Liège, le «Date_Du_Courrier»

N/Réf. : HV/NDEL

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse»«Clt_boite»
«Clt_CodePost» «Clt_Localite»
«Clt_Pays»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
TALLEYRAND A.C.P., bd d'Avroy 60 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 09/06/2026

Sont présents ou valablement représentés : 26 propriétaires sur un total de 100

soit : 5.688 quotités sur un total de 10.100

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

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.
Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h12.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5 – 10.100 Q concernées)*

Président [redacted]
Secrétaire [redacted]
Le syndic, représenté par [redacted] rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5.688	*5688*	*/*	*/*

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières *(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)*

A la demande de l'assemblée, le rapport du conseil est intégré au PV.

_____

Exercice 2025-2026

Rapport du Conseil de Copropriété.

Le Conseil est actuellement composé de [redacted] personnes qui sont à l'écoute de vos problèmes, suggestions et avis.

[redacted], syndic qui a géré la dernière AG sous la tutelle de [redacted]k , a quitté la société ADK, il est remplacé par Monsieu[redacted] qui a repris les rênes de la gestion. Tout cela explique le retard pris dans certains domaines.

Nous rappelons que la mission du conseil de copropriété est de contrôler la gestion du syndic et de s'assurer qu'il respecte bien les règles de copropriété.
On sait par ailleurs que ne peuvent être votés en assemblée générale que les points repris sur l'ordre du jour de la convocation.
Cela n'a pas été respecté.
Le point suivant: repris en 8 c) n'était pas repris à l'ordre du jour de la convocation de l'AG du 10 juin 2025.
Il s'agit de « Il est également décidé que l'intégralité des soldes des fonds de réserve appartements, rez, garages et garages Avroy seront déplacés vers le fonds de réserve « Immeuble » point qui n'était pas repris sur l'ordre du jour.
Ce point ne pouvait donc être voté. Ce point du procès-verbal doit donc être considéré comme nul et non avenu.
En conséquence, les écritures de transfert de différents comptes de fonds de réserve « résidence » ,« garages » et « garages Avroy » vers le fond de réserve « immeuble » doivent être annulés.
L'assemblée générale devrait, dès lors, approuver les comptes sous réserve que ces écritures soient annulées et que tous es fonds de réserve soient bien repris au passif du bilan au 03/2026, avec les montants suivants

Fonds de réserve « immeuble »	*100.241,62€*
Fonds de réserve « résidence »	*55.770,22€*
Fonds de réserve rez »	*3.498,22€*
Fonds de réserve « garages »	*37.912,37€*
Fonds de réserve « garages SMAP »	*11.120,96€*

D'autre part, conformément à l'article 33 de l'acte de base, les frais de mise en conformité incendie des garages seront supportés exclusivement par les garages et les frais de mise en conformité incendie de la résidence seront supportés exclusivement par la résidence.
Cela est d'ailleurs confirmé dans le rapport du conseil de copropriété 18/08/2025 rédigé par monsieur Deldime qui se référait au point 6 de l'assemblée générale ordinaire de 2022.

Pour ce qui concerne le placement de bornes de recharge électriques au niveau de Avroy 44, Mr Gambini fera le point de la situation.
Il est rappelé que le syndic avait proposé d'attendre que l'arrêté royal sorte ses effets avant d'engager la copropriété dans le projet de placement de bornes de recharges électriques (point 6 du PV de l'AG du 19/06/2024)
D'autre part, le conseil rappelle que la décision d 'autoriser des bornes de recharges dans les parkings doit être prises par l'ensemble des propriétaires (logements, rez et garages) comme cela a été précisé dans le mail du 28/04/2025 adressé à [redacted]

Le remplacement de la toiture résidence a été effectué par Isotoit pour la somme de 36.125 HTVA financée intégralement par les appels de fonds.
Lors de la réception de ces travaux par Mrs. Van den Berg, Hockers, Plumier, il a été constaté que le placement d'un exutoire de fumées, voté en AG, n'a pas été réalisé ; [redacted] a constaté un mauvais drainage à certains endroits du toit.
Isotoit devra réaliser l'exutoire pour la somme de 5.706€ HTVA suivant devis, le raccordement électrique sera réalisé par la firme Cravelec. Le drainage à certains endroits devra être modifié.

