

Waremme, le 03 Décembre 2025

Immocube agence immobilière

Vos réf : Vente  
Dossier traité par : Romy Schreiber  
Concerne : association des copropriétaires de l'immeuble sis Avenue Reine Astrid 42 à 4300 Waremme.  
Cession lot : APPARTEMENT 01 – Cave 01 – EMPL PARKING 01  
Avenue Reine Astrid 42 à 4300 Waremme

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre demande datée du 02/12/2025

Je vous communique les informations visées par l'art 3.94 §1 §2 du CC

A. L'art 3.94§1<sup>er</sup> du Code Civil :

1° - Montant du fonds de roulement au sens du § 5 alinéas 2 et 3 :

Fonds roulement : 6000 €  
Quote-part lot : 471,42 €

- Montant du fonds de réserve au sens du § 5 alinéas 2 et 3 :

Au 31-12-2024 (date clôture dernier bilan) : 1438,12 €

3° La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'AG avant la date certaine du transfert de la propriété :

Apport aux fonds de réserve pour l'Exercice 2025 : 1000€

Montant du lot concerné : 78,57€

4° Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :

Une procédure de recouvrement via avocat à l'encontre d'un ancien copropriétaire (promoteur) avait été engagée par le passé concernant le non-paiement des charges par ce dernier pour deux surfaces commerciales faisant partie de la copropriété.

A ce jour, ce dernier doit toujours une somme de 17.320,24€ à la copropriété. Les biens en questions ont été vendus et nous sommes dans l'attente d'un décompte/pv de distribution de la part du notaire en charge du dossier afin de connaître la somme que peu espérer récupérer la copropriété.

La mesure suivante a été prise lors de la dernière assemblée de 2025 (voir pv) :

A la suite de plusieurs mises en vente d'appartements au sein de la copropriété et dans le but de retrouver une situation plus saine et équilibrée, il est proposé d'imputer les charges dues par le copropriétaire défaillant en poste "66 Charges exceptionnelles".

Et dans le cas par la suite d'un éventuel remboursement du solde du copropriétaire défaillant de porter ce dernier en "produit exceptionnel". Cette répartition se fera en fonction des quotités générales et viendra en déduction des montants dus à certains copropriétaires ou en complément pour d'autres en fonction de leur situation comptable. Cela permettra d'avoir une situation objective de l'état de la copropriété et éviterait tout problèmes par la suite en cas de vente.

5° PV des AG ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années et décomptes périodiques des charges des deux dernières années : En annexe

6° Copie du dernier bilan approuvé par l'AG de l'association des copropriétaires : voir annexe

**B. L'art 3.94 §2 du CC:**

1° Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, et de réfection décidées par l'AG ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Néant.

2° Un état des appels de fonds approuvés par l'AG des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

- Appel de provisions sur charges communes courantes : 95,88 €/mois

3° Un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'AG avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : NEANT.

4° Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : NEANT.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Benjamin Devleeshouwer, syndic



TWINS-SYNDIC  
AVENUE EDMOND LEBURTON, 10  
4300 WAREMME  
TÉL. +32488516008  
info@twins-syndic.com  
Num. IPI : 513.890

0015 - ACP ASTRID (BE0671.961.263)  
AVENUE REINE ASTRID , 42  
4300 WAREMME

## DÉCOMpte COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 17/02/2025

PÉRIODE : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Avenue Reine Astrid, 42/003  
4300 Waremme

### Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
APPARTEMENT 01	APPARTEMENT	366 / 366 jours
CAVE 01	CAVE	366 / 366 jours
EMPLACEMENT DE PARKING 01	Emplacement parking	366 / 366 jours

### Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Répartition des charges communes</b>				
0001 - Charges communes générales (100.000)	7857 / 100000	14 962,17	780,98	394,54
610 - Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs	7857 / 100000	1 681,34	0,00	132,12
61005 - Prévention incendie	7857 / 100000	105,88	0,00	8,32
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	7857 / 100000	2 137,80	0,00	167,93
61201 - Eau parties communes	7857 / 100000	270,65	0,00	21,27
61210 - Electricité parties communes	7857 / 100000	826,41	0,00	64,90
61300 - Honoraires syndics	7857 / 100000	4 494,14	353,12	0,00
6130102 - Honoraires Huissier de Justice	7857 / 100000	51,87	4,07	0,00
6140 - Assurance incendie	7857 / 100000	4 301,96	338,00	0,00
6144 - Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	7857 / 100000	460,00	36,15	0,00
6160 - Frais d'administration syndic	7857 / 100000	105,50	8,29	0,00
6161 - Frais réunions	7857 / 100000	18,50	1,46	0,00
61640 - Publication nomination syndic	7857 / 100000	105,50	8,29	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes	7857 / 100000	402,62	31,60	0,00
<b>Totaux généraux</b>		<b>14 962,17</b>	<b>780,98</b>	<b>394,54</b>

### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	14 962,17	780,98	394,54
Charges privatives	350,00	0,00	0,00
<b>Totaux généraux</b>	<b>15 312,17</b>	<b>780,98</b>	<b>394,54</b>

Part totale

1 175,52

AN  
S. T 97,96  
PAR Mois.

Votre situation de compte au 31/12/2024

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2024	AN	Opérations d'ouverture Ex2024	0,00	391,32
01/01/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (01/2024)	124,41	0,00
12/01/2024	VEN	Appel extraordinaire de provisions (Appel extraordinaire de provisions) (01/2024)	471,42	0,00
01/02/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (02/2024)	124,41	0,00
01/03/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (03/2024)	124,41	0,00
01/04/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (04/2024)	124,41	0,00
23/04/2024	VEN	Appel extraordinaire de provisions (23/04/2024) (04/2024)	785,70	0,00
01/05/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (05/2024)	124,41	0,00
01/05/2024	VEN	Appel unique de fonds de roulement (AG 17/04/2024) (05/2024)	196,43	0,00
01/06/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (06/2024)	124,41	0,00
01/07/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (07/2024)	124,41	0,00
01/07/2024	OD	FINANCIER : Paiements/encaissements DU 01/01/2024 AU 02/07/2024	0,00	622,00
06/07/2024	FIN	VERSEMENT INSTANTANE IP801089003596	0,00	124,40
15/07/2024	FIN	VERSEMENT DU 150724QYXF066240	0,00	124,40
23/07/2024	FIN	VERSEMENT INSTANTANE IP801099242910	0,00	354,00
01/08/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (08/2024)	124,41	0,00
24/08/2024	FIN	VERSEMENT INSTANTANE IP801118426073	0,00	124,40
01/09/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (09/2024)	124,41	0,00
16/09/2024	FIN	VERSEMENT INSTANTANE IP801133554954	0,00	124,40
01/10/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (10/2024)	124,41	0,00
15/10/2024	FIN	VERSEMENT DU 151024GCGJ046120	0,00	124,40
21/10/2024	FIN	VERSEMENT INSTANTANE IP801157991627	0,00	354,00
01/11/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (11/2024)	124,41	0,00
16/11/2024	FIN	VERSEMENT INSTANTANE IP801175805429	0,00	124,40
18/11/2024	FIN	VERSEMENT DU 181124VEHL056470	0,00	354,32
01/12/2024	VEN	Appel Provisions Charges EX 2024 (12/2024)	124,41	0,00
11/12/2024	FIN	VERSEMENT INSTANTANE IP801195052104	0,00	124,40
31/12/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	2 750,04
31/12/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 175,52	0,00
Totaux			4 121,99	5 696,48
Solde créditeur au 31/12/2024				1 574,49

Vous avez un solde créditeur, la copropriété vous est redevable de 1 574,49 €



TWINS-SYNDIC  
RUE JOSPEH PIETTE, 112  
4300 LANTREMANGE  
TÉL. +32488516008  
info@twins-syndic.com  
Num. IPI : 513.890

