

ACTIF	PASSIF
RETARD AVANT CLOTURE	FONDS DE RESERVE APP + COMMERCES 8200Q
DEBIT APRES REPARTITION	Report d'exercices 5.327,68
DECIMALE DE REPARTITION	Frais/Intérêts bancaires -57,62
DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	FONDS DE RESERVE PHASE I commerces 312Q
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE	Report d'exercices 1.219,26
Charges à reporter	1.219,26
COMPTES BANCAIRES	FONDS DE RESERVE PHASE I hors commerces 2088Q
BNP Paribas Livret	Report d'exercices 15.674,39
BNP Paribas Vue	Apport de l'exercice 10.440,01
	26.114,40
	FONDS DE RESERVE PHASE II 2000Q
	Report d'exercices 6.255,36
	Apport de l'exercice 10.000,00
	16.255,36
	FONDS DE RESERVE PHASE III 2000Q
	Report d'exercices -2.488,67
	Apport de l'exercice 10.000,00
	Divers 753,25
	8.264,58
	FONDS DE RESERVE PHASE IV 1800Q
	Report d'exercices 3.754,22
	Apport de l'exercice 9.000,00
	Taxes emmgt/démgt 450,00
	13.204,22
	FONDS DE RESERVE GARAGES 1800Q
	Report d'exercices 24.522,67
	Apport de l'exercice 1.000,02
	25.522,69
	AVANCE AVANT CLOTURE
	15.766,45
	CREDITEURS APRES REPARTITION
	61.890,32
	FOURNISSEURS A PAYER
	20.734,07
TOTAL	194.241,41

CHARLEMAGNE A.C.P.

Situation du 2022/07 au 2023/06

<u>ACTIF</u>		<u>PASSIF</u>	
FONDS DE RESERVE PHASE III 2000Q		FONDS DE RESERVE APP + COMMERCES 8200Q	
Report d'exercices	10.207,12	Report d'exercices	5.447,68
Apport de l'exercice	-10.000,00	Frais/Intérêts bancaires	-120,00
Taxes emmgt/démgt	-100,00		5.327,68
Factures prélevées	2.381,55	FONDS DE RESERVE PHASE I commerces 312Q	
Honoraire architecte Rénovation	-557,27	Report d'exercices	-106,07
Réunion chantier 2022	-164,20	Apport de l'exercice	1.560,00
Restauration façades+balcons-solde	-1.212,72	Factures prélevées	-234,67
NC Restauration façades+balcons	429,94	Honoraire architecte Rénovation	-86,94
Mise en conformité asc	-877,30	Réunion chantier 2022	-25,61
	2.488,67	Restauration façades+balcons-solde	-189,19
RETARD AVANT CLOTURE	15.984,74	NC Restauration façades+balcons	67,07
DEBIT APRES REPARTITION	1.597,25		1.219,26
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE	20,68	FONDS DE RESERVE PHASE I hors commerces 2088Q	
Charges à reporter	9.648,59	Report d'exercices	7.670,66
COMPTES BANCAIRES		Apport de l'exercice	10.440,05
BNP Paribas Livret	54.708,91	Taxes emmgt/démgt	50,00
BNP Paribas Vue	63.103,06	Factures prélevées	-2.486,32
	117.811,97	Honoraire architecte Rénovation	-581,77
		Réunion chantier 2022	-171,42
		Restauration façades+balcons-solde	-1.266,09
		NC Restauration façades+balcons	448,85
		Mise en conformité asc	-915,89
			15.674,39
		FONDS DE RESERVE PHASE II 2000Q	
		Report d'exercices	-1.413,09
		Apport de l'exercice	10.000,00
		Taxes emmgt/démgt	50,00
		Factures prélevées	-2.381,55
		Honoraire architecte Rénovation	-557,27
		Réunion chantier 2022	-164,20
		Restauration façades+balcons-solde	-1.212,72
		NC Restauration façades+balcons	429,94
		Mise en conformité asc	-877,30
			6.255,36
		FONDS DE RESERVE PHASE IV 1800Q	
		Report d'exercices	-3.552,41
		Apport de l'exercice	9.000,00
		Taxes emmgt/démgt	450,00
		Factures prélevées	-2.143,37
		Honoraire architecte Rénovation	-501,53
		Réunion chantier 2022	-147,77
		Restauration façades+balcons-solde	-1.091,45
		NC Restauration façades+balcons	386,94
		Mise en conformité asc	-789,56
			3.754,22
		FONDS DE RESERVE GARAGES 1800Q	
		Report d'exercices	16.876,49
		Apport de l'exercice	9.000,00
		Factures prélevées	-1.353,82
		Honoraire architecte Rénovation	-501,53
		Réunion chantier 2022	-147,78
		Restauration façades+balcons-solde	-1.091,45
		NC Restauration façades+balcons	386,94
			24.522,67
		AVANCE AVANT CLOTURE	7.477,43
		CREDITEURS APRES REPARTITION	72.824,13
		DECIMALE DE REPARTITION	0,05
		CREDIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	0,33
		FOURNISSEURS A PAYER	9.743,13
		Sin GI I1- porte blindée 10/01/2022	753,25
TOTAL	147.551,90	TOTAL	147.551,90

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/07 A 2024/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/06/2023	-0,14	0,00
	Report d'exercice au 30/06/2023	-0,33	0,00
		-0,47	0,00
B	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations plomberie HC	237,44	13,44
	Entretien porte	405,92	22,98
	Nettoyage bâtiment autres HC	190,80	10,80
	Enlèvement ordures ménagères autres HC	190,80	10,80
	Entretien toiture	63,60	3,60
	Sel de déneigement	76,66	13,30
		1165,22	74,92
C	Electricité		
	Electricité parties communes - EAN 3169	142,23	-10,37
		142,23	-10,37
TOTAL DL 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 0,1306980000 EU/Quot		1306,98	64,55

