

Dossier traité par : Simon Dagorno
 Email : info@bgci.be

Etude du Notaire DETERME
 Rue de la Tour, 10
 4458 FEXHE-SLINS

Par mail : axelle.tabar.172999@belnot.be

Concerne : Résidence « SAINT-HUBERT » : Rue Saint-Hubert 8 à 4000 LIEGE (BCE : 0850.085.135)
 Vente appartement 1D ([redacted])
 v. réf. : 20139/AT

Blegny, le 7 octobre 2024

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre courrier relatif au(x) bien(s) sous rubrique dans la résidence émarginée. Nous vous prions de trouver ci-dessous les renseignements visés à l'article 3.94 §1^{er} du Code civil.

ARTICLE 3.94 §1^{er} DU CODE CIVIL

1° Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

Le budget annuel de provision sur charges a été fixé par l'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2024 à la somme de 50.000,00€ pour l'ensemble des biens de la résidence, appelé trimestriellement selon le détail suivant :

Lot	Montant
Provision trimestrielle (1D)	643,75€

Le fonds de réserve « appartements » s'élève à ce jour à la somme de 51.166,34€. Les parts suivantes reviennent au(x) lot(s) sous rubrique :

Lot	Copropriétaire	Fonds de réserve	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
1D		Fonds de réserve "appartements"	51.166,34€	7.902	515	3.334,68€

2° Montant des arriérés dus par le cédant

Les cédants sont, à ce jour, redevable de la somme de 2.302,57€ envers la copropriété selon le détail de la situation comptable ci-dessous. Merci de noter et d'informer ces derniers qu'un montant de 150,00€ sera facturé à la copropriété et reporté dans leur compte privatif pour la rédaction du présent courrier.

Date
01-04-2024
01-04-2024
19-04-2024
31-05-2024
01-07-2024
01-07-2024
04-07-2024
01-10-2024
01-10-2024

3° Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété

Le budget annuel de cotisation au fonds de réserve a été fixé par l'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2024 à la somme de 30.000,00€, appelé trimestriellement selon le détail suivant :

Lot	Montant
Appel trimestriel au fonds de réserve (1D)	386,25€



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

Il n'y a, à ce jour, aucune procédure judiciaire en cours relative à la copropriété.

5° Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques de charges des deux dernières années

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2024	Annexe 1
Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 26 février 2024	Annexe 2
Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2023	Annexe 3.1
Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2022	Annexe 3.2
Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire recommencée du 21 février 2022	Annexe 4
Décompte périodique de charges arrêté au 31 mars 2024	Annexe 5
Décompte périodique de charges arrêté au 31 mars 2023	Annexe 6

6° Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Vous trouverez copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires en annexe 5.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- Les éléments du DIU en possession du syndic sont conservés avec les archives de la copropriété.

Nous vous informons que pour la rédaction des présentes, un montant de 150,00€ sera facturé à la copropriété et reporté dans le compte privatif du cédant. Nous vous prions de l'en informer.

Nous nous tenons à votre disposition pour toutes questions éventuelles et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Pour la srl « B.G.C.I. », syndic
Simon DAGORNO



SRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »
Rue Entre-Deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY
BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Association des copropriétaires de la résidence « SAINT-HUBERT » (BCE : 0850.085.135)
sise à 4000 – Liège, Rue Saint-Hubert, n° 8.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Ordinaire de l'ACP de la résidence « SAINT-HUBERT », qui s'est tenue le mardi 19 juin 2024, dans la salle de réunion du centre « BluePoint Liège », à Liège, boulevard Emile de Laveleye, n° 191.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 15.

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 12 copropriétaires présents ou représentés sur les 20 copropriétaires que compte la copropriété.
..... 5.377 quotes-parts représentées sur les 10.000 quotes-parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de sont réduites au total des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de à
Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de quotes-parts.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Présidente : M^{me}
Scrutateur : M.

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2023 (du 01/04/2023 au 31/03/2024).

- Chantier de rénovation de l'ancienne conciergerie :
Conformément à la décision de l'AG Extraordinaire du 26 février dernier, Monsieur l'Architecte Philippe Collard a fait un dernier tour de table auprès des divers Entrepreneurs.
Au terme de celui-ci, la SRL « AKS Décor » à Angleur (gros œuvre et finitions pour 75.827,99 € HTVA), les Ets « CABO Christophe » (travaux de toiture pour 16.913,80 € HTVA) et la SRL « BATIT Protect » (travaux de cuvelage et d'injection pour 5.249,18 € HTVA).
Les travaux débiteront courant juillet prochain par les injections contre l'humidité.
- Rapport sur l'évolution de l'état du compte des sommes dues à l'ACP SAINT-HUBERT par le propriétaire des biens R3 et R4.

A ce jour le solde restant dû s'élève à la somme de 3.648,44 €.
Les mensualités de mars, avril et juin 2024 du plan d'apurement n'ont pas été versées.
M. Ph. i' indique à l'assemblée que ses biens étant aujourd'hui loués, il pourra assumer plus facilement les mensualités de 500,00 €.
Le syndic est prié de veiller à l'apurement de cette dette.

- Rapport sur le suivi du dossier relatif à la demande reçue de l'opérateur TELENET (Base) pour le placement d'une nouvelle antenne GSM sur la toiture de la résidence.