## BILAN D'OUVERTURE AVANT RÉPARTITION AU 01/01/2025

FAIT LE : 03/12/2025  
IMMEUBLE : 0015 - ACP ASTRID (0671.961.263)  
AVENUE REINE ASTRID , 42  
4300 WAREMME

	Actif	Passif
410 - Copropriétaires		6 000,00
4100177 - Peltzer (Abrida SA) Gaël	17 320,24	100 - Fonds de roulement permanent
440 - Fournisseurs	17 320,24	160 - Fonds de réserve général
4400005 - Twins-Syndic	771,15	410 - Copropriétaires
4400057 - Total Energies Pwer & Gaz (ELECT) TPGB SA	228,00	4100169 -
4502 - Infiltrat	543,15	4100170 - I
4504 - SIN4-2023-DE-HALL d'entrée	1 995,12	4100171 -
4505 - SIN5-2023-DE-OXFAM (Peltzer)	653,71	410017
490 - Charges à reporter	21,25	4100173 -
4991 - Arrondis débiteurs	112,20	4100174 -
5500 - Compte vue Réserve - BE330882828566146	0,08	4100175 - I
55100 - Compte vue Roulement - BE96068907597705	5,05	4100176 -
	2 202,15	4100178 - I
		4100179 - ;
		4100265 - Si
440 - Fournisseurs		64,33
4400012 - COUET & ASSOCIES sprl		1 508,10
4400024 - SWDE		200,00
4400044 - KONE BELGIUM S.A. -ascens		69,18
4400079 - SUPER-NET		0,01
4400208 - DONNA GROUP & FILS SRL		199,65
4400209 - SOCOTEC BELGIUM ASBL		363,00
4400212 - PROELIUM		153,85
4992 - Arrondis crédeurs		522,41
		0,24
		Total passif
	23 080,95	23 080,95
		Total actif
	23 080,95	





TWINS-SYNDIC  
RUE JOSPEH PIETTE, 112  
4300 LANTREMANGE  
TÉL. +32488516008  
info@twins-syndic.com  
Num. IPI : 513.890

## SITUATION DE COMPTE AU 03/12/2025

FAIT LE : 03/12/2025  
IMMEUBLE : 0015 - ACP ASTRID (0671.961.263)  
AVENUE REINE ASTRID , 42  
4300 WAREMME  
COPROPRIÉTAIRE : C0171 - I

Avenue Reine Astrid, 42/003  
4300 Waremme

Liste des lots : APPARTEMENT 01 (APPARTEMENT), CAVE 01 (CAVE), EMPLACEMENT DE PARKING 01 (Emplacement parking)

Date	Ref. interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
			<b>Solde reporté au 01/01/2025 :</b>	<b>0,00</b>	<b>1 574,49</b>	<b>1 574,49</b>
01/01/2025	2025-A000001		Appel Provisions Charges EX 2025 (01/2025)	95,88	0,00	1 478,61
16/01/2025		007	VERSEMENT DU 160125YFXM032550 001D...	0,00	95,88	1 574,49
01/02/2025	2025-A000002		Appel Provisions Charges EX 2025 (02/2025)	95,88	0,00	1 478,61
14/02/2025		018	VERSEMENT DU 140225MDOM063130 001...	0,00	95,88	1 574,49
01/03/2025	2025-A000003		Appel Provisions Charges EX 2025 (03/2025)	95,88	0,00	1 478,61
14/03/2025		025	VERSEMENT INSTANTANE IP80126335448...	0,00	95,88	1 574,49
01/04/2025	2025-A000004		Appel Provisions Charges EX 2025 (04/2025)	95,88	0,00	1 478,61
29/04/2025			Selon décision AGO 28/04/2025 :Imputation e...	1 360,85	0,00	117,76
29/04/2025	2025-A000007		Appels Fonds de Réserve EX2025 (selon déc...)	78,57	0,00	39,19
01/05/2025	2025-A000005		Appel Provisions Charges EX 2025 (05/2025)	95,88	0,00	-56,69
09/05/2025	2025-A000008		Appel de fonds extraordinaire : Réparation to...	92,94	0,00	-149,63
01/06/2025	2025-A000009		Appel Provisions Charges EX 2025 (06/2025)	95,88	0,00	-245,51
01/07/2025	2025-A000010		Appel Provisions Charges EX 2025 (07/2025)	95,88	0,00	-341,39
01/08/2025	2025-A000013		Appel Provisions Charges EX 2025 (08/2025)	95,88	0,00	-437,27
01/09/2025	2025-A000014		Appel Provisions Charges EX 2025 (09/2025)	95,88	0,00	-533,15
01/10/2025	2025-A000015		Appel Provisions Charges EX 2025 (10/2025)	95,88	0,00	-629,03
01/11/2025	2025-A000016		Appel Provisions Charges EX 2025 (11/2025)	95,88	0,00	-724,91
01/12/2025	2025-A000017		Appel Provisions Charges EX 2025 (12/2025)	95,88	0,00	-820,79
03/12/2025			Réponse agence immo : frs privatif	150,00	0,00	-970,79
				<b>Totaux :</b>	<b>2 832,92</b>	<b>1 862,13</b>
						<b>-970,79</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **970,79** € sur le compte de la copropriété : **GKCCBEBB - BE96068907597705** avec  
pour mention votre référence client : **+++974/3841/36581+++**





TWINS-SYNDIC  
AVENUE EDMOND LEBURTON, 10  
4300 WAREMME  
TÉL. +32488516008  
info@twins-syndic.com  
Num. IPI : 513.890

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28/04/2025 À 17:30

0015 - ACP ASTRID (BE0671.961.263)  
AVENUE REINE ASTRID , 42  
4300 WAREMME

Lieu de l'assemblée : Centre Sportif Edmond Leburton Waremme  
Rue des Prés , 43  
4300 Waremme

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, Twins-syndic, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

9 copropriétaires sur 11 totalisant 85 022 / 100 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

## LISTE DES RÉSOLUTIONS

### 1. CONSTITUTION DU BUREAU

Election :

-Président: Monsieur : .....

-Secrétaire: Le syndic rédige le procès-verbal.

Majorité absolue	Oui	85 022	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	85 022	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. APPROBATION DES COMPTES ET BILAN DE L'EXERCICE 2024- RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - RAPPORT SUR LES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES À LA COPROPRIÉTÉ

La parole est donnée au commissaire en séance. Après présentations des comptes il est ressorti que le commissaire aux comptes avait validé les comptes. Il est également procédé à l'examen des différents comptes de bilan de clôture. Madame Olivier confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler. Les comptes de l'exercice 2024 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	85 022	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	85 022	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 3. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

L'Assemblée donne décharge au vérificateur aux comptes pour sa missions au cours de l'exercice 2024.

Majorité absolue	Oui	85 022	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	85 022	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 4. DÉCHARGE AU SYNDIC

L'Assemblée donne décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice : 2024

Majorité absolue	Oui	85 022	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	85 022	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 5. ELECTIONS ET/OU RÉÉLECTIONS STATUTAIRES

b) Commissaire ou Collège de Commissaires aux comptes (1 an) : Madame/Monsieur : Madame Olivier

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique.

Majorité absolue	Oui	85 022	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	85 022	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 6. ELECTIONS ET/OU RÉÉLECTIONS SYNDIC

La proposition d'un contrat **de 3 ans** est accepté et Madame Olivier est mandaté par l'assemblée pour signer ce contrat.

La mission prend cours le 29/04/2025 à la suite de la décision de l'Assemblée Générale du 28/04/2025 pour une durée 3 ans pour se terminer lors de l'Assemblée statutaire de l'année 2028.