Les façades, avant et arrière, ont subi un peignage préventif pour raison de sécurité, ce travail s'élève à 4.482€.
Un devis devra être établi pour des réparations plus importantes et pour mise d'une peinture hydrofuge sur la façade arrière.

Les garages posent toujours les mêmes problèmes : voiture sans plaque sur les communs, emplacements privatifs squattés, récemment grille forcée, poubelles emplies de déchets ménagers, de frigolite, accumulation de mégots à certains endroits, pipis de chiens etc. De nombreuses photos ont été fournies à [redacted]

Il est rappelé aux propriétaires bailleurs que tout emménagement ou déménagement doit être fait à l'aide d'un élévateur afin de protéger l'ascenseur et que les salissures engendrées doivent être nettoyées le jour même.

Pour améliorer la communication avec les propriétaires, nous allons faire passer un formulaire sur lequel vous pourrez indiquer votre nom, prénom, adresse mail, n° de GSM et numéro de votre appartement ou parking.

Liège, le 9 juin 2026

Le Conseil de Copropriété.

---

a) Les faits marquants de l'exercice écoulé :
Les faits marquants de l'exercice sont parcourus en séance.

b) Energies :
La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.
La fourniture de gaz et d'électricité 2026, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant le second semestre 2025 avec l'intervention d'un courtier en énergies, ont été conclus, à nouveau, avec la société LUMINUS.
Un clic a été actionné le 22/10/25 afin de fixer le prix de 50% du volume de consommation 2026 aux tarifs suivants : Gaz 38,06€/MWh ; Elect. 100,68€/MWh; Elect. HP :117,44€/MWh; Elect. HC: 85,36€/MWh – ces prix s'entendent HTVA.
NB : Le syndic précise que l'assemblée générale peut demander que ses points de fourniture soient retirés des contrats cadres.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie bâtiment : police n° 2 986 053 - Courtier : FICREASS
  Compagnie : La Baloise – franchise : légale. L'immeuble est assuré en valeur de reconstruction à neuf.
- Assurance Incendie garages : police n° 2 987 048 - Courtier : FICREASS
  Compagnie : La Baloise – franchise : légale.

3. Mise en conformité de la copropriété *(10.100 Q concernées)*

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité des communs est valable jusqu'au 25/06/2029
  Le rapport de conformité des garages est valable jusqu'au 25/06/2029
- Gaz :
  La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie le 11/05/2022
- PEB :
  Le rapport PEB pour les communs est valable jusqu'au 30/12/2029 (n° 20191230000701).
- Entretien des chaudières :
  Les chaudières ont été entretenues par la société CLOSE le 24/03/2026
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
  Valable jusque 2041 pour les chaudières et les emplacements de parking.
- Ascenseur(s) :
  La dernière analyse de risques date du 27/09/2021- Attestation de régularisation datée du 02/04/2024
  La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2036
- Amiante :
  Dernier contrôle annuel : 30/06/2025
  Conclusion du dernier contrôle : il y a lieu de désamianté les tuyaux de chauffage
  Voir point 7a.
- Conformité incendie
  L'immeuble, dans ses parties communes, n'est pas en conformité incendie - voir point 3 b ci-après.
- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs résidence + garages : validité du contrôle jusqu'au 29/09/2026 (firme VLV) ;
  - Exutoire garages : validité du contrôle jusqu'au 02/06/2027 (firme CRAHAY) ;
  - Eclairages de secours résidence + garages : validité du contrôle jusqu'au 11/04/2027 (firme CRAHAY) ;
  - Portes RF : validité du contrôle jusqu'au 27/06/2026 (firme BURNOTTE) ;
    Lors de son dernier contrôle, la société BURNOTTE a relevé que la porte du local GAZ, du local poubelle et du garage (n°2) devaient être remplacées (offre pour un montant de 3.720,60 € TVAC) – cf. point 3b
  - Centrale gaz : validité du contrôle jusqu'au 02/10/2026 (firme DALEMANS) ;
  - Dévidoirs et hydrants garages : validité du contrôle jusqu'au 29/09/2026 (firme VLV)
- Concernant les parties privées :
  Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :
  - Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
  - Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
  - Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
  - Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF
  - Si présence de borne de recharge pour véhicules : attestation de conformité

