



Syndia

Liège, le 06/01/2025

NOTAIRE Marjorie ALBERT

Mail : marjorie.albert@belnot.be

N/Réf. : VDM 2025-02 V

V/Réf. : Vte Conciergerie

Maître,

CONCERNE : « A.C.R. VAL DE MEUSE » sise Quai Saint-Léonard 61 à 4000 LIEGE
CONCIERGERIE / Lot 1BC/012

Conformément aux dispositions de l'article 3-94 § 1 du Code Civil, nous avons le plaisir de vous communiquer les informations et documents suivants :

1. *Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 & 3 ;*

REPONSE : Pas de Fonds de roulement – Fonds de réserve quai 25.028,13 € / Fonds de réserve bosquet 16.929,07 € / Fonds de réserve parking 3.078,73 €. (Bilan au 31/12/2023 en annexe).

2. *Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;*

REPONSE : Aucun montant redevable à la copropriété.

3. *La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserves et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété ;*

REPONSE : Voir le PV de la dernière Assemblée Générale. Budget annuel de 140.000,- € / Fonds de réserve annuel quai 12.000,- € / Fonds de réserve annuel bosquet 10.000,- € / Fonds de réserve annuel garage 345,- €.

Actuellement la conciergerie n'a pas de quotité. A la vente de celle-ci et après le nouveau mesurage du géomètre de la SPRL LN Géo la conciergerie aura comme quotité 20/1272,5 ème.

4. *Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;*

REPONSE : Néant

5. *Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années.*

REPONSE : PV AGO et AGE 2021 - 2022 – 2023 - 2024 pas de décompte pour la conciergerie.

6. *Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ;*

REPONSE : BILAN au 31/12/2023 en annexe

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 à 4000 LIEGE

Tél. : 04/325 05 05

BCE 0681.688.680 – IPI : 503163 – 509.593 – 511.742

Concernant les demandes du paragraphe 2 :

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

REPONSE : Voir PV joint à la présente.

2. *Un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale 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 ;*

REPONSE : Voir PV de la dernière Assemblée Générale.

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

REPONSE : Néant.

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.*

REPONSE : Néant.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire connaître l'identité exacte des acquéreurs.

Nous précisons que le décompte des frais entre les parties ne pourra être établi avec exactitude qu'endéans le premier trimestre qui suit la fin de l'exercice fiscal de la résidence, lequel se termine annuellement en date du 31 décembre.

Les frais de rédaction de la présente, soit 0,- Euros, seront comptabilisés à titre de frais privatifs dans le chef de la partie vendeuse.

Entre temps, nous vous prions de croire, Maître, en l'assurance de notre considération la meilleure.

Pour la Société Syndic,
SYNDIA sprl

Alain FORIR

Alain Forir
Service Comptabilité

Bilan comptable ' ACP VAL DE MEUSE' (01-01-2023-31-12-2023)

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
3210	Stock clés porte d'entrée - Quai	35,00	1602	Fonds de réserve - Quai	
3211	Stock clés porte d'entrée - Bosquet	36,02		- Ouverture	46.881,46
323	Stock clés garage	372,06		- Appels	11.936,28
324	Stock clés accès aux caves, garages, local gaz - Bosquet	76,50		- Utilisation/Apport	-33.789,61
341	Stock télécommandes garage	598,95		Fonds de réserve - Quai	25.028,13
3711	Stock badges porte d'entrée - Bosquet	352,73	1603	Fonds de réserve - Bosquet	
3712	Stock badges porte d'entrée - Quai	230,94		- Ouverture	42.316,54
	Total Classe 3	1.702,20		- Appels	10.000,92
				- Utilisation/Apport	-35.388,39
	Classe 4			Fonds de réserve - Bosquet	16.929,07
4101	Copropriétaires	16.059,09	1604	Fonds de réserve - Parkings	
490	Charges à reporter	12.770,96		- Ouverture	2.751,89
	Total Classe 4	28.830,05		- Appels	343,44
				- Utilisation/Apport	-16,60
	Classe 5			Fonds de réserve - Parkings	3.078,73
550	BE85 0882 1442 9306 (Compte épargne réserve)	20.000,00		Total Classe 1	45.035,93
551	BE23 0682 1691 7891 (Compte courant)	2.379,84			
	Total Classe 5	22.379,84		Classe 4	
			440	Fournisseurs	6.218,26
			444	Factures à recevoir	2.753,54
			494	Régularisation décimale	1,46
				Total Classe 4	8.973,26
				Sinistre(s)	
				2023-10 S Fuite Garage	-1.097,10
				Total Sinistre(s)	-1.097,10
	Total	52.912,09		Total	52.912,09



ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de ACP
VAL DE MEUSE**

Sise Quai Saint-Léonard, 61 à 4000 LIEGE

Tenue à l'Hotel MERCURE LIEGE CITY CENTRE le 06-05-2024 à 17h30

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

SYNDIA srl

BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'S' or similar character.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'U' or similar character.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'E' or similar character.



ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

ORDRE DU JOUR

Résumé des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance :
- Scrutateurs de séance :
- Secrétaire :

La séance est ouverte à 17h45

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

a. Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) : Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction. A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au syndic pour renégocier les contrats de fourniture d'énergie pour une durée de 3 ans maximum.