DL 020	DEPENSES PHASE I		
A	Réparations et entretiens		
	Entretien porte	213,25	12,07
	Nettoyage bâtiment selon contrat	4134,35	717,55
		4347,60	729,62
B	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	321,66	55,83
	Contrat d'entretien ascenseurs	1130,23	63,98
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	340,79	19,29
	Electricité ascenseurs - EAN 1816	343,12	26,14
		2135,80	165,24
C	Electricité		
	Electricité parties communes - EAN 5279	26,19	2,14
		26,19	2,14
TOTAL DL 020 à répartir sur 2088 quotités, soit 3,1176197318 EU/Quot		6509,59	897,00

DL 030	DEPENSES PHASE II		
A	Réparations et entretiens		
	Entretien porte	213,25	12,07
	Nettoyage bâtiment selon contrat	3959,79	687,26
		4173,04	699,33
B	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	321,65	55,82
	Contrat d'entretien ascenseurs	1130,23	63,98
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	495,82	28,07
	Electricité ascenseurs - EAN 3490	357,52	27,20
		2305,22	175,07

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/07 A 2024/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
C	Electricité		
	Electricité parties communes - EAN 4740	197,16	15,05
		197,16	15,05
TOTAL DL 030 à répartir sur 2000 quotités, soit 3,3377100000 EU/Quot		6675,42	889,45

DL 040	DEPENSES PHASE III		
A	Réparations et entretiens		
	Entretien porte	292,75	16,57
	Nettoyage bâtiment selon contrat	3960,52	687,39
		4253,27	703,96
B	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	321,66	55,83
	Contrat d'entretien ascenseurs	1130,23	63,98
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	408,10	23,10
	Electricité ascenseurs - EAN 6024	375,76	27,95
		2235,75	170,86
C	Electricité		
	Electricité parties communes - EAN 1535	374,70	36,75
		374,70	36,75
TOTAL DL 040 à répartir sur 2000 quotités, soit 3,4318600000 EU/Quot		6863,72	911,57

DL 050	DEPENSES PHASE IV		
A	Réparations et entretiens		
	Entretien porte	1319,45	74,68
	Nettoyage bâtiment selon contrat	3564,18	618,61
	Entretien et réparations bâtiment	530,00	30,00
		5413,63	723,29
B	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	321,64	55,81
	Contrat d'entretien ascenseurs	1130,23	63,98
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	196,10	11,10
	Electricité ascenseurs - EAN 8104	426,26	31,70
		2074,23	162,59
C	Electricité		
	Electricité parties communes - EAN 9283	191,22	15,26
		191,22	15,26
TOTAL DL 050 à répartir sur 1800 quotités, soit 4,2661555556 EU/Quot		7679,08	901,14

DL 060	DEPENSES APP + COMMERCE		
A	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic	22717,44	0,00
		22717,44	0,00
B	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations chauffage HC	95,40	16,56
		95,40	16,56
TOTAL DL 060 à répartir sur 8200 quotités, soit 2,7820536585 EU/Quot		22812,84	16,56

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/07 A 2024/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 070	DEPENSES GARAGES INTERIEURS		
A	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	414,57	71,95
		414,57	71,95
B	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic	2712,78	0,00
		2712,78	0,00
TOTAL DL 070 à répartir sur 965 quotités, soit 3,2407772021 EU/Quot		3127,35	71,95

DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE & EAU (s/relevés)		
A	Chauffage		
	Contrats d'entretien chauffage	1539,78	87,16
	Electricité chauffage et sanitaires PH I+II - EAN 5549	2448,18	185,44
	Electricité chauffage et sanitaires PH III+IV - EAN 5670	2159,21	159,93
	Redevance fixe et consommation gaz	80152,80	4533,09
	Frais de relevés chauffage	3672,54	637,39
		89972,51	5603,01
B	Eaux		
	Entretien adoucisseur	271,57	15,37
	Redevance fixe et consommation eau	15796,29	894,13
	Sel pour adoucisseur d'eau	2917,45	487,75
	Frais de relevés eau froide	2067,08	358,75
		21052,39	1756,00
TOTAL DL 610 111.024,54 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Débiteur de 0,36 euros.		111024,90	7359,01

TOTAL DL		165999,88	11111,23
-----------------	--	------------------	-----------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/06/2023	0,09	0,00
	Report d'exercice au 30/06/2023	0,00	0,00
		0,09	0,00
A	Frais d'administration		
	Honoraires architectes/ingénieurs	133,10	23,10
	Franchise - frais communs	-1760,96	0,00
	Autres frais d'administration	459,24	0,00
	Frais assemblée générale	1004,07	0,00
	Modification des statuts	3272,24	0,00
		3107,69	23,10
B	Réparations et entretiens		
	Vidéosurveillance	744,12	42,12
	Entretien décharges et égouts	689,00	39,00
	Entretien porte	-97,68	0,00
		1335,44	81,12
C	Assurances		
	Assurance incendie	13066,14	0,00
		13066,14	0,00
TOTAL DP 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 1,7509360000 EU/Quot		17509,36	104,22

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/07 A 2024/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DP 050	DEPENSES PHASE IV		
	<u>A</u> <u>Grosses réparations</u>		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	380,54	21,54
		380,54	21,54
TOTAL DP 050 à répartir sur 1800 quotités, soit 0,2114111111 EU/Quot		380,54	21,54
DP 060	DEPENSES APPART+COMMERCES		
	<u>B</u> <u>Réparations et entretiens</u>		
	Dépannages et réparations chauffage HC	523,64	29,64
		523,64	29,64
TOTAL DP 060 à répartir sur 8200 quotités, soit 0,0638585366 EU/Quot		523,64	29,64
DP 070	DEPENSES GARAGES INTERIEURS		
	<u>A</u> <u>Réparations et entretiens</u>		
	XXXEntretien porte	209,22	11,84
		209,22	11,84
TOTAL DP 070 à répartir sur 965 quotités, soit 0,2168082902 EU/Quot		209,22	11,84
TOTAL DP		18622,76	167,24
TOTAL GLOBAL (DL + DP) EURO		184622,64	11278,47