Le mandat de syndic d'une durée de maximum 3 ans peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

En cas de décision de renouvellement de ce contrat, le présent contrat sera renouvelé pour la durée fixée par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

A la fin du contrat, le syndic s'engage à faire le nécessaire pour que le cas échéant le transfert du dossier, suivant les modalités de l'article 577-8, § 4, 9°, C. civ., se déroule aisément.

Pour autant que le règlement de copropriété ne prévoie pas de disposition en la matière à la date de signature du présent contrat, le syndic perçoit une indemnité égale à 6 mois d'honoraires

lorsque l'association des copropriétaires met fin au contrat anticipativement et sans raison fondée.

Pour autant que le règlement de copropriété ne prévoie pas de disposition en la matière à la date de signature du présent contrat, le syndic est redevable d'une même indemnité lorsqu'il met fin au contrat anticipativement et sans raison fondée.

Majorité absolue	Oui	85 022	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	85 022	-
	Abstentions	0	-
	Non		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 7. TRAVAUX ET FINANCEMENT : RÉPARATION TOITURE

Réparation toiture / devis Catoul : 1.182,96€ : présentation du devis en séance : réparation zinc (décroché).

Ce devis est accepté.

Financement : via appel de fonds extraordinaire au mois de mai 2025.

Majorité des 2/3	Oui	85 022	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	85 022	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 8. ETAT DES CONTENTIEUX ET SINISTRES COMMUNS

1) A la date du 08/04/2025 et suite au décompte de charge de l'exercice 2024, le copropriétaire sortant : Peltzer (Abrida SA) est redevable d'un montant de 17.320,24€ à la copropriété. A ce jour et à la suite de nombreuses relances auprès du Notaire Beaudouin en charge du dossier et de la rédaction du pv de distribution ce dernier n'a toujours pas répondu à nos sollicitations. La dernière réponse remonte au 10/01/2025 lors de laquelle il affirme que le pv est en cours de rédaction. Nous restons donc dans l'attente de l'établissement de ce dernier. A la suite de plusieurs mises en vente d'appartements au sein de la copropriété et dans le but de retrouver une situation plus saine et équilibrée, il est proposé d'imputer les charges dues par le copropriétaire défaillant en poste "66 Charges exceptionnelles". Et dans le cas par la suite d'un éventuel remboursement du solde du copropriétaire défaillant de porter ce dernier en "produit exceptionnel". Cette répartition se fera en fonction des quotités générales et viendra en déduction des montants dus à certains copropriétaires ou en complément pour d'autres en fonction de leur situation comptable. Cela permettra d'avoir une situation objective de l'état de la copropriété et éviterait tout problèmes par la suite en cas de vente.

Majorité des 2/3	Oui	79 746	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	79 746	-
	Abstentions	5 276	-
Non			
Abstention	-		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 9. ETAT DES CONTENTIEUX ET SINISTRES COMMUNS

Point sur les sinistres communs en séance :

Les différents sinistres ont été gérés en fonction des disponibilité de trésorerie de la copropriété.

Le syndic signale une difficulté de trésorerie régulière.

- Sinistre Oxfam
- Sinistre Toiture : générale et petite toiture arrière
- Sinistre hall entrée immeuble : (pour information : jamais déclaré par ancien syndic à l'assurance)

Remarque :

Il y a également eu un problème au niveau du volet du garage (explication en séance).

## 10. FIXATION ET APPROBATION DU BUDGET DES PROVISIONS SUR CHARGES COMMUNES COURANTES POUR L'EXERCICE 2025

a) Fond de roulement (charges courantes) : Proposition à 19.000€.(Inchangé EX2024) Budget déjà appelé depuis le 01/01/2025.

A la date du 08/04/2025 : solde présent sur le compte bancaire de la copropriété : 2.775,28€

Difficulté de trésorerie régulière.

Budget pour EX2025 est présenté en AG.

Majorité absolue	Oui	85 022	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	85 022	-
	Abstentions	0	-
	<b>Non</b>		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 11. FIXATION ET APPROBATION DU BUDGET DE L'APPORT AU FONDS DE RÉSERVE POUR L'EXERCICE 2025

Fonds de réserve "Résidence": Proposition à 1000€ .

Décision :

Majorité absolue	Oui	62 784	73,84 %
	Non	22 238	26,16 %
	Voix exprimées	85 022	-
	Abstentions	0	-
	<b>Non</b>		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:00.



**URBANO**  
 Avenue Rogier, 4  
 4000 LIÈGE  
 Email : liege@couet.be  
 Num. IPI : 505726  
 Num. BCE : 0434 288 103  
 Num. Assurance : 730.390.160

Date édition : 22/02/2024  
 Date échéance : 23/03/2024

avenue Reine Astrid 42/UUS  
 4300 Waremme

## DÉCOMpte INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0087 - Reine Astrid (COUET)  
 Numéro BCE : 0671.961.263  
 Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023

### Lots concernés

Référence	Nature	Quotités	Période	Nb. jours
Appartement 01	APPARTEMENT	6968	du 01/01/2023 au 31/12/2023	365
Cave 01	CAVE	586	du 01/01/2023 au 31/12/2023	365
Emplacement de parking 01	EMPLACEMENT DE PARKING	303	du 01/01/2023 au 31/12/2023	365

### Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
<b>6104 - SOCIÉTÉ DE NETTOYAGE (L - 100%)</b>	<b>3 630.00</b>			
27/01/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 01/2023	363.00			
28/02/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 02/2023	363.00			
31/03/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 03/2023	363.00			
26/04/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 04/2023	363.00			
31/05/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 05/2023	363.00			
28/06/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 06/2023	363.00			
26/07/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 07/2023	363.00			
25/08/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 08/2023	363.00			
25/09/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 09/2023	363.00			
24/10/2023 - DONNA GROUP & FILS SRL - 10/2023	363.00			
	<b>3 630.00</b>	7857 / 100000	<b>285.21</b>	<b>285.21</b>
<b>6111 - HONORAIRES GERANT (L - 100%)</b>	<b>3 289.62</b>			
01/01/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - 01-03/2023	744.81			
01/04/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - 04>06/2023	744.81			
01/07/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - 07>09/2023	900.00			
01/10/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - 10-12/2023	900.00			
	<b>3 289.62</b>	7857 / 100000	<b>258.47</b>	<b>258.47</b>
<b>6115 - FRAIS ADMINISTRATIFS</b>	<b>-1 065.93</b>			
01/01/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - 01-03/2023	82.77			
31/01/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - Avis serrure porte d'entrée + avis gestion des déchets + avis poubelles	45.00			
31/03/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - le 09/03/2023 : Service de garde pour seuil d'ascenseur à refixer	18.75			
01/04/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - 04>06/2023	82.77			
30/04/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - le 19/04/2023 : Gestion: Demande d'offre pour entretien cour extérieure + fentes sur lampadaires + le 19/04/2023 : Gestion: Demande d'offre pour remplacement éclairages des communs + le 03/04/2023 : Contact notaire dans le cadre de la MAJ Statuts - bu	93.75			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
01/07/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - Permanence CAPTEL 07-09/2023	30.00			
31/07/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - le 26/07/2023 : Intervention du service de garde : CORNICHE BOUCHÉE QUI DÉBORDE ET QUI PROVOQUE UNE INFILTRATION	75.00			
01/10/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - 10-12/2023	30.00			
31/10/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - le 17/10/2023 : Visite du bâtiment pour assurance	85.00			
20/11/2023 - ACP REINE ASTRID/PELTZER - Dépens et intérêts de retard jusqu'au 20/11/2023	-1 608.97			
	<b>-1 065.93</b>	7857 / 100000	<b>-83.75</b>	<b>0.00</b>
<b>6117 - FRAIS D'ASSEMBLÉE</b>	<b>23.40</b>			
17/04/2023 - ACP ASS. COPRO. - Boissons AG	23.40			
	<b>23.40</b>	7857 / 100000	<b>1.84</b>	<b>0.00</b>
<b>6122 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS COURANTES (L - 100%)</b>	<b>864.01</b>			
01/01/2023 - MAINTENANCE DE DEYN - Remplacement des lampes défectueuse + Entretien et réglage des deux portes d'entrée de l'immeuble	139.66			
12/02/2023 - LUDO-ELEC - Dépannage luminaire cave	155.18			
13/04/2023 - LUDO-ELEC - Dépannage et vérification lumière	76.27			
31/07/2023 - ENTREPRISE CAMILLE WARZEE - Débouchage provisoire de la gouttière	185.50			
01/08/2023 - MARIANO VICTOR - Nettoyage de la corniche	127.20			
06/12/2023 - LUDO-ELEC - Dépannage réglage porte d'entrée	180.20			
	<b>864.01</b>	7857 / 100000	<b>67.88</b>	<b>67.88</b>
<b>6124 - ELECTRICITÉ DES COMMUNS (L - 100%)</b>	<b>475.30</b>			
02/01/2023 - TOTAL ENERGIES - 01/2023	294.62			
10/01/2023 - TOTAL ENERGIES - 02/2023	294.62			
17/02/2023 - TOTAL ENERGIES - 03/2023	294.62			
10/03/2023 - TOTAL ENERGIES - 04/2023	294.62			
10/04/2023 - TOTAL ENERGIES - 05/2023	294.62			
10/05/2023 - TOTAL ENERGIES - 06/2023	294.62			
15/06/2023 - TOTAL ENERGIES - Régularisation 01/10/2022 - 12/05/2023	-1 734.32			
26/07/2023 - TOTAL ENERGIES - 07/2023	73.65			
27/07/2023 - TOTAL ENERGIES - 08/2023	73.65			
09/08/2023 - TOTAL ENERGIES - 09/2023	73.65			
08/09/2023 - TOTAL ENERGIES - 10/2023	73.65			
09/10/2023 - TOTAL ENERGIES - 11/2023	73.65			
09/11/2023 - TOTAL ENERGIES - 12/2023	73.65			
	<b>475.30</b>	7857 / 100000	<b>37.35</b>	<b>37.35</b>
<b>6126 - EAU DES COMMUNS (L - 100%)</b>	<b>139.98</b>			
21/03/2023 - SWDE - Régularisation 14/01/2022 - 24/02/2023	37.92			
15/05/2023 - SWDE - Acompte trimestriel	34.02			
31/07/2023 - SWDE - Acompte trimestriel	34.02			
31/10/2023 - SWDE - Acompte trimestriel	34.02			
	<b>139.98</b>	7857 / 100000	<b>10.99</b>	<b>10.99</b>
<b>616 - FRAIS D'ASCENSEURS (L - 100%)</b>	<b>0.00</b>			
<b>6160 - CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEURS</b>	<b>1 854.69</b>			
01/01/2023 - 01/2023 - 05/2023	511.59			
19/05/2023 - KONE BELGIUM - 06/2023 - 05/2024	1 343.10			
<b>6164 - CONTRÔLE ASCENSEUR</b>	<b>246.16</b>			
27/03/2023 - SOCOTEC BELGIUM ASBL - Contrôle périodique	123.08			
08/11/2023 - SOCOTEC BELGIUM ASBL - Contrôle périodique	123.08			
	<b>2 100.85</b>	0 / 8	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>6170 - ASSURANCE INCENDIE BÂTIMENT</b>	<b>3 951.40</b>			
01/01/2023 - ALLIANZ - 20/01/2023 - 19/04/2023	987.85			
08/03/2023 - ALLIANZ - 20/04/2023 - 19/07/2023	987.85			

Désignation	Total	Répart.	Propr.	Part Occup.
08/06/2023 - ALLIANZ - 20/07/2023 - 19/10/2023	987.85			
07/09/2023 - ALLIANZ - 20/10/2023 - 19/01/2024	987.85			
	<b>3 951.40</b>	7857 / 100000	<b>310.46</b>	<b>0.00</b>
<b>6174 - ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE</b>	<b>460.00</b>			
01/05/2023 - EUROMEX - 25/04/2023 - 24/04/2024 PJ	460.00			
	<b>460.00</b>	7857 / 100000	<b>36.14</b>	<b>0.00</b>
<b>620 - SÉCURITÉ (L = 100%)</b>	<b>588.54</b>			
10/02/2023 - BUSINESS FIRE - Contrôle et entretien 2023 exutoire de fumée + éclairage de sécurité + centrale alarme incendie	343.82			
12/12/2023 - BUSINESS FIRE - Entretien 2023 extincteurs et dévidoirs	85.00			
30/12/2023 - BUSINESS FIRE - Fourniture 2 extincteurs	159.72			
	<b>588.54</b>	7857 / 100000	<b>46.24</b>	<b>46.24</b>
<b>656 - FRAIS BANCAIRES</b>	<b>408.16</b>			
01/01/2023 -	2.50			
01/01/2023 - 01.10.202231.12.2022INTERETS INTERES	0.02			
01/01/2023 - 01.10.202231.12.2022	0.15			
04/01/2023 -	9.68			
01/02/2023 -	2.50			
03/02/2023 -	9.68			
01/03/2023 -	2.50			
03/03/2023 -	9.68			
17/03/2023 -	5.00			
01/04/2023 -	2.50			
05/04/2023 -	9.68			
01/05/2023 -	2.50			
04/05/2023 -	9.68			
01/06/2023 -	2.50			
05/06/2023 -	9.68			
26/06/2023 -	250.00			
01/07/2023 -	2.50			
01/07/2023 - 01.04.202330.06.2023INTERETS INTERES	0.18			
01/07/2023 - 01.04.202330.06.2023	0.15			
05/07/2023 -	9.68			
01/08/2023 -	2.50			
03/08/2023 -	9.68			
01/09/2023 -	2.50			
05/09/2023 -	9.68			
01/10/2023 -	2.50			
04/10/2023 -	9.68			
01/11/2023 -	2.50			
06/11/2023 -	9.68			
15/11/2023 - Frais bancaires	6.50			
01/12/2023 -	2.50			
05/12/2023 -	9.68			
	<b>408.16</b>	7857 / 100000	<b>32.07</b>	<b>0.00</b>
<b>6153 - FRAIS PRIVATIFS</b>				
31/10/2023 - COUET & ASSOCIES SPRL - le 25/10/2023 : 25/10/2023 (JD): 00870007 - Destexhe Stéphanie	20.00		20.00	0.00
	<b>1 052.50</b>		<b>20.00</b>	<b>0.00</b>
<b>FOND DE ROULEMENT</b>	<b>1 000.00</b>	-	<b>78.57</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>16 917.83</b>		<b>1 101.47</b>	<b>706.14</b>

**URBANO**  
 Avenue Rogier, 4  
 4000 LIÈGE  
 Email : liege@couet.be  
 Num. IPI : 505726  
 Num. BCE : 0434 288 103  
 Num. Assurance : 730.390.160

Date édition : 22/02/2024  
 Date échéance : 23/03/2024

Copropriété : 0087 - Reine Astrid (COUET)

Numéro 0671.961.263

BCE :

Période : du 01/01/2023 au 31/12/2023

avenue Reine Astrid 42/003  
 4300 Waremme

**Détail des écritures en nos livres**

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
<b>Solde reporté</b>	01/01/2023		89.72
<b>Provisions / Appels de fonds</b>			
094386870333	31/01/2023		124.40
094386870333	01/03/2023		124.40
094386870333	06/04/2023		124.40
094386870333	19/05/2023		124.40
094386870333	04/07/2023		124.40
094386870333	07/08/2023		124.40
094386870333	03/10/2023		124.40
094386870333	03/11/2023		124.40
094386870333	04/12/2023		124.40
094386870333	18/12/2023		373.20
<b>Autres Mouvements</b>			
094386870333	29/12/2023		89.72
<b>Répartition charges exercice 2023</b>	31/12/2023	1 101.47	
<b>Totaux :-</b>		<b>1 191.20</b>	<b>1 582.52</b>
<b>SOLDE (€) :-</b>		<b>391.32</b>	

Vous ne devez rien payer. La copropriété vous est redevable d'un montant de 391.32 €.