03 - Comptes annuels

a. Rapport du commissaire aux comptes : Le commissaire aux comptes atteste de la bonne tenue des comptes via son rapport.

b. Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : conservation du budget 140 000€ annuel ; décision de l'assemblée générale) : Le syndic informe l'assemblée qu'il y a eu un dépassement budgétaire. Le total des dépenses s'élève à 112.085,35€ pour un budget décidé de 101.865€

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 10 mai 2024, le CC a reçu mandat pour augmenter le budget provisionnel à partir du 01 janvier 2024, notamment en vue de faire face à l'augmentation du coût de l'énergie.

Lors de la réunion avec les membres du CC du 14 novembre 2023, la proposition de SYNDIA d'un budget de 140 000€ a été approuvé.

SYNDIA srl
BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu



ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

Le syndic propose la conservation de ce budget, à savoir 140.000,00€ annuel. A l'unanimité, l'assemblée approuve le budget et donne mandat au CC pour diminuer le budget prévisionnel à partir du 01 janvier 2025 en fonction des négociations faite par le syndic concernant les contrats de fourniture d'énergie.

Le syndic fera part des doléances et des envois tardifs des décomptes à la société TECHEM.

c. Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) : A la majorité, l'assemblée donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes de l'exercice 2023. Cette approbation en raison de la réception tardive (ce 06 mai 2024) de son décompte. Mme [] et Messieurs [] s'abstiennent.

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

a. Placement de la fibre optique (dossier Proximus en annexe, explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour placer la fibre optique selon le plan réalisé par PROXIMUS (qui a été annexé à la convocation). L'assemblée donne mandat au syndic pour faire un état des lieux préalable ainsi qu'une réception des travaux avec PROXIMUS après l'exécution des travaux. Mme [] et Messieurs [] s'abstiennent.

b. Travaux relatifs au projet d'amélioration énergétique : état d'avancement du dossier (explications de Mr [] et démarche(s) complémentaire(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) : Le Syndic explique que Mr [] a sollicité 9 entrepreneurs (ARB, AV Façade, RENOROC, BATITEC, RECO+, ...) et que seuls 6 d'entre eux se sont rendus sur place. Au moment de la remise d'offre, 3 entreprises ont décliné. A ce jour, une seule offre a été remise par la société LAGRU selon Monsieur [], celle-ci n'est pas complète, certains postes font l'objet de prix unitaire au lieu d'un forfait. Un nouveau rdv, avant la période estivale, doit avoir lieu avec cette société pour éclaircir les différents points qui posent question et affiner l'offre reçue. Actuellement les différentes entreprises sont dans une surcharge de travail énorme. Le syndic fournira les coordonnées de l'entreprise VIMAR à Mr [] pour obtenir de nouvelles offres. Mr [] devra refaire des appels d'offre afin d'obtenir au moins 3 offres. Dès réception, le syndic convoquera une assemblée générale extraordinaire pour permettre à l'assemblée de prendre position sur les offres reçues.

SYNDIA srl
BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu



ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

c. Remplacement du tuyau de fourniture gaz vétuste : état d'avancement (explications du syndic et démarche(s) complémentaire(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) : Conformément à la décision de l'AG du 10 mai 2023, Monsieur () est chargé de budgétiser ce poste via le bureau d'architecture BAJ. Le syndic interpellera la société DEJACE pour faire les vérifications d'usage et confirme être en possession d'un rapport de conformité de l'installation gaz.

d. Conformité électrique des installations privatives : rappel des obligations légales de 2016 (explications du syndic) : Le syndic rappelle qu'à Liège, les conformités électriques des installations privatives en copropriété doit se faire tous les 5 ans et les conformités gaz tous les 3ans. Les propriétaires sont invités à fournir les différentes attestations établies par un organisme agréé au syndic.

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

a. Modification de la clé de répartition relatif au placement des potelets extérieurs (côté BOSQUET ; explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) : Conformément à la décision de l'AG du 10 mai 2023, Mme demandait le placement de bornes anti-stationnement afin de faciliter l'accès aux garages en raison de la présence de voitures mal garées. La ville de Liège proposait alors de réaliser le placement de 3 bornes en acier pour un coût de 1620,00€ HTVA. Plusieurs propriétaires ont estimé que cette dépense devrait être imputé uniquement aux copropriétaires des garages. Ce qui implique une modification de la clé de répartition. A l'unanimité, l'assemblée abandonne le point aux vues des impositions de la Ville de Liège. Le syndic interpellera la ville de Liège pour refaire le marquage au sol. Mme Messieurs et s'abstiennent.

b. Etat d'avancement du dossier "mise en vente de la conciergerie" : explications du syndic sur les démarches réalisées (décision de l'assemblée générale quant à l'estimation du prix de la mise en vente, ainsi que de la valeur vénale, décision de l'assemblée générale sur le projet de cahier des charges proposé par Maitre ALBERT) :

Le syndic rappelle que certains actes sont manquants, le notaire Marjorie ALBERT a envoyé des rappels aux propriétaires concernés et rappelle qu'en l'absence de ceux-ci le notaire ne peut lancer toutes les recherches nécessaires à la signature du cahier des charges. En l'absence de ceux-ci le cahier des charges lui-même ne sera pas accepté à la transcription. La signature de celui-ci ne pourra par conséquent se faire qu'après réception de l'ensemble des titres. L'assemblée donne mandat au notaire en charge de la vente (Maitre ALBERT) d'engager les démarches auprès des notaires disposant des minutes relatives aux actes manquants. Ces frais seront imputés uniquement aux propriétaires concernés

- Accord sur le cahier des charges et les conditions de vente : A l'unanimité, l'assemblée approuve le cahier des charges, sauf le point relatif à la prise de décision du syndic relatif aux

SYNDIA srl
BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu

4



ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

offres reçues. C'est l'offre la plus élevée sur les 5 dernières offres qui sera retenue par la notaire sans notification au syndic et au CC. Le syndic informera les copropriétaires du jour de la mise en vente. Mme [redacted] et Messieurs [redacted] s'abstiennent.