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/07 A 2023/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/06/2022	-0,11	0,00
	Report d'exercice au 30/06/2022	-0,61	0,00
		-0,72	0,00
B	Réparations et entretiens		
	Contrats d'entretien extincteurs	226,46	39,30
	Entretien porte	232,57	13,17
	Enlèvement ordures ménagères autres HC	143,10	8,10
	Entretien toiture	170,66	9,66
	Sel de déneigement	76,67	13,31
		849,46	83,54
C	Electricité		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	192,82	21,24
	Electricité parties communes - EAN 3169	759,70	130,37
		952,52	151,61
TOTAL DL 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 0,1801260000 EU/Quot		1801,26	235,15

DL 020	DEPENSES PHASE I		
A	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	387,96	21,96
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	95,40	5,40
	Dépannages et réparations plomberie HC	93,28	5,28
	Entretien décharges et égouts	144,16	8,16
	Entretien porte	1552,31	87,86
	Nettoyage bâtiment selon contrat	3997,27	693,80
	Tapis de sol - paillason	102,29	5,79
		6372,67	828,25
B	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	301,69	52,36
	Contrat d'entretien ascenseurs	1066,38	31,21
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	196,10	11,10
	Electricité ascenseurs - EAN 1816	264,60	44,58
		1828,77	139,25
C	Electricité		
	Electricité parties communes - EAN 5279	-1,22	-1,24
		-1,22	-1,24
TOTAL DL 020 à répartir sur 2088 quotités, soit 3,9273084291 EU/Quot		8200,22	966,26

DL 030	DEPENSES PHASE II		
A	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations plomberie HC	306,34	17,34
	Entretien porte	225,61	12,76
	Nettoyage bâtiment selon contrat	3828,82	664,52
		4360,77	694,62

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/07 A 2023/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
B	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	301,69	52,36
	Contrat d'entretien ascenseurs	1066,38	31,21
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	681,98	38,60
	Electricité ascenseurs - EAN 3490	266,67	44,95
		2316,72	167,12
C	Electricité		
	Electricité parties communes - EAN 4740	146,68	24,16
		146,68	24,16
TOTAL DL 030 à répartir sur 2000 quotités, soit 3,4120850000 EU/Quot		6824,17	885,90

DL 040.	DEPENSES PHASE III		
A	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	95,40	5,40
	Entretien porte	881,60	49,89
	Nettoyage bâtiment selon contrat	3828,87	664,52
	Entretien et réparations bâtiment	63,60	3,60
		4869,47	723,41
B	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	301,69	52,36
	Contrat d'entretien ascenseurs	1066,39	31,21
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	930,15	52,65
	Electricité ascenseurs - EAN 6024	267,14	45,01
		2565,37	181,23
C	Electricité		
	Electricité parties communes - EAN 1535	226,88	38,04
		226,88	38,04
TOTAL DL 040 à répartir sur 2000 quotités, soit 3,8308600000 EU/Quot		7661,72	942,68

DL 050	DEPENSES PHASE IV		
A	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations plomberie HC	114,48	6,48
	Entretien porte	989,29	55,99
	Nettoyage bâtiment selon contrat	3445,94	598,08
	Nettoyage bâtiment autres HC	60,48	10,50
	Entretien et réparations bâtiment	288,32	16,32
		4898,51	687,37
B	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	301,67	52,36
	Contrat d'entretien ascenseurs	1066,39	31,21
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	100,70	5,70
	Electricité ascenseurs - EAN 8104	279,81	47,21
		1748,57	136,48
C	Electricité		
	Electricité parties communes - EAN 9283	283,72	58,64
		283,72	58,64
TOTAL DL 050 à répartir sur 1800 quotités, soit 3,8504444444 EU/Quot		6930,80	882,49

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/07 A 2023/06

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 060	DEPENSES APP + COMMERCES		
<u>A</u>	<u>Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	21030,06	0,00
		21030,06	0,00
<u>B</u>	<u>Réparations et entretiens</u>		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	73,78	4,18
	Dépannages et réparations chauffage HC	378,84	21,45
	Entretien porte	17,60	1,00
	Enlèvement ordures ménagères selon contrat	95,40	5,40
		565,62	32,03
TOTAL DL 060 à répartir sur 8200 quotités, soit 2,6336195122 EU/Quot		21595,68	32,03

DL 070	DEPENSES GARAGES INTERIEURS		
<u>B</u>	<u>Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	2511,30	0,00
		2511,30	0,00
TOTAL DL 070 à répartir sur 965 quotités, soit 2,6023834197 EU/Quot		2511,30	0,00

DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE & EAU (s/relevés)		
<u>A</u>	<u>Chauffage</u>		
	Contrats d'entretien chauffage	190,16	10,76
	Electricité chauffage et sanitaires PH I+II - EAN 5549	1736,73	300,63
	Electricité chauffage et sanitaires PH III+IV - EAN 5670	1409,25	243,91
	Redevance fixe et consommation gaz	55412,90	3231,45
	Frais de relevés chauffage	4226,14	733,46
		62975,18	4520,21
<u>B</u>	<u>Eaux</u>		
	Entretien adoucisseur	243,80	13,80
	Redevance fixe et consommation eau	14899,51	843,37
	Sel pour adoucisseur d'eau	1202,50	190,10
	Frais de relevés eau froide	1965,43	341,11
		18311,24	1388,38
TOTAL DL 610 81.286,75 euros répartis selon les relevés. Soit un solde Créditeur de 0,33 euros.		81286,42	5908,59