  En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.
- Statuts et ROI de la copropriété :
  Les statuts datent du 27/06/1963
  Le projet d'adaptation de ces derniers a été confié à Me BRULL.
  Voir point 3c.

b) <u>Mise en conformité incendie - décision</u> *(10.100 Q concernées)*

Suite à la visite des pompiers du 04/09/2024 et à la décision de l'AGO du 10/06/2024 de confier le dossier à l'architecte Monsieu[redacted] présentation du cahier des charges par Monsieur[redacted] et des offres reçues + discussion sur la répartition des coûts.

Le métré ainsi que le comparatif des offres sont mis à disposition sur le site.

L'assemblée décide de commander les travaux à réaliser dans les parties strictement COMMUNES au niveau de la RESIDENCE pour un montant estimé à 15.953 € TVAC hors frais d'architecte.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour analyser les différentes offres et choisir celle qui leur semblera la plus intéressante.

L'assemblée demande également au conseil de copropriété de discuter des parties COMMUNES / PRIVATIVES de la RESIDENCE et de revenir avec leur(s) conclusion(s) pour la prochaine assemblée générale.

L'assemblée décide de réaliser les travaux dans la partie GARAGES pour un montant estimé à 53.000 € TVAC hors frais d'architecte, sous réserve de l'analyse du dossier des extracteurs de fumée qui seraient mis en place par l'UCM dans le cadre de leur projet d'installation de bornes de recharge au rez.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour analyser le dossier de l'UCM et valider l'offre qui leur semblera la plus pertinente.

<u>Financement</u> : via imputation au fonds de réserve « RESIDENCE » pour la partie résidence et un appel de fonds spécial « GARAGES » de 15.000 € pour la partie GARAGES.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5.688	*5.688*	*/*	*/*

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

Le point 7 a été évoqué avant le point 3c.

L'assemblée décide de reporter ce point à l'année prochaine.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	*/*	*/*

4. **<u>Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2025/2026 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs</u>** *(10.100 Q concernées - Art. 3.89 § 5 – 15°)*

A la demande de l'assemblée, le rapport du commissaire aux comptes est intégré au PV :

<u>Exercice 2025-2026</u>

<u>Rapport du Commissaire aux comptes.</u>

La vérification des comptes de la résidence Talleyrand a eu lieu le mardi 28 avril 2026, en présence de [redacted] comptable en charge de la résidence et de [redacted] syndic actuel.

Les montants des extraits des comptes bancaires au 31 mars correspondent bien aux montants repris au bilan,
BNP livret : 190.253,07€
BNP vue : 18.232,56€

Le compte Clients ne laisse apparaitre aucune créance importante, le solde de ce compte est même de 1930,14€ en faveur de la copropriété.
Le compte Fournisseurs indique un seul retard de paiement de 4.698,01€ vis-à-vis de la société Soliner, dette apurée actuellement.

Le nombre de quotités attribuées aux différentes catégories de dépenses a été vérifié, ainsi que la bonne imputation des factures dans ces différentes catégories. Certaines factures choisies au hasard ont fait l'objet d'une vérification plus approfondie, factures concernant des dépenses non votées en AG ou concernant des dépenses récurrentes.
Il faut noter que les frais d'entretien de la partie résidence et garages semblent avoir augmenté cette année ; ce n'est pas le cas, excepté l'indexation, l'exercice 2025 a supporté 11 factures Soliner et l'exercice 2026 a supporté 13 factures suite à un retard d'envoi ; cette différence de 2 factures explique cette apparente augmentation.
La facture 0099 concernant l'achat de clés pour la chaufferie sera imputée en DL 010 sur 5050 q.
La facture 0081 concernant la réparation d'une fuite sur un tuyaux de descente de la toiture doit être imputée sur 10.100q

Les factures concernant le « peignage » des façades avant et arrière sont bien à charge de 10.100q en dépenses propriétaires, montant total 4.482€
La facture 0089 concernant l'achat d'extincteurs (6 pour la résidence et 10 pour les garages) a bien été scindée et imputée aux deux entités en fonction du nombre d'extincteurs placés.