- Accord sur le montant de la mise à prix du bien : La mise à prix proposée par Mr [redacted] est de [redacted] A l'unanimité, l'assemblée vote une mise à prix de 60.000€ Mme [redacted] et Messieurs [redacted] s'abstiennent.

- Accord sur le prix minimum à obtenir pour pouvoir adjuger le bien s'agissant d'une vente publique volontaire : A l'unanimité, le prix minimum pour adjuger le bien est fixé à [redacted] Mme [redacted] s'abstiennent.

- Si le prix minimum ci-dessus fixé ne devait pas être atteint : sort de la vente : Retrait de la vente et l'ACP prend en charge les frais de mise en vente ou le bien peut être adjugé peu importe le prix obtenu : A l'unanimité, l'assemblée décide de retirer le bien de la vente et de prendre en charge les frais de mise en vente. Mme [redacted] s'abstient, ainsi que Mme [redacted] et Messieurs [redacted]

c. Rappel ROI relatif à la gestion des déchets et à l'encombrement des caves/garages/espaces communs (informations du syndic) : Le syndic rappelle l'article B du R.O.I. à savoir que chaque occupant doit se procurer ses sacs, trier, stocker et évacuer ou entreposer convenablement au sein du local spécifique lui-même ses déchets et qu'en aucun cas ceux-ci ne peuvent se trouver et encombrer les parties communes. Un mailling sera envoyé à tous les copropriétaires pour faire part du coût de l'évacuation des déchets/encombrants côté BOSQUET. A l'unanimité, l'assemblée décide faire placer une « caméra ». Le syndic réalisera un affichage pour prévenir de la présence de caméra. Mme [redacted] et Messieurs [redacted] s'abstiennent.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour la conservation de l'apport actuel au fonds de réserve, à savoir :

- 12.000€/an côté QUAI
- 10.000€/an côté BOSQUET
- 345€/an GARAGES

07 - Demandes formulées par des copropriétaires et/ou des locataires

SYNDIA srl
BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu

a. **Demandes formulées de Madame [REDACTED] : Nettoyage des caves, des garages et du local vélo, placement d'une fermeture à badge sur la porte coupe-feu qui mène du garage aux caves côté BOSQUET (explications de l'intéressée ; décision de l'assemblée générale) :**

- Mme [REDACTED] souhaiterait l'installation d'une fermeture à badge sur la porte coupe-feu qui mène du garage aux caves afin d'éviter toute intrusion. A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au syndic de prendre position sur l'offre reçue de Marinelli pour réaliser une ouverture par badge au -1 côté BOSQUET et RDC côté QUAÏ.
- Mme [REDACTED] signale la présence de gravats et autres déchets au sein des caves, garages et local vélo côté QUAÏ. Elle est disposée à réaliser le nettoyage en compagnie de Mr [REDACTED]. Mme [REDACTED] se propose pour procéder à l'évacuation avec la remorque de son compagnon avec l'aide des personnes qui ont collaboré. Le déplacement des caméras est prévu et le placement d'une porte fermée à clé au niveau du sas. Un budget de +-1.500€ est estimé. L'assemblée marque son accord à l'unanimité.

Mme [REDACTED] et Messieurs [REDACTED] et [REDACTED] s'abstiennent.

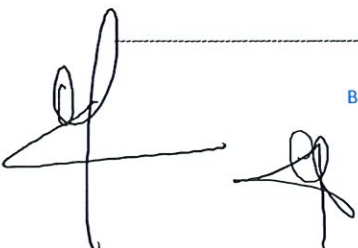
b. **Demande formulée de Monsieur [REDACTED] : remplacement du tuyau de fourniture gaz vétuste (explications de l'intéressé ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic attend l'offre de Mr [REDACTED] qui a la charge de budgétiser cette dépense. Le point a été débattu supra au point 04.c

c. **Demande de Monsieur [REDACTED] : Entretien des parties communes (explications de l'intéressé ; décision de l'assemblée générale) :** Monsieur [REDACTED] souligne l'augmentation du coût du poste nettoyage et s'interroge sur la pertinence du nombre de passage hebdomadaire. A l'unanimité, l'assemblée approuve la décision de réduire le nombre de passage à 2fois/semaine à savoir le lundi et le vendredi, côté QUAÏ. Mme [REDACTED] et Messieurs [REDACTED] et [REDACTED] s'abstiennent.

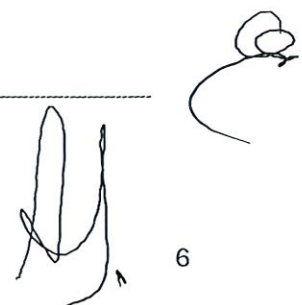
d. **Demande de Monsieur [REDACTED] : Etat des soupiraux côté QUAÏ (explications de l'intéressé ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic a sollicité le régisseur des travaux du TRAM, en attente d'un retour.

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Les membres suivants sont unanimement reconduits : Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] ainsi que Messieurs [REDACTED] et [REDACTED] sont unanimement reconduits dans leurs fonctions de membres. Mme [REDACTED] et Messieurs [REDACTED] et [REDACTED] s'abstiennent.



SYNDIA srl
BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu





ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur [redacted] est unanimement reconduit dans sa fonction de commissaire. Mr [redacted] rejoint [redacted], accord à l'unanimité. Mme [redacted] et Messieurs [redacted] et [redacted] s'abstiennent.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 19h45.