TOTAL DL		136811,57	9853,10
----------	--	-----------	---------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/06/2022	0,03	0,00
	Report d'exercice au 30/06/2022	0,00	0,00
		0,03	0,00
<u>A</u>	<u>Frais d'administration</u>		
	Honoraires avocats	1959,93	301,46
	Honoraires architectes/ingénieurs	157,30	27,30
	Franchise - frais communs	1219,27	25,20
	Frais assemblée générale	95,25	0,00
	Autres frais divers de gestion	131,39	0,00
		3563,14	353,96

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P.**LISTE DES DÉPENSES DE LA PERIODE 2022/07 A 2023/06**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
B	Réparations et entretiens		
	Entretien toiture	8299,80	469,80
		8299,80	469,80
C	Assurances		
	Assurance incendie	12033,41	0,00
		12033,41	0,00
TOTAL DP 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 2,3896380000 EU/Quot		23896,38	823,76
DP 020	DEPENSES PHASE I		
B	Ascenseurs		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	1272,00	72,00
		1272,00	72,00
TOTAL DP 020 à répartir sur 2088 quotités, soit 0,6091954023 EU/Quot		1272,00	72,00
DP 060	DEPENSES APPART+COMMERCES		
B	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations chauffage HC	6106,53	345,65
		6106,53	345,65
TOTAL DP 060 à répartir sur 8200 quotités, soit 0,7446987805 EU/Quot		6106,53	345,65
TOTAL DP		31274,91	1241,41
TOTAL GLOBAL (DL + DP) EURO		168086,48	11094,51

rue des Combattants 11-13-15

place E. Rongvaux 7

4300 WAREMME

N° entr. : 0.820.871.705

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

Votre contact :

Véronique PAULY

v.pauly@adksyndic.com 04.220.79.93

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de

9h à 12h30 ou sur rendez-vous

IMMOCUBE

Par mail : romy@immocube.be

Nos réf. : JFL/vp

Vos réf. : /

A.C.R. CHARLEMAGNE A.C.P., rue des Combattants 11-13-15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME

Renseignements « avant compromis »

Objet : - Bien(s) : APP FB02 de 143 quotités sur un total de 10.000 quotités générales

La dénomination et les quotités du/des bien(s) vendu(s) telles que reprises dans l'acte de propriété de votre mandant(e) n'étaient pas renseignées dans votre demande. Nous attirons dès lors votre attention sur le fait nous n'avons pu nous baser que sur les informations en notre possession pour établir la présente.

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : 01.07 – 30.06 - Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 01-15/10

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 : 0 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 210.000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 3.496,70 €

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P. - N° entr. : 0.820.871.705

ADK SYNDIC

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

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.L. n° 100.022 – 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrats n° 730.390.160 – 730.390.159



2. Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial : Néant

3. Fonds de réserve (comptes de bilan)

3.1. Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans le/les fonds de réserve qui le concerne(nt) à la date du 11/04/2025 : 1.007,73 €

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

Fonds de réserve « Immeuble – Phase 2 »

- Reste à appeler : 0 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 15.000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 1.072,48 €

4. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 11/04/2025 :

Solde débiteur : 0 € + 186,95 de frais du présent courrier, soit 186,95 € en principal, dont 186,95 € de créance privilégiée.

Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.

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

- 5.1. Il y a 0 Procédure en recouvrement de créances.
- 5.2. Il n'y a pas d'autre procédure en cours.

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

8. Rapport PEB partiel : n° 20210618003704

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 186,95€.

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,
Jean-François LECLERCQ

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 CHARLEMAGNE A.C.P. - N° entr. : 0.820.871.705

ADK SYNDIC

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 - 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrats n° 730.390.160 - 730.390.159



«ClT_Titre» «ClT_Nom»
 «ClT_Nomepl»
 «ClT_Adresse» / «ClT_boite»

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

«ClT_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
CHARLEMAGNE A.C.P., rue des Combattants 15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 octobre 2022

Sont présents ou valablement représentés : 37 propriétaires sur un total de 71

soit : 5.517 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.

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 18H10.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : M.

Secrétaire : N.

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>
5517	5517	/	/

Procès-verbal

Copropriété CHARLEMAGNE A.C.P. - n° entr. : 0.820.871.705 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.L n° 100.022

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

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).

En ce qui concerne le prix du gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a explosé, culminant aux alentours de 100€/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19€/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17€/MWh !

Il en résulte pour la copropriété, sur base de sa consommation moyenne annuelle, une économie d'environ 43.500 € en 2021 grâce au contrat cadre ADK.

Conformément à la décision de l'AG, la société de nettoyage CHRISNEWDECOR a démarré le nettoyage de la résidence en janvier 2022.

Les travaux de rénovation des terrasses et balcons de la façade « avant » ont été réalisés pour un coût de 417.568,51 € (hors TVA 6% - hors frais d'architecte). Le marché initial avait été fixé à 407.955,01 € (hors TVA 6%). Les suppléments justifiés sont donc de 2,35 %.

Certains éléments mineurs de finition doivent encore faire l'objet de suivi et vérifications.

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

L'assemblée en prend acte.

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 jusque 2025.
- Gaz :
L'attestation délivrée est valable jusqu'en 2026.
- PEB :
Le rapport PEB est valable jusque 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société HENKENS FRERES.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société ANSUL et la société DAELMANS.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Valable jusque 2026.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Les travaux de mise en conformité ont été réalisés.
Le syndic est actuellement en attente des attestations de régularisation.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020. Conclusion du rapport : Plaque en amiante ciment niveau chaufferie. Contrôle annuel préconisé
Pas de nouveau passage, dossier clôturé.

b) **Adaptation des statuts de la copropriété :**

Le syndic rappelle l'obligation qui a été faite aux copropriétés, suite à la législation de 2010 et de 2019, de procéder à l'adaptation de leurs statuts.

Le syndic avait été mandaté pour faire réaliser ces mises en conformité via notaire. Il rencontre des difficultés pour obtenir un suivi efficace du notaire. Le notaire *XXXXXXXXXX*, consulté à plusieurs reprises, n'a pas remis prix

Il propose de confier le dossier à *XXXXXXXXXX*, en sa qualité d'avocate, pour préparer le projet. Une fois celui-ci rédigé, il serait présenté à une prochaine assemblée générale pour approbation avant de le passer devant notaire.