Pour ce qui concerne le chauffage de l'immeuble :
La consommation de gaz s'élève à 17.063€ ; l'électricité consommée par les chaudières n'intervenant pas dans le calcul.
60% de la conso de gaz sont répartis en fonction du nombre d'unités consommées indiqué par les calorimètres.
40% de la conso sont répartis en fonction du nombre de quotités chaleur cela est appelé : frais fixes ; chaque bien possède un nombre de quotités chaleur, ce nombre est différent du nombre de quotités.
La valeur de l'unité et de la quotité a été recalculée et correspond bien à la valeur indiquée sur les factures Techem.
Il faut ajouter les frais de relevé et de location de calorimètres qui sont imputés comme le chauffage en frais privatifs.

La fixation des budgets
Le fonds de roulement « locataires » voté à 68.000€ a été appelé correctement 67.997,48€ ; il concerne 10.100q et est supporté à 64% par la résidence et à 36% par les garages.
Le fonds de roulement « propriétaires » voté à 12.000€ a bien été appelé 11.998,04€, il concerne 10.100q.

Le fonds de réserve immeuble (10.100q) a été voté à35.000€ qui ont bien été appelés.

Le fonds de réserve rez et appartements ainsi que le fonds de réserve garages n'ont pas été alimentés.

En tant que Commissaire aux comptes, la situation suivante m'interroge :

Lors de L'AG précédente, dans la discussion liée à la mise en conformité de l'immeuble vis-à-vis de la protection incendie,
Il a été décidé, sans avoir avancé aucun chiffre, de verser tous les soldes des fonds de réserve dans le fonds immeuble ; cette décision est contestable pour les raisons suivantes :
-Cette modification dans la tenue des comptes n'était pas portée à l'ordre du jour de l'Assemblée
-Si la partie garages se sépare de 49.000€, la partie résidence qui aura moins de frais de mise en conformité, se sépare elle de 59.268€ l'apport est inégal.
-Quel fonds interviendra si on doit par exemple remplacer le moteur ascenseur ?
-Je rappelle que toute somme versée dans un fonds de réserve est irrécupérable, elle appartient à la copropriété (voir en cas de vente d'un bien).
-L'ordre du jour de cette assemblée fait réapparaitre les 3 fonds de réserve afin de les budgétiser !!!cela semble être en contradiction avec la position prise.
Le Règlement de Copropriété distingue bien, en ce qui concerne la répartition des charges communes, trois entités distinctes : la résidence, la propriété privative du rez de chaussée et les groupes garages.

Augmenter l'appel pour le fonds de réserve immeuble est tout à fait justifiable, tout transfert de fonds aussi, à condition de garder un caractère équitable vis-à-vis de tous les copropriétaires ; il est aussi conseillé de conserver les fonds existants en cas de frais imprévus. Je demande à l'AG de bien vouloir examiner la situation afin de prendre une décision à acter au présent PV.

J'atteste que la tenue des comptes de la copropriété Résidence Talleyrand, réalisée par la société syndic ADK reflète bien la situation financière de cette copropriété en date du 31 mars 2026.

_____

A la date de clôture des comptes au 31/03/2026, le total des charges s'est élevé à 83.149,27 € contre 76.632,48 € l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre les deux derniers exercices écoulés sont exposées durant l'assemblée.

Les fonds propres de la copropriété sont passés en revue :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE sur 10.100 Q » : 208.543,39 €

Pour mémoire, les autres fonds de réserves ont été soldés en vue des travaux de mise en conformité incendie conformément à la décision prise par l'AGOR du 10/06/2025 point 8c.

Le syndic, représenté par [redacted], explique que les montants cotisés par quotités ne sont pas respectés en fonctionnant de la sorte.

Suite aux explications, l'assemblée décide de resplitter les fonds de réserves et de revenir au modèle précédent.

