptes et le Conseil de Copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

6. **Placement d'éclairages de secours – décision – mode de financement** (12.Q concernées)

Deux entreprises ont été sollicitées par la société syndic afin de communiquer un devis.

La firme B¹ a remis prix pour la fourniture et le placement de 8 éclairages de sécurité et la pose de 20 pictogrammes pour un montant de 1.458,10 € TVAC + la réalisation d'un contrôle annuel (obligatoire) pour la somme de 216,15 € TVAC.

La société CR quant à elle, a communiqué une offre pour le placement de 12 éclairages de sécurité pour un montant de 1.717,20 € TVAC (moins cher proportionnellement) et le contrôle annuel pour la somme forfaitaire de 156,88 € TVAC.

L'Assemblée Générale décide confier la réalisation de ces travaux à la société CR.

Financement : par prélèvement du fonds de réserve

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

7. **Fixation des budgets de l'exercice 2022**

a) **Fonds roulement (charges courantes) :** (12 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des charges courantes à 11.000,00 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

b) **Fonds de réserve « immeuble » :** (12 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « immeuble » à 3.000,00 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

- c) Autorisation d'appeler le fonds de réserve « immeuble » dès le début de l'exercice suivant (12 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au fonds de réserve « immeuble » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

8. Elections et/ou réélections statutaires

(12 Q concernées)

- a) Conseil de Copropriété (1 an)

Madame CH et Monsieur KA sont élus.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

- b) Commissaire aux comptes (1 an)

Madame CH est élue.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

- a) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025 (conditions consultables sur le site ADK syndic : www.adksyndic.com).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

9. Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Electricité : Il est demandé à la gérance de mandater un électricien pour procéder au remplacement de l'éclairage au niveau du rez-de-chaussée, juste devant la cage d'escalier et de vérifier la possibilité d'installer un détecteur automatique au niveau de rez-de-chaussée et des caves. En outre, un problème perdure au niveau de la sonnette de la deuxième porte d'entrée. Ce point sera vérifié également.
- c) Nettoyage : il est demandé à la société syndic de mandater une autre firme de nettoyage et de résilier le contrat avec la société actuelle (

- d) Il est demandé à la gérance de remplacer l'entièreté des nominettes au niveau des sonnettes.
- e) Deuxième porte d'entrée : un devis pour le remplacement de cette porte sera collationné et présenté à la prochaine assemblée.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h45