Les conditions proposées par *XXXXXXXXXX* sont :

- 900 € le forfait pour transformer de PDF en Word et coordonner les statuts.
- 7 € /page touchée par la dactylographie
- 95 € /heure pour lire les PV d'AG et insérer les décisions qui doivent l'être dans les statuts, ainsi qu'insérer les actes modificatifs dans le projet de coordination.

L'assemblée valide cette proposition

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

c) **Conformité incendie : anticipation des travaux de mise en conformité incendie – proposition de mandater un architecte ou une société spécialisée pour dresser un rapport d'état du bâtiment et dérogations éventuelles : suites à donner**

Le syndic propose de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport aux prescrits en matière de sécurité incendie.

L'assemblée décide de ne pas mandater d'architecte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

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 10 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 de l'exercice 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/06/2022, le total des charges s'est élevé à 134.554,05 € pour un budget évalué à 150.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « APP + COMMERCES » : 5.447,68 €
- Fonds de réserve « PHASE I Commerces » : 7.670,66 €

• Fonds de réserve « PHASE I hors Commerces » :	-106,07 €
• Fonds de réserve « PHASE II » :	-1.413,09 €
• Fonds de réserve « PHASE III » :	- 10.207,12 €
• Fonds de réserve « PHASE IV » :	- 3.552,41 €
• Fonds de réserve « GARAGES » :	16.876,49 €

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

La copropriété n'enregistre qu'une procédure judiciaire (en cours) pour un défaut de paiement de 2.447,20 € (dossier MOTTARD) à la date de l'AG.

Le syndic fait lecture du rapport des commissaires aux comptes, Monsieur COLLIN et Monsieur RICHARD, qui confirment l'exactitude des comptes.

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>
5517	5517	/	/

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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

6. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques *(10.000 Q concernées)*

La question du placement de solutions de recharge de véhicules électriques est débattue.

Le syndic informe, dans ce cadre, avoir interpellé le Bourgmestre, en regard notamment de ce que ceci implique pour la sécurité incendie et les interventions du SRI.

Il est donc possible que ceci débouche donc sur une visite/nouvelle visite de leurs services et mise en œuvre de prescrits utiles.

Il conviendra également de prévenir l'assurance incendie du bâtiment qui pourrait imposer, non content d'une surprime, un plan de prévention à respecter.

Eu égard à ce qui précède, le syndic propose de revenir devant la prochaine assemblée avec les réponses obtenues sur les implications en matière sécuritaire qui, en fonction, avisera complémentirement sur le lancement d'une étude de placement.

Tout propriétaire désireux d'acquérir un véhicule électrique ou louant à un possesseur de véhicule électrique se devra d'étudier une solution individuelle au départ de son compteur privé qu'il se devra de réaliser « dans les règles de l'art » et le respect des règles en matière de sécurité incendie et de ce type d'installations.

Il lui appartiendra également d'informer l'assurance incendie de la copropriété et de supporter l'éventuel surcoût de prime qui en résulterait.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

7. **Harmonie de la façade – Rafrachissement des portes de garages vétustes – mesures à envisager**
(10.000 Q concernées)

Il est constaté que certaines portes de garages privatives à rue sont vétustes et nécessiteraient d'être rafraichies. Cela nuit à l'harmonie de la façade.

L'assemblée décide de demander au syndic d'interpeller les copropriétaires concernés afin qu'ils procèdent à ces mises en conformité.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

8. **Demande : placement de caméras dans les sous-sols de la résidence**
(10.000 Q concernées)

Madame Retro souhaite que la sécurité dans les garages soit améliorée par la pose d'un système de vidéosurveillance.

L'assemblée décide de ne pas pousser le dossier plus en avant.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

9. **Demande : remise en ordre des faces de boîtes aux lettres**
(10.000 Q concernées)

Monsieur BERTRAND n'est pas présent.

L'assemblée décide de ne rien entreprendre à ce niveau hormis la vérification de la fermeture des blocs parlophones.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

10. **Remplacement des châssis privatifs : détermination des normes esthétiques afin de respecter l'harmonie générale de la façade**
(10.000 Q concernées)

Le syndic fait part de la demande de M. [redacted] qui souhaite changer ses châssis de fenêtres.

L'assemblée décide qu'en cas de changement des châssis les éléments suivants devront être respectés :

- même couleur
- même matériau
- même nombre de divisions et même largeur des profilés

Les éléments remplacés doivent être identiques aux éléments déjà existants.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

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

a) **Modification des éclairages des halls d'entrée du Charlemagne I – placement de détecteurs**
(2.088 Q concernées)

L'électricien pourrait exécuter ce travail en régie pour un montant évalué à, maximum, 500 € TVAC.

Le syndic fera, au préalable, vérifier un détecteur installé dans le hall (à gauche du miroir).

L'Assemblée décide de faire exécuter cette intervention.

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>
1440	1440	/	/

b) Rénovation d'une partie de la toiture (environ 120 m²) au-dessus du Charlemagne 2
(10.000.Q concernées)

Le syndic a été sollicité en vue d'effectuer une recherche de cause d'infiltrations depuis la toiture dans l'appartement F6. Il en ressort que la toiture étant lestée, la recherche est particulièrement compliquée et risque d'être fort coûteuse si elle est réalisée en régie. L'entrepreneur propose de rénover cette partie de toiture (environ 120 m²).

L'entrepreneur propose de déposer le gravier, de poser une nouvelle membrane et de reposer le gravier pour un montant évalué à 7.791 € TVAC.

L'assemblée décide de faire exécuter cette intervention sur base du devis de M. JADOT.