Un bilan corrigé au 31/03/2026 est tiré et ajouté au PV.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme tel :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE sur 10.100 Q » : 100.241,62 €
- Fonds de réserve « APPARTEMENTS sur 4.800 Q » : 55.770,22 €
- Fonds de réserve « REZ sur 250Q » : 3.498,22 €

- Fonds de réserve « GARAGES sur 3.857 Q » : 37.912,37 €
- Fonds de réserve « GARAGES SMAP sur 1.193 Q » : 11.120,96 €

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

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

[redacted] confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler en dehors de celles reprises dans son rapport.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5.688	*5.688*	*/*	*/*

5. <u>Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé</u> *(10.100 Q concernées)*

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueille le même suffrage.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5.688	*5.688*	*/*	*/*

6. <u>A la demande du conseil de copropriété : point nettoyage de la résidence et des garages</u>
(10.100 Q concernées)

L'assemblée décide de garder les contrats actuels pour la partie résidence et garages.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5.688	*5.688*	*/*	*/*

7. <u>A la demande du conseil de copropriété, présentation du dossier « borne de recharge » de l'UCM dans le parking de la résidence par Monsieur GAMBINI *(5.050 quotités concernées)*</u>

Le point 7 a été évoqué avant le point 3c.

Remarque(s) particulière(s) / récapitulatif de la situation :

Le projet envisage 43 ou 44 bornes de recharge placées dans la partie privative de l'UCM.
Une étude a été réalisée par RESA et une réservation d'électricité auprès de RESA a été approuvée.
Une analyse de risques a été effectuée et prise en charge par l'UCM. Certaines normes sont à respecter.
Les pompiers ont considéré le projet comme « réalisable » à condition que l'ensemble des normes soient respectées.
Un contrat entre l'UCM et une société d'extraction de véhicule devra être établi.

L'assemblée demande que le rapport et l'analyse de risques soient transmis au syndic afin de les transmettre au conseil de copropriété.

⇨ [redacted] quitte l'assemblée (58 Q)
⇨ [redacted] quitte l'assemblée (272 Q)
⇨ [redacted] quitte l'assemblée (1.443 Q)

Le point 7 a été évoqué avant le point 3c.

8. Travaux – décision – mode de financement

a) Amiante : suite au dernier contrôle réalisé en 2025, présentation de l'offre de LAURENTY pour le désamiantage du local chauffage pour un montant de 8.315,00 € HTVA (TVA 6%)
(5.050 Q concernées)

Le syndic précise que de l'amiante est également présente sur la tuyauterie qui passe dans le couloir des caves ainsi que dans certaines caves et dans les garages.

La société LAURENTY a également remis offre pour le désamiantage complet pour un montant de 18.282,32 € HTVA. *(10.100 Q concernées)*

L'Assemblée donne mandat au conseil pour valider une offre en amont des travaux de mise en conformité incendie pour le désamiantage complet.

Le syndic demandera une seconde offre qui sera transmise au conseil de copropriété.

Financement : via imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE »

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	/	/

b) Suite aux sondages des façades réalisés par la société VERTICAL ROC, présentation des offres pour la réfection de la façade arrière (11.236 € TVAC) / façade latérale droite (9.010 € TVAC) / façade avant (24.579,40 € TVAC). Les offres sont mises à disposition sur le site pour consultation au préalable : https://connexion.adksyndic.com/connexion.php dans « Les documents de mon immeuble » dans le dossier « Travaux » *(5.050 Q concernées)*

L'Assemblée décide de commander les travaux de réfection des 3 façades.
Le syndic essayera d'obtenir une réduction auprès de la société VERTICAL ROC comme les 3 offres sont validées.

⇨ Le syndic a pris contact avec l'entrepreneur suite à l'assemblée et a obtenu une réduction de 5%.

Après une analyse approfondie de l'acte de base initial, la participation des garages dans la réfection des façades est bien exclue.