Fait à l'Hôtel MERCURE LIEGE CITY CENTRE, le 06-05-2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Galati'.

Le syndic
GALATI Marina

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Galati'.

GALATI M.

Président de séance

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. [redacted]'.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. [redacted]'.

SYNDIA srl

BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES

Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu

ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence VAL DE MEUSE
Sise Quai Saint-Léonard, 61 à 4000 LIEGE**

Tenue à l'Hotel MERCURE LIEGE CITY CENTRE le 10-05-2023 à 17h30

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Soit 26 propriétaires présents ou représentés sur 46 ; totalisant 699 quotités sur 1.252,5. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

Les personnes suivantes s'abstiennent de voter par procuration :

ORDRE DU JOUR

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Monsieur I
- Scrutateurs de séance : Monsieur C et Madame
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 18h.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

- a. **Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) :** Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction.

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour mandater le syndic pour renégocier les contrats d'énergie.

ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

Mandat est également donné au conseil de copropriété pour revoir le contrat avec la compagnie sur base des propositions à recevoir du syndic.

- b. **Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle ; décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour mandater le syndic SYNDIA pour une durée de 2 ans. Mandat est donné au président de séance pour signer le contrat.

03 - Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes :** Monsieur [] atteste de la bonne tenue des comptes via son rapport qui a été annexé aux décomptes.
- b. **Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic : augmentation du budget provisionnel ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic informe qu'il y a eu un dépassement budgétaire notamment dû à des dépenses exceptionnelles en cours d'année (indemnité de rupture à l'égard de l'ancienne prestataire de nettoyage, réalisation du local vélo, dératisation, interventions exceptionnelles au niveau du chauffage, ...). Ce dépassement budgétaire concerne majoritairement des dépenses non récurrentes, ce qui permet de conserver le budget 2023 à 101.865€/an.

Il est rappelé que la copropriété bénéficie d'un contrat fixe au niveau des énergies jusqu'au 31/12/2023 et qu'il conviendrait d'augmenter les provisions pour charges à partir du 01/01.2024 à raison de +/- 140.000 euros/an (en lieu et place des 101.865€ actuellement appelés).

Afin de répondre à l'augmentation des prix au 01/01/2024 (et vu qu'aucun contrat d'énergie n'a encore été signé à ce jour), il est unanimement décidé de donner mandat au conseil de copropriété pour fixer le budget, sur base des propositions du syndic à recevoir. Ce budget sera fixé dans le 4^{ème} trimestre 2023.

- c. **Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

- a. **Dossier étude sanitaire (présentation et explications de l'architecte Monsieur [] quant à l'avancement du dossier, présentation des plans, des métrés, des travaux et du projet d'amélioration énergétique ; décision de l'assemblée générale) :** Monsieur [] copropriétaire et architecte, est présent en assemblée générale pour présenter son étude ainsi que les estimations reçues pour réaliser. Les montants estimés par entité sont les suivants :
- 295.092€ HTVA pour le côté BOSQUET ;
 - 546.780€ HTVA pour le côté QUAI ;
 - 26.149€ HTVA pour le côté « garages »
 - 90.000€ HTVA pour l'ensemble de la copropriété

SYNDIA srl

BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu

ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

Les bordereaux de soumission (estimatifs) sont annexés au présent procès-verbal d'assemblée générale.

L'enveloppe budgétaire estimée à ce jour est de 1.100.000 € qui serait financé sur un crédit d'une durée de 20 ans, dont 500.000€ pourrait être budgétisé à 0% via le fonds wallon du logement, la différence étant financée via un autre crédit (à taux préférentiel via le fonds wallon du logement ou auprès d'une autre institution financière).

Le vote proposé est le suivant : « poursuite des démarches via le bureau BAJ ARCHITECTS pour obtenir des soumissions à présenter à une assemblée générale future, tenant compte de propositions de crédit pour financer la totalité des travaux à recevoir de la part du syndic sur une durée de 20 ans ». Les résultats du vote sont les suivants :

- Vote POUR : _____ soit
588,5 quotités/635,5 quotités soit 92,6%
- Vote CONTRE : _____ soit 47 quotités/635,5 soit 7,3%

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

- a. Etat d'avancement du dossier "mise en vente de la conciergerie" (explication du syndic sur les démarches réalisées, décision de l'assemblée générale pour soit répartir le prix de vente en fonction des anciennes quotes-parts ou bien de l'affecter au fonds de réserve ; mandat exprès à octroyer au syndic pour quittance le prix reçu et pour dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription (d'office notamment, ou autre) ; décision de l'assemblée générale pour faire appel à l'expert immobilier proposé par le bureau de notaire afin d'estimer la mise à prix et la suite à réserver à la vente si ce prix n'est pas obtenu, explication du syndic ; décision de l'assemblée générale quant à la perception du droit de partage d'1% selon la circulaire 4/1998 du 3 juillet 1998) : Le syndic confirme à l'assemblée générale que certains titres de propriété n'ont pu être obtenus par certains copropriétaires, ce qui a pour conséquence de ralentir l'aboutissement du dossier. Le notaire en charge de la vente (Maître DUBUISSON) a engagé des démarches auprès des notaires disposant des minutes (relatifs aux actes manquants). Ces frais seront imputés uniquement aux copropriétaires concernés.

Il est rappelé que l'augmentation des quotités avait déjà été voté lors d'assemblées générales précédentes.