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>
5517	5517	/	/

12. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 240.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

b) Fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » : (312 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » à 1.560 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
150	150		

c) Fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » : (2.088 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » à 10.440 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1440	1440	/	/

c) Syndic (3 ans)*(10.000 Q concernées)*

La s.a. ADK SYNDIC est élue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025.

M. est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5517	5517	/	/

14. 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) Il est demandé au syndic de vérifier l'étiquetage des boites aux lettres et de s'assurer que les nominettes et étiquettes ne soient pas surcollées.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H50.

«Cl_titre» «Cl_Nom»
 «Cl_Nomcpl»
 «Cl_Adresse» / «Cl_boite»
 «Cl_CodePost» «Cl_Localite»
 «Cl_Pays»

«Cl_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
 CHARLEMAGNE A.C.P., rue des Combattants 15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Reconnue du 12 décembre 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 26 propriétaires sur un total de 71
 soit : 4.079 quotités sur un total de 10.000 Q

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum..

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 17H45.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : M

Secrétaire : 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>
4.079	4.079		

Procès-verbal

Copropriété CHARLEMAGNE A.C.P. - n° entr. : 0.820.871.705 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.L. n° 100.022

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

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 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.

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

Assurance Incendie : Police n° 816 334 348 – Courtier _____ – Compagnie _____ – Franchise
DE : légale

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

L'assemblée en prend acte.

Demande de Madam(e) _____ : changement de chauffagiste (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de ne pas changer de chauffagiste. Le syndic lui transmettra les doléances.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

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'au 09/01/2025
- Gaz :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 07/04/2021
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2026
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 18/06/2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société HENKENS
Dernier entretien effectué le 12/09/2023
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : (Ansul) Validité de l'entretien : 23/11/2023
 - Eclairages de secours : la résidence ne dispose pas d'éclairages de secours
 - Portes RF : la copropriété ne dispose actuellement que de 3 portes RF contrôlées par la société TECHNICAL SERVICES – Monsieur PEETERS
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 21/06/2016 (validité 10 ans) pour les garages
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 22/10/2019
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2034
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 02/03/2020
Aucune intervention n'est envisagée, seul un contrôle annuel est préconisé.
- Pompier(s) / Mise en Conformité Incendie (MCI):
Aucun rapport n'est établi pour cette copropriété.

Le syndic propose néanmoins de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport aux prescrits en matière de sécurité incendie disponible sur le site de la zone de secours de Hesbaye : <http://www.pompiershesbaye.be/wordpress/la-preventions/reglement-incendie/>

L'assemblée décide de ne pas mandater d'architecte.

L'assemblée décide de mandater une société spécialisée en prévention incendie (société CEPPI) afin de faire réaliser un audit et qu'elle remette prix sur les mesures à envisager.

Le rapport et les budget y afférents seront présentés prochaine AG ordinaire qui statuera sur leur éventuelle mise en œuvre.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

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 10 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence de détecteurs dans leur bien
- Portes d'appartement EI 30 : attestation de conformité de résistance au feu

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité du copropriétaire en défaut.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Présentation du projet : vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement (le projet et la note sont consultables sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble :

Les projets d'acte de base coordonnés et de Règlement d'Ordre Intérieur ont été déposés, à destination des copropriétaires, en libre téléchargement sur le site de la gérance.

Les copropriétaires souhaitent disposer de temps pour la relecture. Le point est reporté à la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/06/2022, le total des charges s'est élevé à 168.086,48 € pour un budget évalué à 240.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

- | | |
|---|--------------|
| • Fonds de réserve « APP + COMMERCES » : | 5.327,68 € |
| • Fonds de réserve « PHASE I Commerces » : | 1.219,26 € |
| • Fonds de réserve « PHASE I hors Commerces » : | 15.674,39 € |
| • Fonds de réserve « PHASE II » : | 6.255,36 € |
| • Fonds de réserve « PHASE III » : | - 2.488,67 € |
| • Fonds de réserve « PHASE IV » : | 3.754,22 € |
| • Fonds de réserve « GARAGES » : | 24.522,67 € |

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

La copropriété n'enregistre aucun contentieux à la date de l'AG.

Le syndic fait lecture du rapport des commissaires aux comptes. Mo... confirmant l'exactitude des comptes.

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>
4.079	4.079		

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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

6. Remplacement des châssis privatifs : précisions quant aux normes esthétiques afin de respecter l'harmonie générale de la façade (10.000 Q concernées)

Il a été confirmé lors de l'AG précédente que lors des remplacements de châssis, les éléments suivants devront être respectés :

- même couleur
- même matériau
- même nombre de divisions
- même largeur des profilés

Les éléments remplacés doivent être identiques aux éléments déjà existants.

Il est précisé que les châssis peuvent être remplacés par des châssis en PVC mais doivent, dans ce cas, être de couleur ALUMINIUM pour la face coté extérieur (RAL 9006).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

7. Proposition de placement de caméras dans les parties communes de la résidence – modalités, décision et mode de financement (10.000 Q concernées)

Il est proposé de placer des caméras dans les parties communes de la résidence.

La société TECHNICAL SERVICES a remis prix pour la fourniture et la pose de 7 caméras dans les parties communes de la résidence (4 halls d'entrée – 2 entrées garages – 1 galerie de garages) pour un coût de 7.022,50 € TVAC en ce compris l'installation d'un routeur WIFI 4G (abonnement de 18,15 € / an).

L'assemblée décide de ne pas faire réaliser cette intervention.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	2.936	1.143	

Contre : Me (

Voir point 11. Divers c).

8. **Demande de l'association : demande d'autorisation d'installation d'une porte de garage sur son emplacement privatif** (10.000 Q concernées)

Monsieur [nom] présente son projet.