Financement : via imputation au fonds de réserve « RESIDENCE »

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	/	/

c) <u>A la demand[redacted]ésentation de l'offre de VERTICAL ROC (3.816,00 € TVAC) pour hydrofuger la façade arrière afin d'éviter de futures infiltrations d'eau</u>

(5.050 quotités concernées)

Sans objet

d) <u>Travaux extraordinaires à prévoir</u> *(Art. 3.89 § 5 – 16° - 10.100 Q concernées)*

Il y aura lieu de surveiller l'étanchéité des balcons et l'état des façades.

9. <u>Fixation des budgets de l'exercice à venir :</u>

a) Fonds roulement (charges courantes) « locataires » : *(10.100 Q concernées)*

Proposition d'augmentation du budget à 71.000 € (+ 3.000 €)

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	*/*	*/*

b) Fonds roulement (charges courantes) « propriétaires » : *(10.100 Q concernées)*

Proposition d'augmentation du budget à 14.000 € (+ 2.000 €)

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	*/*	*/*

c) Mandat au conseil de copropriété et au syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies *(10.100 Q concernées)*

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	*/*	*/*

d) Fonds de réserve « immeuble » : *(10.100 Q concernées)*

Proposition de maintien du budget à 35.000 €

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	*/*	*/*

e) Fonds de réserve « résidence » (appartements + rez + conciergerie) : *(5.050 Q concernées)*

Proposition de budget à 20.000 €
L'assemblée décide de diminuer l'appel de fonds à 10.000 €

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	*/*	*/*

f) Fonds de réserve « garages » : *(5.050 Q concernées)*

Proposition de budget à 20.000 €

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	*//*	

10. Elections et/ou réélections statutaires *(10.100 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

[redacted]

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

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	*/*	*/*

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

[redacted]

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
3.915	*3.915*	*/*	*/*

11. Notes et observations

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **lundi** 17 **mai 2027 à 9h00 et le mardi 01 juin 2027 à 17h pour l'AG recommencée** dans les bureaux du syndic.

b) Aucun membre de la copropriété n'est autorisé à introduire une demande ou à prendre contact, au nom de la copropriété, que ce soit avec les pompiers, l'architecte ou toute autre partie.

c) [redacted] demandent qu'une étude pour le placement de bornes de recharge soit mise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

d) Le syndic demander[redacted] d'établir un budget rénovation complet des 3 façades en vue de créer un fonds de réserve « FACADES » à approvisionner sur 10 ans.

e) Le syndic demandera à la société AZ SECURITY de venir vérifier le système de sécurité des SAS d'entrée.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h48.

TALLEYRAND A.C.P.

Situation du 2025/04 au 2026/03

ACTIF			PASSIF		
Stock badges garage (26 à 9,51)		247,26	Caution emplacement communs CARLISI s.a.		100,00
Stock nouveaux badges (9 à 18,87)		188,68	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE (10.100 Q)		
Stock clés wilka 2è porte (4 à 81,24)		324,93	Report d'exercices	62.498,91	
Stock télécommandes (10 à 61,11)		611,05	Apport de l'exercice	35.000,52	
RETARD AVANT CLOTURE		501,15	Solde comptes clients/fournisseurs	362,19	
DEBIT APRES REPARTITION		9.101,54	Loyers emplacements communs	2.280,00	
DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX		0,01	Taxes emmgt/démgt	100,00	
Factures en attente		3.630,73			100.241,62
Frais de rappels		29,30	FONDS DE RESERVE APPARTEMENTS (4.800 Q)		
COMPTES BANCAIRES			Report d'exercices	55.770,22	
BNP Paribas Livret	190.253,07				55.770,22
BNP Paribas Vue	18.232,56		FONDS DE RESERVE REZ (250 Q)		
		208.485,63	Report d'exercices	3.498,22	
					3.498,22
			FONDS DE RESERVE GARAGES (3.857 Q)		
			Report d'exercices	37.912,37	
					37.912,37
			FONDS DE RESERVE GARAGES SMAP (1.193 Q)		
			Report d'exercices	11.120,96	
					11.120,96
			AVANCE AVANT CLOTURE		2.431,29
			CREDITEURS APRES REPARTITION		5.772,87
			DECIMALE DE REPARTITION		0,17
			FOURNISSEURS A PAYER		6.272,56
TOTAL		223.120,28	TOTAL		223.120,28

.