Il est unanimement décidé de répartir le fonds de réserve en fonction des anciennes quotités. Mandat est unanimement donné au syndic pour quittance le prix reçu et pour dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription (d'office notamment, ou autre).

Mandat est donné à l'expert immobilier proposé par l'étude notariale pour fixer le prix de mise en vente qui sera indiqué lors de la mise en vente sur la plateforme BIDDIT.

Mandat est donné au syndic à la décision d'effectuer la vente si le prix estimé par l'expert immobilier venait à ne pas être obtenu.

Mandat est donné au syndic pour signer l'ensemble des documents ad hoc dans le cadre du dossier « vente » de la conciergerie (compromis, vente, acte de base modificatif, ...).

Mandat est donné au notaire pour obtenir les mains levées auprès des institutions bancaires le cas échéant.

L'assemblée générale marque son accord sur la perception du droit de partage à hauteur de 1% si l'administration venait à le réclamer sur base de la circulaire 4/1998 du 3 juillet 1998.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour la budgétisation d'un fonds de réserve à raison de :

- 12.000€/an côté QUAJ
- 10.000€/an côté BOSQUET
- 345€/an garages

07 - Demande formulée par des copropriétaires/locataires

- a. Demande de Monsieur [] : (explications de l'intéressé ; décision de l'assemblée générale) : La demande de Monsieur [] est la suivante : remplacement du tuyau de fourniture « gaz » dans le garage. Ce tuyau dessert la chaufferie du côté BOSQUET. Monsieur [] souhaiterait le remplacement de ce tuyau qui présente une certaine vétusté. A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour budgétiser ce travail via le bureau d'architecture BAJ (cfr point 4a).
- b. Demande de Madame [] vis-à-vis de placement de bornes anti-stationnement (explication de l'intéressée ; présentation du devis de la Ville de Liège ; décision de l'assemblée générale) : Plusieurs copropriétaires se plaignent de l'absence d'air de manœuvre pour accéder aux garages suite à la présence de voitures mal garées à l'entrée des garages. La ville de Liège propose de placer des bornes en acier (x 3) aux entrées du garage pour un montant de 1620€ HTVA. Plusieurs copropriétaires estiment que ce travail devrait être imputé uniquement aux copropriétaires des garages, ce qui impliquerait une modification de la clé de répartition. Cette modification de clé, ainsi que l'accord sur les travaux, sera débattue lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

08 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Les membres suivants sont unanimement reconduits : Mesdames () ainsi que Messieurs () Madame () fait son entrée au sein du conseil de copropriété.

09 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur () est unanimement reconduit dans sa fonction de commissaire

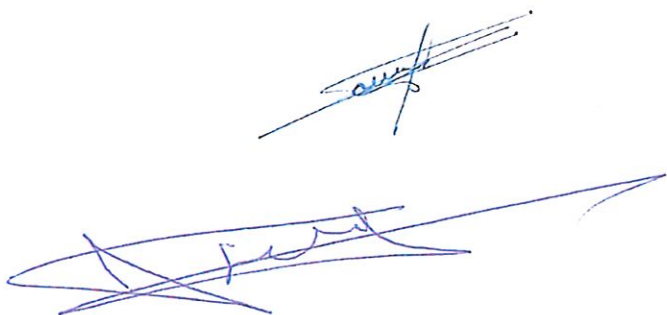
L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 19h50.

Fait à l'Hotel MERCURE LIEGE CITY CENTRE, le 10-05-2023

ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

Le syndic

Président de séance



SYNDIA srl

BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE

Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu

VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

Résumé des discussions de l'Assemblée générale extraordinaire des propriétaires de l'association
des copropriétaires de la résidence VAL DE MEUSE
Sise Quai Saint-Léonard, 61 à 4000 LIEGE

Tenue à l'Hôtel MERCURE LIEGE CITY CENTRE le 11/08/2022 à 17h00

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés : 25 propriétaires présents ou représentés sur 47 ; totalisant 672 quotités sur 1252. (cfr feuille de présences). Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

L'assemblée est valablement constituée et ne peut délibérer que sur l'ordre du jour.

Sont élus en qualité de membre du bureau de la présente assemblée, les personnes suivantes :

- Président de séance : Monsieur
- Scrutateurs de séance : Monsieur et Madame
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 17h00.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02 - Sinistre "chaudière"

- a. **Présentation de la situation : explications du syndic) :** Une inondation importante a eu lieu fin juin dans le local « chaufferie ». Cette inondation, due à une rupture de canalisation dans le local chaufferie, a eu pour conséquence la mise HS de la chaudière. En l'état, une chaudière provisoire d'une petite puissance permet uniquement la production d'eau chaude sanitaire. Cette situation provisoire ne permet donc pas d'obtenir du chauffage, raison pour laquelle cette assemblée générale extraordinaire est convoquée en plein mois d'août.
- b. **Présentation de la proposition d'indemnité reçue de la compagnie d'assurances (explications du syndic et décision de l'assemblée générale) :** La proposition d'indemnité de la compagnie s'élève à 19.904,80€ (pour le remplacement de la chaudière – les autres postes de sauvegarde étant pris en charge par la compagnie ETHIAS). Cette indemnité correspond à la valeur estimée par l'expert de la compagnie, tenant compte de la vétusté de la chaudière.

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu

VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la proposition de la compagnie ETHIAS reprise ci-dessus. La ventilation de l'indemnité sera la suivante entre le QUAÏ et le BOSQUET : 10.000€ au QUAÏ, 10.000€ au BOSQUET.

