

«Cl_titre» «Clt_Nom»
 «Clt_Nomcpl»
 «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. THOMAS

Secrétaire : M. MOUROT

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 jusqu'en 2025.
- Gaz :
L'attestation délivrée est valable jusqu'en 2026.
- PEB :
Le rapport PEB est valable jusqu'en 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 jusqu'en 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 DUMONT, consulté à plusieurs reprises, n'a pas remis prix

Il propose de confier le dossier à Me Claudine [nom], 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 Me Claudine L. [nom] 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 – Rafranchissement 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 de _____) : placement de caméras dans les sous-sols de la résidence**
(10.000 Q concernées)

Madame (re) 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 d _____) : remise en ordre des faces de boites aux lettres**
(10.000 Q concernées)

Monsieur _____ 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 Madame LANGEN 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

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	/	/

- 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>
1046	1046	/	/

- 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>
996	996	/	/

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

Fixation du fonds de réserve « PHASE 4 » à 9.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
725	725	/	/

- g) Fonds de réserve « GARAGES » : (1.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « GARAGES » à 9.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
725	725	/	/

13. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

Monsieur D

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>
5517	5517	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000 Q concernées)

Monsieur

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>
5517	5517	/	/

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.

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 boîtes 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 Recommencée 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 :

Secrétaire :

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 Fortes 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agrégé 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 : Bastin – Compagnie : AXA Buildimax – Franchise DE : légale

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

L'assemblée en prend acte.

Demande de Madame VELKENEERS : 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.
- Pompiers / 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. Monsieur RICHARD et Monsieur COLLIN 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>
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	

M. LEYRRE

Voir point 11. Divers c).

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

Monsieur SPRIMONT présente son projet.

L'Assemblée autorise Monsieur SPRIMONT 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 SPRIMONT.
- 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 SPRIMONT 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		

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

Fixation du fonds de réserve « PHASE 4 » à 9.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
847	847		

- g) Fonds de réserve « GARAGES » : (1.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « GARAGES » à 1.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
805	805		

10. Elections et/ou réélections statutaires (10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Monsieur _____ – Madame V_____

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>
4.079	4.079		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur _____ – Monsieur _____

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>
4.079	4.079		

11. Divers

- Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 10 octobre 2024 à 17H30**.
- Une descente d'eau est toujours dégradée au niveau du CHARLEMAGNE 1 (niveau rez). Le syndic relancera la société ARB.
- Il est demandé au syndic de faire placer 7 caméras factices (4 halls d'entrée – 2 entrées garages – 1 galerie de garages) + des panneaux indiquant les zones filmées.
- Monsieur _____ souligne que des mesures devront être prises dans le cadre des dossiers énergétiques (isolation, production d'énergie, ...).
- Madame _____ souhaite placer un système d'air conditionné. Celle-ci est autorisée à le faire pour autant que cela n'occasionne aucune nuisance.
- Monsieur _____ signale qu'il subit toujours des infiltrations dans son appartement (GB05). Le syndic relancera le dossier sur lequel plusieurs démarches ont déjà été entreprises

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H15.

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse» / «ClT_boite»
«ClT_CodePost» «ClT_Localite»
«ClT_Pays»

«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 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

Secrétaire

Le syndic représenté par M. Leclercq 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 : BASTIN – 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 Monsieur (+ 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 Madame (+ 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 Lionel DUBUISSON (Etude des notaires associés JADIN – DUBUISSON).

<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 + COMMERCE » :	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) :

Monsieur _____ – 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) :

Monsieur I _____ – Monsieur _____

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.

CHARLEMAGNE A.C.P.- N°Entr.:0.820.871.705
 c/o ADK SYNDIC s.a. - rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2
 Tél. 04/220.70.70 – Fax. 04/220.70.60
 N° IPI : 100.022 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 23/09/2024

Contact : Celia STAPELLE
 Tél. 04.220.70.78
Accessible de 9h à 12h30

T.V.A.

Madame, Monsieur,

Concerne : CHARLEMAGNE A.C.P.

Nous vous prions de trouver, ci-après, les montants dus par catégorie de dépenses, selon le listing annexé.

Décompte de clôture des charges – Période du 01/07/2023 au 30/06/2024

Bien APP AB04 - 121 quot. - 0 jours -		Bien GAR RF05 - 70 quot. - 0 jours - AL		Bien - quot. - 0 jours -	
DL 010 :	0,00	DL 020 :	0,00		
	Priv. Loc. :		Priv. Loc. :		Priv. Loc. :
	Priv. Prop. :		Priv. Prop. :		Priv. Prop. :
Total (dont T.V.A.) :		Total (dont T.V.A.) :		Total (dont T.V.A.) :	
Provisions -		Provisions -		Provisions réclamées -	
€		€		€	

Voir explications ci-dessous

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	0,00
SOLDE A CE JOUR	- 1.186,68
TOTAL	- 1.186,68

Communication :

Nous vous remercions, si le total est débiteur, de régler ce montant sous quinzaine, **UNIQUEMENT** au moyen du virement ci-dessous.
 Si le total est en votre faveur (*****), il sera déduit de la prochaine demande de paiement – vous pouvez néanmoins en obtenir le remboursement en adressant un mail ou courrier au comptable de votre copropriété en mentionnant votre numéro de compte bancaire.

Nom donneur d'ordre : [Redacted] *****
 Adresse donneur d'ordre : [Redacted]

Compte bénéficiaire : *****

BIC Bénéficiaire :

Nom Bénéficiaire : CHARLEMAGNE A.C.P. c/o ADK SYNDIC s.a.
 Adresse Bénéficiaire : rue des Fories 2
 4020LIEGE 2

Communication : *****