Association des Copropriétaires  
Résidence « Reine Astrid »  
avenue Reine Astrid 42  
4300 Waremme  
BCE : 0671.961.263

Liège, le 17/04/2024

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Le 17/04/2024 à 17h00

Tenue dans la salle « centre sportif Edmond Leburton »

Rue des Prés 43, 4300 Waremme

### 1. Validité de l'assemblée générale

8 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés et totalisent 79.746 quotités sur 100.000. Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

### 2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité Mr. \_\_\_\_\_ est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

### 3. Comptabilité :

#### a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Mr. \_\_\_\_\_ expose son rapport qui a été annexé à la convocation et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2023. Mr. \_\_\_\_\_ demande un état de la situation actuelle de la copropriété. Situations de comptes copropriétaires et fournisseurs ainsi que savoir qui a payé le dernier appel de fond. À envoyer aux copropriétaires

#### b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

#### c. Etat des arriérés de charges

Peltzer voir point 6.

Mme \_\_\_\_\_ :

Copropriétaire : Madame Renard Chantal  
Liste des lots : Appartement 03, Cave 03, Emplacement de parking 03

Date	Réf/Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Crédit
01/01/2024	-	Solde reporté	Solde	0,00	724,51	724,51
01/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	63,60	0,00	640,91
12/01/2024		Appel extraordinaire de provisions	Prélevé	316,55	0,00	324,55
01/02/2024		Provisions (P) (02/2024)	Charges	0,00	0,00	0,00
01/03/2024		Provisions (P) (03/2024)	Charges	0,00	0,00	157,15
01/04/2024		Provisions (P) (04/2024)	Charges	0,00	0,00	73,55
			Totaux :	650,69	724,51	73,55
			Solde créiteur au 30/04/2024 :		73,55	-

Ce qui signifie que d'ici le mois de mai, elle devra recommencer à payer ses provisions.

### 4. Election du Syndic - majorité absolue



**Parte**

ACP Reine Astrid  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17/04/2024

Twins syndic Est élu à l'unanimité, le mandat prend cours 01/07/2024

Coordonnées nouveau syndic  
Avenue Edmond Leburton 10 ,  
Waremme  
Boulevard d'Avroy 282 , Liège  
IPI : 513890

Madame ... est mandatée pour signer le contrat nouveau syndic. Twins est mandaté pour venir chercher les documents de la résidence dans les bureaux de Couet à Liège

#### 5. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Non relevant

#### 6. Procédures judiciaires en cours

Peltzer

Monsieur Peltzer doit à la copropriété 16.373,73€

Copropriétaire : Monsieur Peltzer Gérald  
Liste des lots : Commerce 1, Commerce 2, Emplacement de parking 02

Date	Réf.Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/01/2024	-	Solde reporté	Solde	13 345,03	0,00	-13 345,03
01/01/2024	Provisions (P) (01/2024)		Charges	300,05	0,00	-13 734,48
12/01/2024	Appel extraordinaire de provisions		Fond de réserve	1 473,30	0,00	-15 207,78
01/02/2024	Provisions (P) (02/2024)		Charges	300,05	0,00	-15 509,43
01/03/2024	Provisions (P) (03/2024)		Charges	300,05	0,00	-15 809,48
01/04/2024	Provisions (P) (04/2024)		Charges	300,05	0,00	-16 173,73
				Totaux :	16 373,73	0,00
				Solde débiteur au 30/04/2024 :	16 373,73	-

#### L'huissier nous informe

« Pour ce dossier, j'avais instructions de la part de votre conseil, Maître DE BOYER, de procéder à l'exécution d'un jugement rendu le 14 septembre 2022 pour un montant en principal de 6060,62€.

Actuellement, ce dossier est suspendu car au mois d'octobre, votre conseil nous informait d'une éventuelle vente immobilière.

En vue de récupérer les montants qui vous sont encore dus, je ne peux exécuter que sur base du jugement rendu. Pour que nous puissions exécuter sur le reste de la créance, il vous faudra alors contacter votre avocat pour qu'un nouveau jugement soit rendu et portant sur le montant restant de la dette.

Il existe toutefois une autre possibilité, celle de procéder à une saisie immobilière pour le dossier en cours et de réclamer le montant l'entièreté du montant au notaire au moment de la vente immobilière (pour autant qu'il reste un disponible après apurement de la dette du créancier hypothécaire et d'éventuels créanciers privilégiés (créanciers alimentaires, dettes fiscale, commune, etc)). »

L'assemblée à l'unanimité décide de demander l'avis de l'huissier afin de connaître les créanciers prioritaires afin de savoir si la copropriété pour recevoir un montant quelconque. Lui demander d'analyser si saisies sur immobilière ou loyer serait envisageable. Et si oui l'effectuer.

Le dossier est clôturé

  
Parte

ACP Reine Astrid  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17/04/2024

  
Couet & Associés  
Syndic - Gestion Privative

## 7. Sinistres

### a. Etat des sinistres en cours (information)

Le courtier informe qu'il n'y a pas de sinistre ouvert chez lui.

En interne des dossiers sont ouvert mais pas encore envoyé à l'assurance (on attend d'avoir tous les documents afin de ne pas perdre en délai concernant la date de déclaration)

#### Sinistre Hayart,

Un couvreur JDR est intervenu provisoirement pour les problèmes en toiture mais le mur doit être traité donc il faudra attendre que cela soit réglé.

#### **En cours**

##### Sinistre hall d'entrée :

La cause n'est toujours pas réparée ➔ pas encore ouvert à l'assurance

Le syndic demande s'il y a toujours la fuite, si oui le syndic enverra quelqu'un pour ouvrir le mur afin que le plombier puisse avoir accès à la canalisation qui pose problème

Le syndic a contacté à de nombreuses reprises la personne qui travaille avec Tramonte en vain, le syndic a donc fait appel à une autre personne.

#### **En cours**

##### Sinistre OXFAM :

En cours, des échanges ont eu lieu entre le syndic et M. \_\_\_\_\_ afin de contacter M. \_\_\_\_\_ ➔ pas encore ouvert à l'assurance

#### **En cours**

## 8. Décharges et quitus - majorité absolue

### a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

### b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

### c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

## 9. Elections - majorité absolue

### a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : M. \_\_\_\_\_ sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

### b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, M. \_\_\_\_\_ est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale

## 10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. Enseigne OXFAM (image et informations en annexe)

Oxfam a contacté le syndic afin de demander l'autorisation de la copropriété pour installer une enseigne perpendiculaire. (schéma illustratif + photo d'une autre situation existante)

En date du 02/04/2024, Oxfam a recontacté le syndic informant que mettre l'enseigne perpendiculairement n'était pas possible, elle devait renvoyer d'autres informations et images

L'assemblée à l'unanimité décide de reporter la décision, car l'assemblée n'a pas toutes les informations

11. Travaux et financements

a. Fibre optique : proposition Unifber à valider

« En collaboration avec la commune, Unifber a décidé de placer un réseau fibre optique ultramoderne dans votre rue afin de vous offrir une meilleure expérience internet.