- c. **Présentation du devis de Monsieur _____ E - CHAUFFAGISTE (présence de ce dernier en cours de réunion) pour le remplacement des chaudières et le dédoublement de celles-ci (QUAÏ et BOSQUET ; explications du syndic et du conseil de copropriété ; décision de l'assemblée générale) :** Monsieur _____ est présent en assemblée générale ce jour pour expliquer son devis proposant la dissociation des locaux chaufferies entre le QUAÏ et le BOSQUET ; l'intérêt dans ce cas-ci étant notamment d'éviter les déperditions de chaleur entre les deux bâtiments.

Le prix pour le remplacement des canalisations d'eau en cuivre au sous-sol est de 12.608,20€. Ce poste serait uniquement pris en charge par le QUAÏ.

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour faire appel au devis de Monsieur _____ E pour un montant ventilé de 2756€ à répartir entre le QUAÏ et le BOSQUET, 62.547€ pour le côté BOSQUET et 41.425€ pour le côté QUAÏ.

Le syndic préconise de laisser 10.000€ en fonds de réserve « QUAÏ » et 6.000€ en fonds de réserve « BOSQUET ». A ce jour, les fonds de réserve théoriques s'élèvent comme suit :

- 38.864€ du côté QUAÏ
- 15.733€ du côté BOSQUET

Tenant compte de l'indemnité à recevoir et des points repris ci-dessus, il est unanimement décidé de prévoir les deux appels de fonds suivants, l'un payable pour fin août, le second pour mi-octobre 2022 :

- 43.000€ au côté BOSQUET
- 15.000€ au côté QUAÏ

Les démarches seront engagées par le syndic pour le placement d'un compteur d'eau du côté BOSQUET afin de pouvoir dissocier complètement le système hydraulique à terme entre les deux bâtiments. Il en est de même pour le placement d'un décompteur gaz.

- d. **Choix de l'intervenant et financement du travail (explications du syndic et décision de l'assemblée générale) :** cfr point 2D

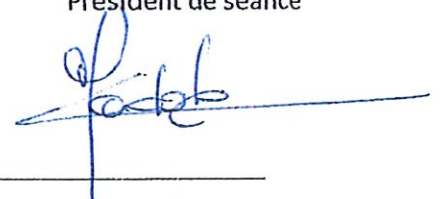
L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée extraordinaire et déclarent la séance levée à 18h45.

Fait à l'Hôtel MERCURE LIEGE CITY CENTRE, le 11/08/2022

Le syndic



Président de séance



SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu

VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence VAL DE MEUSE
Sise Quai Saint-Léonard, 61 à 4000 LIEGE**

Tenue à l'Hôtel MERCURE LIEGE CITY CENTRE le 10-05-2022 à 18h00

N.B. : Il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Soit 27 propriétaires présents ou représentés sur 47 ; totalisant 682 quotités sur 1.252,5. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Madame
- Scrutateurs de séance : Madame et Madame
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 18h00.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

- a. **Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) :** Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction.

Le syndic confirme à l'assemblée générale que des contrats d'énergie (gaz et électricité) ont été souscrits pour une durée fixe de 2 ans, jusqu'au 31/12/2023.

Monsieur fait état que la société TECHEM aurait effectué les relevés fin novembre, alors que l'exercice comptable clôture au 31/12 de chaque année. Le syndic interpellera la société TECHEM à ce sujet.

- b. **Fin de la collaboration avec Madame (explications du syndic sur les indemnités à payer ; décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour mettre fin à la collaboration avec Madame (ainsi que les contrats connexes – PARTENA, MENSURA et l'assurance accident du travail) en payant

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu

l'indemnité renseignée par PARTENA (montant estimé le 03/09/2021 – 4376,91 + 30% de charges patronales).

03 - Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes** : Monsieur ; atteste de la bonne tenue des comptes arrêtés au 31/12/2021. Son rapport sera transmis aux copropriétaires.
- b. **Fixation du budget provisionnel courant (proposition du syndic)** : Mis à part Monsieur qui souhaite augmenter le budget à raison de 106.000€/an, les copropriétaires présents marquent leur accord pour conserver le budget à raison de 101.865€/an.
- c. **Approbation et décharge** : A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 31/12/2021.

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

- a. **Présentation de l'étude sanitaire réalisée par le bureau BAJ ARCHITECTS (voir annexe ; explications de Monsieur ;), fixation des priorités et poursuite éventuelle des démarches ; décision de l'assemblée générale)** : Monsieur , représentant du bureau BAJ, est présent ce jour et expose son étude sanitaire (qui restera annexée au présent procès-verbal d'assemblée générale). L'enveloppe globale des travaux a réalisé est estimée est à 722.000€ HTVA. Monsieur estime une économie d'énergie de -/ 35-40%. Sur base des explications reçues, l'assemblée générale marque son accord pour mandater Monsieur ; en vue de l'élaboration d'un cahier des charges et d'estimations sur base du cahier des charges. Mandat est donné au conseil de copropriété pour une relecture de la convention d'architecture – les honoraires proposés étant de 9% HTVA du montant des travaux et mandat est donné au syndic pour signer ladite convention. Dans la mesure du possible, une assemblée générale extraordinaire sera tenue fin novembre-début décembre.
- b. **Réalisation du local "vélo" (présentation du devis de la société MARINELLI, explications du syndic et du conseil de copropriété ; décision de l'assemblée générale)** : Un devis a été reçu de la société MARINELLI pour la création d'un espace « vélo » en-dessous de la rampe des garages. Ce local vélo serait réalisé avec un grillage automatisé avec les badges d'entrée. Le budget est de 4420.20€ TVAC. L'ouverture de la porte devra être analysée afin d'éviter d'empiéter sur l'emplacement à proximité.
- c. **Proposition de remise en peinture de la cage d'escaliers du côté QUAI (explications du conseil de copropriété et présentation des devis ; décision de l'assemblée générale)** : Deux devis ont été reçus pour la remise en peinture de la cage d'escaliers du côté QUAI (WALHIN – 7210€ HTVA et INEX PEINTURE – 6215.62€ HTVA). A l'unanimité, l'assemblée reporte ce point à une assemblée générale ultérieure, une fois les travaux repris au point A réalisés.
- d. **Proposition de remplacement des parlophones du côté BOSQUET (explications du conseil de copropriété et présentation des devis ; décision de l'assemblée générale)** : La question avait été soulevée lors d'une précédente AG. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour un montant de 2014€ HTVA pour le poste à rue. Chaque copropriétaire sera invité à faire part de son choix de poste interne auprès du syndic.