L'Assemblée autorise Monsieur [nom] à installer une porte de garage sur son emplacement privatif aux conditions suivantes :

- mettre en place une solution individuelle qui ne provoque aucune nuisance et ne pourra pas déborder ou empiéter sur les parties communes.
- la porte ainsi installée devra être de couleur blanche.
- l'installation devra être réalisée au frais de Monsieur [nom].
- cette installation sera considérée comme partie privative rattachée à l'emplacement.
- l'installation de cette porte, sa maintenance et les éventuelles réparations devront être réalisées sous l'entière responsabilité de son propriétaire.
- la motorisation de la porte ne pourra être raccordée que sur le circuit privatif de Monsieur [nom], si de l'électricité était nécessaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

9. **Fixation des budgets de l'exercice à venir :**

a) **Fonds roulement (charges courantes) :** (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 240.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

b) **Fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » :** (312 Q concernées)

Aucun représentant de cette phase n'étant présent, le fonds de réserve de la « PHASE 1 – COMMERCES » ne sera pas alimenté cette année.

c) **Fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » :** (2.088 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » à 10.440 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
769	769		

d) **Fonds de réserve « PHASE 2 » :** (2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 2 » à 10.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
834	834		

e) **Fonds de réserve « PHASE 3 » :** (2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 3 » à 10.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
824	824		

«Cl_titre» «Cl_Nom»
«Cl_Nomcpl»
«Cl_Adresse» / «Cl_boite»
«Cl_CodePost» «Cl_Localite»
«Cl_Pays»

«Cl_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
CHARLEMAGNE A.C.P., rue des Combattants 15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 14 novembre 2024

Sont présents ou valablement représentés : 28 propriétaires sur un total de 71
soit : 3.998 quotités sur un total de 10.000

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

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 17H40.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : M. [Nom]

Secrétaire : M. [Nom]

Le syndic représenté par [Nom] rédige le procès verbal.

Procès-verbal

Copropriété CHARLEMAGNE A.C.P. - n° entr. : 0.820.871.705 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.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>
3.998	3.998		

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

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

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Aucun élément particulier en dehors de la gestion courante.

b) 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.

c) Contrats d'assurances :

Assurance Incendie : police n° 816 334 348 – Courtier :

Compagnie : AXA Buildimax –

Franchise : légale

3. Mise en conformité de la copropriété

(10.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :

Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2025

- Gaz :

La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2021
Validité 5 ans

- PEB :

Le rapport PEB est valable jusqu'en 2031

- Entretien des chaudières :

Les chaudières sont entretenues par la société HENKENS
Dernier entretien effectué le 30/09/2024

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :

Valable jusqu'en 2026 pour les places de stationnement.

- Ascenseur(s) :

La dernière analyse de risques a été effectuée le 22/10/2019

La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2034

Attestation de régularisation : reçue le 13/12/2022 pour AR 2019

- Amiante :

Un inventaire amiante a été réalisé en date du 02/03/2020

Aucune intervention n'est envisagée, seul un contrôle annuel est préconisé

- Conformité incendie

Voir point 3. b) ci-après.

- Matériel incendie :

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

- Extincteurs : ANSUL : validité de l'entretien : 09/01/2025

- Détection gaz : DALEMANS : validité de l'entretien : 01/12/2024

- Portes RF : BURNOTTE : validité de l'entretien : 10/10/2024

- Concernant les parties privées :

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

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 10 ans immeuble d'avant 1981)

- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) 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.

Arrivée de l. + 163 quotités-) – Total quotités : 4.161

- Statuts et ROI de la copropriété :
Voir Pont 3. c).

b) **Mise en conformité incendie – travaux et mesures à envisager - présentation du rapport de la société CEPPI – budget – décision et financement** (10.000 Q concernées)

Le syndic rappelle que l'immeuble doit répondre aux exigences du règlement communal applicable en matière de sécurité incendie. Ce règlement dépend du règlement consultable sur le site de la Zone de Secours de Hesbaye : <https://www.pompiershesbaye.be/la-preventions/reglement-incendie/>

Conformément à la décision de l'AG précédente, le syndic a mandaté la société CEPPI pour réaliser un devis de mise en conformité des parties communes sans intervention d'un architecte.

Le syndic expose tout d'abord le rapport de la société CEPPI (suite à leur visite du 02/10/2024) qui estime que des travaux sont indispensables d'un point de vue sécuritaire.

Au regard de ce rapport, la société CEPPI a remis prix pour les éléments suivants (prix TVA 6% comprise) :

CHARLEMAGNE I

Installation d'un exutoire de fumée motorisé – système à ciseau	6.519,00 €	
Portes communes EI60 (portes à peindre) – 1 pièce	1.468,10 €	
Portes EI30 – 7 pièces	6.418,30 €	
Portillon métallique empêchant la descente du niv 0 vers le niv -1	1.166,00 €	
Eclairages de secours – 11 pièces	2.751,76 €	
Plans d'évacuation – 9 pièces	2.327,76 €	
Pictogrammes – 35 pièces	426,65 €	
<u>Extincteurs à mousse 6L – 9 pièces</u>	<u>1.144,08 €</u>	
SOUS TOTAL BLOC CHARLEMAGNE I		22.222,37 €

CHARLEMAGNE II

Installation d'un exutoire de fumée motorisé – système à ciseau	6.519,00 €	
Portes communes EI60 (portes à peindre) – 2 pièces	2.936,20 €	
Portes EI30 – 26 pièces	23.839,40 €	
Portillon métallique empêchant la descente du niv 0 vers le niv -1	1.166,00 €	
Eclairages de secours – 15 pièces	3.752,40 €	
Plans d'évacuation – 8 pièces	2.069,12 €	
Pictogrammes – 35 pièces	426,65 €	
<u>Extincteurs à mousse 6L – 3 pièces</u>	<u>381,60 €</u>	
SOUS TOTAL BLOC CHARLEMAGNE II		41.090,37 €