Nous tenons à vous rappeler les avantages de la fibre :

- Internet ultrarapide et stable
- Une expérience TV haute définition
- Latence ultra faible
- Votre immeuble est prêt pour le futur »

Unifber informe qu'à ce jour cette installation est offerte, mais plus tard ça sera payant pour chacun.

A l'unanimité, l'Assemblée accepte le principe mais le projet final doit être validé ultérieurement

A l'unanimité, l'Assemblée mandate le conseil pour valider le projet final

12. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic a transmis avec la convocation à la présente assemblée générale le rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Actuellement, 19.000 € sont appelés de façon mensuelle pour couvrir les dépenses courantes annuelles de la copropriété.

Le budget présenté est de 16.828 €,

Il est proposé ne pas modifier les provisions et de continuer à appeler 19.000 € de façon mensuelle en toute quotité.

A l'unanimité, l'Assemblée accepte cette proposition.

c. Fonds de roulement

En date du 03/04/2024 le fonds de roulement s'élevait à € 3.500.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel qui est de 16.828€, soit € 5.048.

Le Syndic confirme l'importance d'ajuster ce fonds de roulement car en cas de manque de liquidité, la copropriété se voit imputée des frais de rappels et mise en demeure et suspension des contrats en cours comme l'assurance du bâtiment.

La moyenne des charges des 3 dernières années = environ 16.000€ par an →  $16.000\text{€}/12 \times 4,5 = 6.000\text{€}$

Le syndic préconise une augmentation de 2.500€

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter de € 2.500 le fonds de roulement appelé un unique à partir du 01/05/2024. Le Syndic enverra un document séparé à cet effet.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 1.438,15

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

13. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

Non relevant

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 5.000 HTVA

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h42.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signatures des copropriétaires encore présents



CP Reine Astrid

Assemblée Générale Ordinaire du 17/04/2024



Couet & Associés  
Syndic - Gestion Privative



Association des Copropriétaires  
Résidence « Reine Astrid »  
avenue Reine Astrid 42  
4300 Waremme  
BCE : 0671.961.263

Liège 17/04/2023

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Le 17/04/2023 à 17h00

Tenue dans la salle « centre sportif Edmond Leburton »

Rue des Prés 43, 4300 Waremme

### 1. Validité de l'assemblée générale

9 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

90.217 quotités sur 100.000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

### 2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité Mme .....t est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

### 3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois d'avril.

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le **mercredi 17/04/2024** même endroit, même heure.

### 4. Mise en conformité statuts

- Etat d'avancement/accord sur le projet d'acte établi par l'Etude des notaires Martine MANIQUET et Moïra PLENEVAUX

Non relevant

- Désignation de l'Etude des notaires Martine MANIQUET et Moïra PLENEVAUX pour recevoir cet acte,

L'Assemblée approuve à l'unanimité de désigner Me Plenevaux

- Accord sur le coût de l'acte

Reporte ce point à la prochaine

- Mandat à donner au conseil pour finaliser le projet

Reporter à la prochaine AG.

Avenue Rogier, 4  
4000 Liège  
BE 0898 261 372  
I.P.I. n°500 457 - 505 726-506 967-511648



Tél. : 04 243 03 47  
Mail : [liege@couet.be](mailto:liege@couet.be)  
Web : [www.couet.be](http://www.couet.be)

## 5. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

### Rapport conseil :

Le nettoyage des cours n'ont pas été faite,  
Les crottes dans les lampadaires

### Rapport Syndic :

- Le RGPD a été mis à jour
- La conformité électrique a été réceptionnée
- Remplacement du phare du parking
- Dépannage de l'éclairage des communs, mais qui est à remplacer

## 6. Comptabilité :

### a. Rapport du Commissaire aux Comptes

Mme Olivier expose son rapport qui a été annexé à la convocation et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2022.

### b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

L'assemblée demande à l'unanimité que l'argent appelé au fond de réserve soit bloqué sur un autre compte, s'il faut puiser dedans pour payer les factures il faut l'accord du conseil.

### c. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe que le seul gros arriéré reste celui de Mr Peltzer qui est déjà en procédure.

## 7. Procédures judiciaires en cours

Voici le suivi de l'avocat de la résidence :

### Affaire Mr Peltzer :

« En ce qui concerne le dossier PELTZER, je rappelle que la condamnation prononcée à l'encontre des copropriétaires porte sur une somme de 6.060,62 €, à majorer des intérêts au taux légal depuis le 03.02.2022 jusqu'à complet paiement, tandis qu'en outre la partie adverse est condamnée aux dépens liquidés en faveur de la copropriété à 1.330,21 €. Au moment de la rédaction de la présente, une somme de 1.621,25 € a été payée par le copropriétaire. Je vous rappelle que sur cette somme récupérée, une partie a servi à désintéresser mon état dans l'autre dossier, tandis qu'une somme de 456,66 € a été versée à la copropriété. En l'état actuel du dossier, l'état de frais et honoraires concernant cette affaire n'est pas significatif, sachant que l'indemnité de procédure de 1.330 € couvre la quasi-totalité de mon état de frais et honoraires HTVA. »

La comptable a bien demandé à Me DeBoyer de bien distinguer les 2 dossiers Renard et Peltzer.

*Paiements de Mr Peltzer :*

1 versement a été effectué en avril et va être reversé.  
Il y a donc un semblant de régularité.  
L'assemblée à l'unanimité demande de faire l'état de ses dettes.  
S'il y a quelque chose ou on peut prendre sur un de ses avoirs, l'AG fera le nécessaire

Affaire

*En ce qui concerne le dossier opposant la copropriété à Madan, ce dossier peut être considéré comme terminé, tandis qu'il subsiste une somme de 4.522,41 € à valoir sur mon état de frais et honoraires.*

L'assemblée à l'unanimité demande à avoir une situation de compte de ce qu'on doit à l'avocat pour les 2 dossiers et l'envoyer à tout le monde

8. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

Le courtier confirme qu'il n'y a aucun sinistre en cours.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier) - majorité 4/5

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défaillants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré – majorité 2/3

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de la franchise, à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

L'Assemblée approuve à l'unanimité la proposition faite par le syndic.

9. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

**10. Elections - majorité absolue**

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres :

sont élus.

Afin de faciliter la communication, il est demandé qu'un porte-parole du conseil soit élu afin que ce dernier récolte les avis des membres et les relates au syndic.

À l'unanimité M. Olivier est élu

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Le conseil accepte que le syndic communique leurs coordonnées à des fournisseurs pour d'éventuels intervention ou demande de prix pour la copropriété

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Mme Olivier est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

**11. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider**

a. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de € 1.000

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

b. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à € 5.000.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

c. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes – majorité absolue

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

1. Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- Examiner les différents postes du bilan,
- Vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- Vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

2. Compétences :

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

d. Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018

Non relevant

12. Mise en conformité à la loi du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels.

Le syndic informe la copropriété que depuis la nouvelle loi de 2018, il est responsable de la mise à jour ainsi que la tenue à jour du règlement d'ordre intérieur. Le travail consiste en la récupération du règlement d'ordre intérieur original, l'extraction de certains points du règlement de copropriété, l'ajout de nouveaux points devant obligatoirement figurer, l'incorporation des modifications antérieures du règlement d'ordre intérieur établies lors d'assemblées générales.

Le syndic va procéder à ce travail pour la somme forfaitaire de € 350.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve la décision.

13. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. Prise de décision règlement Mr Peltzer

Voir Points 7

b. Renfort boîtes aux lettres

Le syndic a fait plusieurs demandes de devis afin que les boîtes aux lettres ne soient plus vandalisées, à ce jour nous avons reçu que le devis de Mr De Deyn l'homme de maintenance

Mr De Deyn propose :

Réalisation des renforts à l'arrière des boîtes aux lettres, pour les consolider pour 420,05€ TVAC

A l'unanimité, l'Assemblée refuse ce devis la décision

c. Tapis entrés

- Elis propose :

Tapis A Phoenix Anth85x150 2x la Quatorzaine 17,67€ total de 35,34 €

A l'unanimité, l'Assemblée refuse ce devis la décision

- Tapis Rent propose :

7,10 € htva par passage tous les 14 jours

A l'unanimité, l'Assemblée refuse ce devis la décision

A l'unanimité, l'Assemblée décide que M.. ira chercher les 3 paillassons, les placera et enverra son ticket au syndic afin de se faire rembourser.

#### 14. Budget - majorité absolue

##### a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic a transmis avec la convocation à la présente assemblée générale le rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

##### i. Protection juridique (vérifier AG passée car point similaire approuvé)

Un projet de remaniement pour la résidence avait été demandée auprès du courtier, actuellement couverte auprès d'ALLIANZ.

La proposition vient bien d'IBIS

« Tous risques Cocoon » Voici les différents points :

- Prime de 2.866,79€ ttc/an par an contre une prime actuellement de 3.251,16€ ttc/an auprès d'ALLIANZ.
- Couverture « tous risques sauf » Cocoon (>< ALLIANZ).
- Capital repris sur base du contrat ALLIANZ : 2.403.182,45€ à Une inspection devra cependant être prévue pour valider ce montant (et l'affectation du second commerce : magasin de thé).
- Pertes indirectes comprises de 5%.
- Garanties accessoires.
- Abandon de recours contre les locataires prévus.

Concrètement vous paieriez chez IBIS e 2.866,79€ contre actuellement 3.251,16€ chez ALLIANZ soit une économie annuelle de 384,37€. De plus, les garanties sont nettement plus larges auprès d'IBIS puisqu'il s'agit d'une véritable couverture « tous risques sauf » contrairement à ALLIANZ qui reprends une couverture basique en périls nommés.

##### **Protection juridique :**

Il ressort que la compagnie EUROMEX nous remet d'excellentes conditions via plusieurs formules possibles sur-mesure pour les copropriétés :

- Formule ACP de base : 264,79€ TTC/an
- Extension « relations » (« ACP EXTRA) couvrant notamment les litiges liés aux contrats d'entretien/réparation, rénovation sans permis, troubles de voisinage,... : prime de 411,89€ par an ;
- Extension tous risques : dans ce cas la prime se calcule par appartement. La prime serait de l'ordre de 460€ TTC/an

Actuellement, aucune couverture chez ALLIANZ de sorte que cette garantie, selon la formule choisie, pourrait être immédiatement mise en place ;

##### **Conclusion comptable :**

Ibis : 2.866,79€

Euromex (protection juridique) : 460€

Total protection juridique comprise 3.326,79€

**Attention** que si vous désirez opérer la modification de compagnie, nous devrons réaliser le renoncement avant le 20 octobre

A l'unanimité, l'Assemblée accepte ce devis la décision

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Actuellement, 19.000,20 € sont appelés de façon trimestrielle pour couvrir les dépenses courantes annuelles de la copropriété.

Le service comptabilité demande que les provisions soient mensuelles  
Celles-ci seront mensuelles au début du prochain exercice comptable  
L'assemblée approuve à l'unanimité cette proposition

Le budget présenté est de 18.215 €,

Il est proposé ne pas modifier les provisions et de continuer à appeler 19.000 € de façon trimestrielle en toute quotité jusqu'au 31/12/2023.

A l'unanimité, l'Assemblée accepte cette proposition.

c. Fonds de roulement

En date du 11/04/2023 le fonds de roulement s'élevait à € 2.500.

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 15 % du budget annuel qui est de 18.215€, soit € 2.732.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter de € 1.000 le fonds de roulement. L'appel unique sera envoyé le 01/05/2023.

Le Syndic enverra un document séparé à cet effet.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 1.438,12

Le Syndic communique que l'appel au fonds de réserve doit représenter 5 % du budget réalisé qui est de 18.215€ soit 910,75€/annuel en toutes quotités

Il est obligatoire d'appeler un minimum de 5% chaque année si assemblée veut déroger à cette obligation il faut 4/5 des voix

Pas obligatoire les 5 premières années

A la majorité requise l'Assemblée décide de ne pas programmer un appel au fond annuel

15. Inventaire Amiante – information et choix du prestataire (voir annexe)

Le syndic informe la copropriété de l'obligation de procéder à l'inventaire amiante.

La législation impose au Syndic de veiller à tenir à jour celui-ci (annuellement).

Une fois l'inventaire effectué et en fonction de son résultat, un appel d'offres sera effectué afin de procéder à un désamiante et soumis à la prochaine AG pour fixer le choix et les modalités.

L'assemblée décide de vérifier pour quel bâtiment (âge) cette obligation est à faire, et reporte ce point à l'AG prochaine

Divers :

1. **Pour information :** Un architecte Guy BOURGUIGNON | Architecte | [guy@bldarchitecture.be](mailto:guy@bldarchitecture.be)  
BLDARCHITECTURE. Rue de la Conserverie 4/1 à 4250 Geer Tél. : +32 475 469748  
[www.bldarchitecture.be](http://www.bldarchitecture.be) nous a contacté pour :

« construction de locaux médicaux rue Emile Hallet pour compte de PHARMAYOU PDL.

*Dans le cadre de notre projet de construction, il nous est nécessaire de connaître la configuration des locaux en sous-sol de votre immeuble qui est mitoyen.*

*Voici ci-dessous le plan approximatif (sera annexé au présent PV: Nous souhaiterions savoir s'il y a des caves dans la zone entourée en rouge.*

*Avez-vous des plans des bâtiments avec ces informations ?*

*Serait-il possible de planifier une visite sur place ?*

*Nous en profiterions pour dresser un état des lieux (série de photos) de la zone de votre bâtiment concerné par notre construction ... »*

L'assemblée dit que la société aurait dû nous contacter avant afin de faire un état des lieux avant le début des travaux. A l'unanimité l'assemblée demande que les frais de syndic soient pris en charge par cette société.

Mme Debie et Mme Destexhe veulent être présentes car ça serait leurs caves qui seraient mitoyennes.

## 2. Lampes caves :

Elles doivent être remplacées, car elles sont toutes reliées.

Si une est bloquée elles le seront toutes

Il les remplacerait par des LED, cela consomme beaucoup moins cher.

Il ne conseille pas de les réparer car cela ne tiendrait pas sur la durée.

Il doit encore vérifier celles du Hall

Son devis est de 4.330,10€ il devra être validé par le conseil.

L'assemblée demande que le syndic fasse appeler à d'autre électricien (de Waremme si possible) afin de comparer (Mr Joachim veut bien accueillir les électriciens)

## 16. Mandats

- a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue  
À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue  
L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 5.000 HTVA

17. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue  
À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le contrat est signé en séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

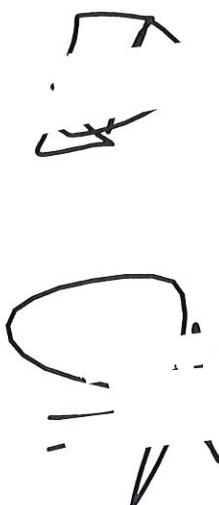
Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents





Avenue Rogier 4  
4000 Liège  
Numéro d'entreprise : 0898 261 372  
I.P.I. : 500 457 et 505 726



Tél. : 04 243 03 47

[www.couet.be](http://www.couet.be)  
[liege@couet.be](mailto:liege@couet.be)

Association des Copropriétaires  
Résidence « Reine Astrid »  
avenue Reine Astrid 42  
4300 Waremme  
BCE : 0671.961.263

Liège, le 11 août 2022

### Procès-verbal : Assemblée Générale Ordinaire

**Le 11/08/2022 à 17h00**

**Tenue dans la salle « centre sportif Edmond Leburton »  
Rue des Prés 43, 4300 Waremme**

#### 1. Validité de l'assemblée générale

7 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

50593 quotités sur 100.000 sont présentes ou représentées.