SYNDIA sprl

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

- a. **Etat d'avancement du dossier "mise en vente de la conciergerie" (accord sur le rapport du géomètre et explications du syndic sur les documents à encore obtenir de la part des copropriétaires ; décision de l'assemblée générale) :** Le rapport modificatif des quotités a été transmis en annexe des convocations. Le géomètre prévoit l'attribution de 20 quotités pour l'espace « conciergerie ». A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour cette augmentation des quotités.

Du point de vue « notarial », le dossier bloque actuellement car certains actes envoyés par des copropriétaires sont incomplets et/ou manquants. Le syndic interpellera les copropriétaires concernés et un délai sera octroyé à ceux-ci jusqu'au 31 octobre 2022. A défaut, le syndic confirmera au notaire les démarches pour l'obtention des actes manquants, aux frais des copropriétaires concernés.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

Les apports au fonds de réserve sont les suivants actuellement :

- Coté QUAÏ : 11.936,28€
- Côté BOSQUET : 10.000€
- Parkings : 343€

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la conservation des apports au fonds de réserve.

07 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Les personnes suivantes sont unanimement mandatées : Mesdames
que Messieurs

08 - Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur est unanimement reconduit dans sa fonction de commissaire

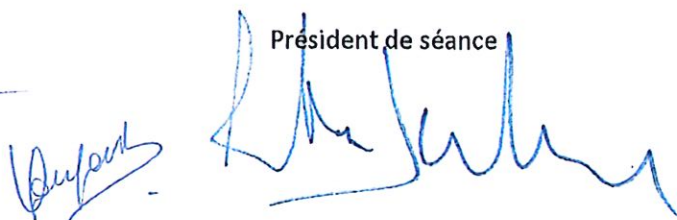
L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 20h20.

Fait à l'Hôtel MERCURE LIEGE CITY CENTRE, le 10-05-2022

Le syndic



Président de séance



SYNDIA sprl

VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence VAL DE MEUSE
Sise Quai Saint-Léonard, 61 à 4000 LIEGE

Tenue au Palais des Congrès le 02-09-2021 à 17h00

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés : cfr feuille de présences

Soit 30 propriétaires présents ou représentés sur 47 ; totalisant 786 quotités sur 1252.5. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01- Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Madame
- Scrutateurs de séance : Madame et Monsieur I
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 17h15.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

- a. **Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale)** : Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction.

Des doléances ont été émises à l'égard de la société KONE (côté BOSQUET) pour des bruits constatés au niveau de l'ascenseur. Le syndic interpellera officiellement la société KONE à ce sujet.

Le syndic informe avoir renégocié un contrat cadre pour une durée de 2 ans auprès de la société TOTAL (pour un contrat qui rentrera d'application au 01 janvier 2022 au 31/12/2023).

- b. **Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle; décision de l'assemblée générale)** : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la reconduction pour une

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courrier: info@syndia.eu

VD

durée de 2 ans, aux mêmes conditions contractuelles. Mandat est donné à Madame pour signer le contrat de syndic.

- c. **Problématique quant à la collaboration avec Madame** (explications du syndic; décision de l'assemblée générale) : Le syndic informe l'assemblée générale que le médecin conseil est venu vérifier l'aspect « maladie » de Madame . Le service externe de prévention est également venu vérifier la possibilité de réintégration de Madame au terme de sa maladie. La réponse de la société externe s'avère positive. Le syndic s'est renseigné auprès de secrétariat social afin de licencier Madame , ce qui s'avère impossible actuellement sans payer une indemnité. Le certificat de Madame) est actuellement prolongé jusqu'au 31/12/2020. La situation sera ré-analysée au mois de mai, et le prix sera demandé pour payer une indemnité de rupture. Une décision définitive sur ce point sera prise lors de la prochaine assemblée générale de mai 2022 ; l'assemblée générale s'avérant actuellement pleinement satisfaite pour les prestations effectuées par la société AUREUM.

03- Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes (explications de l'intéressé)** : Monsieur / S atteste de la bonne tenue des comptes via son rapport.
- b. **Fixation du budget provisionnel courant (décision de l'assemblée générale)** : Un tableau récapitulatif des dépenses (sur 9 années) est présenté en assemblée générale. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la conservation du budget courant (101.865,03€/an).
- c. **Approbation et décharge (décision de l'assemblée générale)** : A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 31/12/2020.

04- Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

- a. **Mise en sécurité des bétons dans les garages (explications du syndic sur les démarches engagées; démarche(s) complémentaire(s) à engager; décision de l'assemblée générale)** : Des travaux de sondage ont été effectués en cours d'année en collaboration avec Monsieur le conseil de copropriété et la société AV FACADE. Il a été constaté que les zincs du côté « garage casquette » se devaient d'être réparés. Ce serait ces zincs qui sont à l'origine des quelques infiltrations qui ont été constatées dans les garages. Ce travail de réparation est commandé par les soins du syndic.
- b. **Planification des travaux à encore effectuer et explications des possibilités financières (notamment un crédit 0% auprès du FONDS WALLON DU LOGEMENT - explications du syndic; décision de l'assemblée générale)** : Afin de ne pas être confronté à la même problématique que celle des dernières années quant aux dépenses exceptionnelles (notamment les appels de fonds élevés pour les mises en conformité pompiers et rénovation des gaines techniques), il est unanimement décidé de faire appel aux services de Monsieur (copropriétaire architecte), en collaboration avec le conseil de copropriété, pour estimer les frais restants à engager à court et moyen terme au sein de la résidence VAL DE MEUSE sur base de l'étude sanitaire réalisée en 2015. Ces travaux seront chiffrés

SYNDIA sprl

(estimation) en vue de la prochaine assemblée générale afin de profiter de la possibilité de souscrire un crédit 0% pour le compte de la copropriété.

- c. **Placement de climatisations (côté BOSQUET) (explications du syndic ; solution(s) à trouver; décision de l'assemblée générale)** : Certains copropriétaires souhaiteraient placer des climatisations du côté BOSQUET. Une norme à respecter a été réalisée du côté QUAI. Il s'avère en l'état impossible de placer une climatisation dans les appartements A et B du côté BOSQUET. Le syndic réalisera, si c'est possible, une norme à respecter pour les normes C et D, en collaboration avec le bureau de Monsieur
- d. **Destination à octroyer à l'espace conciergerie (mise en vente éventuelle ; engagement d'un concierge ou relocation après rénovation) (explications du syndic; décision de l'assemblée générale)** : La conciergerie a été complètement nettoyée. La copropriété ne souhaite pas garder ce bien et souhaiterait prévoir la mise en vente.
Mis à part Monsieur si s'abstient, l'assemblée générale marque son accord à l'unanimité pour la mise en vente de la conciergerie via les services d'un notaire par le biais du système « BIDDIT ».
Mandat est donné au syndic pour la réalisation, en collaboration avec le notaire et le géomètre, d'un rapport motivé pour l'attribution de quotités à la conciergerie et la réalisation d'un acte de base modificatif. Une estimation du prix de la conciergerie sera également demandé au notaire. Le dossier « vente » finalisé sera présenté lors de l'assemblée générale ordinaire du mois de mai 2022.

05- Statuts et règlement d'ordre intérieur

- a. **Problématique de bruit et de non-respect du règlement d'ordre intérieur de la résidence (explications du syndic; mesure(s) éventuelle(s) à engager; décision de l'assemblée générale)** : Les copropriétaires/occupants se plaignent du bruit provoqué par un occupant du 4^{ème} étage du côté BOSQUET (notamment du bruit, des menaces physiques, commerce de drogue). Le syndic a déjà interpellé le propriétaire sur la problématique. Si la situation, malgré les interpellations du syndic, ne s'améliore pas, mandat est donné au syndic pour obtenir la résolution judiciaire du bail selon l'article 23 de l'acte de base (et donc d'engager une procédure judiciaire à l'égard du propriétaire concerné).

06- Détermination d'un apport au fonds de réserve

Les apports actuels au fonds de réserve sont reconduits. Accord à l'unanimité.

07- Demandes formulées par des copropriétaires et/ou des locataires

- a. **Demande de Madame (remplacement de la porte d'entrée du BOSQUET et des boîtes aux lettres; explications de l'intéressée et décision de l'assemblée générale)** : La porte du côté BOSQUET et l'ensemble boîte aux lettres sont vétustes. Le syndic a fait « nettoyer » le bloc boîte aux lettres. Un devis a été reçu de la société MARINELLI pour le remplacement pour un montant de 5000€ HTVA. A l'unanimité, les copropriétaires marquent leur accord pour réaliser ce travail en cours d'année.
Il est cependant décider de laisser les boîtes aux lettres en l'état actuellement.

VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61
4000 LIEGE
0818.611.506

- b. **Demande de Monsieur** (cfr document en annexe - explications de l'intéressé ; **décision de l'assemblée générale**) : Monsieur [redacted] souhaiterait modifier l'organisation du local vélo. Monsieur [redacted] a également fait la demande via son locataire d'améliorer la situation de ce local. L'idée serait de créer un espace « vélo » sécurisé. Le local actuel sera aménagé avec un râtelier (et des crochets pour les vélos d'enfants) pour améliorer le parcage anarchique actuel.

08- Nomination des membres du conseil de copropriété

Messieurs [redacted] ainsi que Mesdames [redacted] sont unanimement mandatés.

09- Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur [redacted] est unanimement mandaté dans la fonction de commissaire

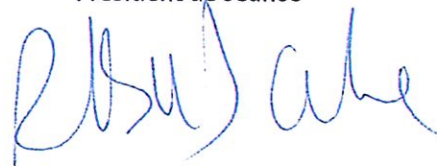
L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclarent la séance levée à 19h15.

Fait au Palais des Congrès, le 02-09-2021

Le syndic



Président de séance



SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courriel: info@syndia.eu
Tel: 04/325.05.05 Courriel: info@syndia.eu