CHARLEMAGNE III

Installation d'un exutoire de fumée motorisé – système à ciseau	6.519,00 €	
Portes EI30 – 14 pièces	12.836,60 €	
Portillon métallique empêchant la descente du niv 0 vers le niv -1	1.166,00 €	
Eclairages de secours - 10 pièces	2.501,60 €	
Plans d'évacuation - 8 pièces	2.069,12 €	
Pictogrammes – 47 pièces	572,93 €	
Resserrage – obturation	1.372,70 €	
<u>Extincteurs à mousse 6L – 8 pièces</u>	<u>1.017,60 €</u>	
SOUS TOTAL BLOC CHARLEMAGNE III		28.055,55 €

CHARLEMAGNE IV

Installation d'un exutoire de fumée motorisé – système à ciseau	6.519,00 €
Portes communes EI60 (portes à peindre) – 2 pièces	2.936,20 €
Portes EI30 – 17 pièces	15.587,30 €
Portillon métallique empêchant la descente du niv 0 vers le niv -1	1.166,00 €
Eclairages de secours – 10 pièces	2.501,60 €
Plans d'évacuation – 8 pièces	2.069,12 €
Pictogrammes – 45 pièces	548,55 €
Extincteurs à mousse 6L – 8 pièces	1.017,60 €
SOUS TOTAL BLOC CHARLEMAGNE IV	32.345,37 €

CHARLEMAGNE Sous-sols

Portes EI30 – 19 pièces	17.421,10 €
Eclairages de secours – 25 pièces	6.254,00 €
Pictogrammes – 35 pièces	426,65 €
SOUS TOTAL sous-sols	24.101,75 €

TOTAL DES TRAVAUX repris aux devis de CEPPI 147.815,41 €

Arrivée de ... (+ 191 quotités-) – Total quotités : 4.352

L'assemblée décide de faire réaliser les travaux par la société CEPPI pour un budget estimé à 147.815,41 €.

Financement : imputation aux fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

- c) **Adaptation des statuts de la copropriété – présentation du projet, vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement (le projet et la note sont consultables sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble) et mandat au syndic pour la comparution à l'acte – décision**

Les propriétaires ont été invités à prendre connaissance du projet de modification des statuts sur le site dédié à la copropriété.

Le syndic invite l'Assemblée Générale à formuler ses éventuelles remarques.

Aucune notification n'est actée.

L'Assemblée Générale valide le projet et donne mandat au syndic pour comparaître à l'acte authentique à recevoir par le Notaire ... (Etude des notaires associé)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

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°)

A la date de clôture des comptes au 30/06/2024, le total des charges s'est élevé à 184.622,64 € pour un budget évalué à 240.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « APP + COMMERCES » : 5.270,06 €
- Fonds de réserve « PHASE I Commerces » : 1.219,26 €
- Fonds de réserve « PHASE I hors Commerces » : 26.114,40 €
- Fonds de réserve « PHASE II » : 16.255,36 €
- Fonds de réserve « PHASE III » : 8.264,58 €
- Fonds de réserve « PHASE IV » : 13.204,22 €
- Fonds de réserve « GARAGES » : 25.522,69 €

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

La copropriété n'enregistre aucun contentieux à la date de l'AG.

Monsieur et Monsieur confirment l'exactitude des comptes et précisent n'avoir aucune remarque particulière à formuler (rapport du 19/09/2024).

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>
4.352	4.352		

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 recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

6. Proposition de réalisation d'un audit énergétique du bâtiment par un bureau d'étude en technique spéciale – décision et financement (10.000 Q concernées)

Il est proposé à l'AG d'introduire un dossier visant à faire réaliser un audit énergétique via un bureau d'étude spécialisé. Le syndic a visité la résidence avec le bureau d'étude BICE spécialisé en la matière.

Après plusieurs relances, le syndic n'arrive pas obtenir l'offre de ce bureau.

L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété et le syndic pour choisir un bureau d'étude pour un budget estimé à 4.000 €.

Le rapport du bureau d'expert devra fixer les éléments pouvant être améliorés, leur niveau de priorité ainsi qu'une estimation des investissements possibles.

Ce rapport sera présenté à la prochaine AG des copropriétaires.

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>
4.352	4.352		

7. Modification des modalités d'appel de fonds : proposition d'appeler les fonds de la copropriété par appels de fonds trimestriels anticipatifs (10.000 Q concernées)

L'assemblée décide d'appeler, à l'avenir, les fonds de la copropriété via des appels de fonds trimestriels anticipatifs. Le 1^{er} appel de fonds sera réalisé début janvier 2025.

Les copropriétaires qui le souhaitent, pourraient poursuivre leur versement mensuellement mais en prenant bien soin de préciser dans leur virement la communication structurée reprise sur les appels de fonds afin d'éviter tout risque d'erreur d'imputation.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

8. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 210.000 € (- 30.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

b) Fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » : (312 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » à 3.200 € (+ 3.200 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
60	60		

c) Fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » : (2.088 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » à 10.440 € (maintien du budget)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.034	1.034		

d) Fonds de réserve « PHASE 2 » : (2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 2 » à 15.000 €. (+ 5.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
768	768		

e) Fonds de réserve « PHASE 3 » : (2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 3 » à 25.000 € (+ 15.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
689	689		

f) Fonds de réserve « PHASE 4 » : (1.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 4 » à 15.000 € (+ 6.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
881	881		

g) Fonds de réserve « GARAGES » :

(1.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « GARAGES » à 2.000 € (+ 1.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
920	920		

9. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Monsie - Madame

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>
4.352	4.352		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

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>
4.352	4.352		

10. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée en première séance au mercredi 1^{er} octobre 2025. **En cas de défaut de quorum, l'assemblée générale recommencée est d'ores et déjà fixée au mardi 4 novembre 2025 à 17H30.**
- b) Au niveau de l'ascenseur de la Phase 1 : la porte fait beaucoup de bruit, les coordonnées du syndic ne sont plus présentes dans la cabine et il est demandé au syndic de faire vérifier le bon fonctionnement de l'éclairage de secours.
- c) Monsieur DENIS signale que les problèmes d'infiltrations dans son appartement ne sont toujours pas résolus.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H20.

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]