Le double quorum n'est pas atteint, l'Assemblée ne peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

Il est demandé de

- Faire un rappel à chaque propriétaire de payer les arriérés.
- Que les provisions soient envoyées par courrier  
Justice de paix de :
  - De recevoir l'assignation en justice de paix
  - De recevoir le jugement de paix
  - Savoir pourquoi l'ACP n'a pas fait appel du jugement

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signatures des copropriétaires encore présents



Association des Copropriétaires  
Résidence « Reine Astrid »  
avenue Reine Astrid 42  
4300 Waremme  
BCE : 0671.961.263

Liège, 08 septembre 2022

## Procès-verbal : Assemblée Générale Ordinaire 2<sup>e</sup> séance

Le 08/09/2022 à 17h00

Tenue dans la salle « centre sportif Edmond Leburton »

Rue des Prés 43, 4300 Waremme

### 1. Validité de l'assemblée générale

7 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

55.191 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées.

### 2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité Madam ..... est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

### 3. Détermination de la date et de l'heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale ordinaire se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 18 avril 2023, même endroit 17h00.

### 4. Comptabilité :

#### a. Rapport du Commissaire aux Comptes

Les rapports 2020 et 2021 du commissaire aux comptes ont été envoyés à l'ensemble des copropriétaires par e-mail.

La parole est donnée à Mm ..... en séance.

#### b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes 2020 et 2021 et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

### 5. Procédures judiciaires en cours

#### ▪ Procédure Peltzer :

Audience du 6/09/2022 Monsieur PELTZER n'était ni présent, ni représenté

Le prononcé du jugement interviendra le 6 octobre 2022.

L'assemblée demande que l'on mette en demeure, et qu'éventuellement en fasse une saisie sur les loyers perçus de ses locataires.

#### ▪ Procédure

Dossier clôturé, l'ACP est condamné à payer 3899,47€

Les frais se détails comme suit :

*1*

Troubles jouissance	2088,00€
Intérêts	19,00€
Frais citation	232,00€
Indemnités de procédure	<u>1560,00€</u>
	3899,47€

L'assemblée demande si on peut faire appel, car Mr Stasse ne leur avait pas envoyé le jugement.

L'assemblée n'était pas au courant de la procédure.

Pourquoi la 2<sup>e</sup> fois l'assurance n'est pas intervenue, pourquoi l'assurance n'intervient pas vis-à-vis de M. Savoir ce que a fait, et déclaré auprès de l'assurance

Il est demandé de savoir si l'assurance professionnel de Mr Stasse pourrait être mis en cause.

L'assemblée décide de financer ces frais via le fonds de réserve à hauteur de 3206,55 €.

Le reste sera financé par un appel extraordinaire en toute quotité.

L'indemnité de procédure ne se trouve pas dans le jugement, il est demandé de s'assurer qu'ils sont bien du.

Il est demandé s'il y a une convention d'honneur avec Me De Boyer, afin de voir si les honoraires respectent le devis de départ, et depuis quand il a été mandaté.

#### 6. Sinistres - état des sinistres en cours

Aucun sinistre n'est ouvert actuellement auprès du courtier.

#### 7. Décharges et quitus - majorité absolue

##### a. Conseil de Copropriété

Non relevant

##### b. Commissaire aux comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux comptes pour sa mission.

##### c. Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au syndic actuel pour sa gestion.

#### 8. Elections - majorité absolue

##### a. Constitution du Conseil de Copropriété - majorité absolue

A l'unanimité l'assemblée décide de de constituer un conseil

##### b. Election du conseil

se portent candidat à leur élection.

##### a. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

Madame Olivier se porte candidate à sa réélection.

A l'unanimité, Mada est réélue.

#### 9. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

##### a. Local poubelle

*(Handwritten notes and signatures)*

A l'unanimité l'assemblée décide de suspendre ce point en attendant des travaux que Mr Peltzer a commencé à engager.

b. Porte piétonne

Selon Talon d'Achille : « *Sur une porte piétonne d'un volet avec barre anti panique c'est impossible.* »

L'assemblée décide que la demande soit faite à d'autre professionnel demande d'être contacté afin d'être sur place.

c. Placer un dispositif anti-squatteur

L'assemblée décide d'annuler cette demande car depuis l'ouverture d'Oxfam il n'y en a plus.

Il y avait des caméras dans le hall, le wifi se trouvait dans l'appartement de Mr , il est demandé ce qu'il en est, et de demander à Mr Stasse l'installateur. (voir AG, factures 2019)

d. Peinture des communs

A l'unanimité l'assemblée décide de reporter ce point jusqu'à ce que la situation financière de la résidence soit rétablie.

**10. Budget - majorité absolue**

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic a transmis avec la convocation à la présente assemblée générale le rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Un projet de remaniement pour la résidence avait été demandée auprès du courtier, actuellement couverte auprès d'ALLIANZ.

Il ressort qu'IBIS nous remet une excellente offre avec ses conditions « Tous risques Cocoon ». Voici les différents points :

- Prime de 2.503,51€ ttc/an par an contre une prime actuellement de 2.794,12€ ttc/an auprès d'ALLIANZ (abex 906).
- Une défense en justice peut également être prévue auprès d'EUROMEX : prime totale ttc de 2.712,31 € - soit toujours en dessous de la prime actuelle ALLIANZ.
- Couverture « tous risques sauf » Cocoon (>< ALLIANZ).
- Capital repris sur base du contrat ALLIANZ : 2.403.182,45€ → Une inspection devra par contre être prévue pour valider ce montant (et l'affection du second commerce : magasin de thé).
- Pertes indirectes comprises de 5%.
- Garanties accessoires.
- Abandon de recours contre les locataires prévus.

À l'unanimité, l'assemblée demande combien couterait l'ajout d'une défense en justice.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Actuellement, 15 007,80 € sont appelés de façon trimestrielle pour couvrir les dépenses courantes annuelles de la copropriété.

Vu le budget présenté de 18 597 €, il est proposé modifier les provisions à hauteur de 19000€/ANNUEL

À l'unanimité, l'Assemblée Générale accepte cette proposition.

Les nouvelles provisions seront calculées sur cette base et appelées de façon trimestrielle jusqu'à la prochaine assemblée générale.

c. Fonds de roulement

En date du 10/08/2022, le fonds de roulement permanent s'élève à : 2.500 €  
Il est proposé de ne pas programmer d'appel.

d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

En date du 10/08/2022, le fonds de réserve général s'élève à : 3206.55 €  
A la suite de la décision ci-dessus au point 5 le fonds sera à 0€ et sera remplis plus tard.

11. Divers :

Il est proposé que chaque personne paye ses arriérés afin que la situation financière de la résidence se re mette à flot.

Il est demandé d'enlever l'ampoule du local poubelle.

12. Mandats - majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2.000 € HTVA.

13. Election du Syndic (majorité absolue) :

a. Mandat à donner pour la signature du contrat

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, est élu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le contrat Essentiel est signé en séance.

40

Avenue Rogier 4  
4000 Liège  
Numéro d'entreprise : 0898 261 372  
I.P.I. : 500 457 et 505 726



Tél. : 04 243 03 47

[www.couet.be](http://www.couet.be)  
[liege@couet.be](mailto:liege@couet.be)

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

### Signature Secrétaire

4

### Signature Président

Signature Président

### Signatures des copropriétaires encore présents

A A  
B B  
C C  
D D

---