Le syndic communique à l'assemblée la teneur du mail reçu par le syndic, le 23 février dernier, est reproduit in extenso ci-après :

De : Bruno Van Kerckhoven <bruno.vankerckhoven@circet.be>

À : Info <info@bgci.be>

RE : **Projet d'antenne gsm Telenet**

Bonjour Monsieur Baumans, Monsieur Dagonneau,

À la suite de la décision du conseil national de sécurité belge d'agir par mesure de précaution de changer les antennes huawei (chinoises) par des antennes Ericsson (européennes) des opérateurs, le maillage du réseau peut parfois être légèrement adapté.

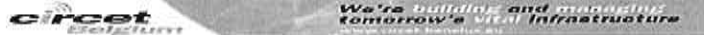
C'est la raison pour laquelle, Telenet analyse toujours la possibilité de placer un relais sur le toit de la résidence, mais cela prend plus de temps que prévu et donc trop juste pour l'AG de début avril.

Je ne manquerai pas de revenir vers vous, dès que nous aurons une réponse positive de la part de Telenet pour ce projet, afin de fixer un rdv pour une visite technique, et pour pouvoir par la suite présenter alors l'étude à l'AG de l'année suivante.

Bien cordialement,

Bruno Van Kerckhoven

Site Acquisition Expert



Affaire à suivre....

- Le syndic énumère enfin les travaux exécutés aux parties communes de la résidence depuis l'AGO 2023 et dont les coûts ont été imputés au fonds de réserve de la résidence :
 - Rénovation des halls, cage d'escaliers et paliers par la SRL « MAGNABOSCO ».
 - Placement de 10 appliques led à détection automatique dans les caves par la SRL « ABRYLIS ».
 - Remplacement, à l'occasion de leur contrôle annuel, d'un éclairage de secours par la SRL « ABRYLIS ».
 - Remplacement du moteur de la porte cabine de l'ascenseur par la SA « ORONA ».
- Le syndic indique enfin à l'assemblée que l'exécution par la SA « ORONA » des travaux de modernisation de l'ascenseur commandés le 27 février dernier, est fixée mi-novembre prochain.

- 3) Rapport du vérificateur aux comptes sur les comptes de l'exercice 2023 (du 01/04/2023 au 31/03/2024). Approbation des comptes afférents à l'exercice 2023 et décharge aux membres du conseil de copropriété, aux vérificateurs aux comptes ainsi qu'à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31/03/2024.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 15/06/2023, Madame le conseil de copropriété

procédé à la vérification des comptes atterents a l'exercice 2023. Le syndic a mis à leur disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes. M.

attendent de la bonne tenue des comptes.

L'assemblée générale décide <i>à l'unanimité sans réserve</i> les comptes afférents à l'exercice 2023 (du 01/04/2023 au 31/03/2024) et donne décharge aux vérificateurs aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31/03/2024.	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2023, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 50.000,00€, soit une augmentation de 11,11% du budget voté à l'AGO 2023 ;
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 30.000,00€.

L'assemblée générale décide <i>d'accepter sans modification</i> les propositions de budget du syndic. <i>Fonds fonctionnement : 50.000,00 € / an</i> <i>Fonds de Réserve : 30.000,00 € / an</i>	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

5) Décision quant au remplacement des calorimètres.

La SA « AQUATEL » a indiqué au syndic que les répartiteurs des frais de chauffage ayant plus de 10 ans doivent être remplacés ; cette société propose le placement de nouveau répartiteurs électroniques à radio fréquence (lecture à distance) en formule location de 10 ans au loyer annuel de 6,57 € HTVA / répartiteur ; soit une diminution de 20,17 % par rapport au contrat de location actuel.

L'assemblée générale décide <i>d'accepter l'offre de location de la SA "AQUATEL" aux conditions ci-avant décrites et mandate expressément le syndic pour signer le contrat de 10 ans.</i>	
Décisions prises à	<i>l'unanimité</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

6) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne M. F. ...

- Mme ...
- Mme ...

} sous réserve de leur accord.

Décision prise à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

b) Vérificateur aux comptes

L'assemblée désigne :

Le conseil de copropriété et Mme ...

Décision prise à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

7) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires qu'il convient de vérifier régulièrement le bon fonctionnement de l'ensemble des vannes d'arrêt de leur circuit d'eau sanitaire et, le cas échéant, de chauffage. Leur bon fonctionnement est crucial pour permettre des interventions en cas de fuite d'eau.

M. F. ... indique au syndic une infiltration d'eau au rez 4 au niveau de la décharge. Le syndic contactera le plombier.

Clôture de l'assemblée : 17 heures 10.

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le mardi 18 juin 2024.

Signatures :

Thierry Dagonno
pour la SRL "B.G.C.I."



SRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY
 BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123
 RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160
 Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Association des copropriétaires de la résidence « SAINT-HUBERT » (BCE : 0850.085.135)
 sise à 4000 – Liège, Rue Saint-Hubert, n°8.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Extraordinaire de l'ACP de la résidence « SAINT-HUBERT », qui s'est tenue le lundi 26 février 2024, dans la salle de réunion du centre « BluePoint Liège », Boulevard Emile de Laveleye, 191 à 4020 Liège.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 10.

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 14 copropriétaires présents ou représentés sur les
 6690 sur les 20 copropriétaires que compte la copropriété.
 quotes-parts représentées sur les 10.000 quotes-parts
 que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de sont réduites au total
 des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de à
 les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de quotes-parts.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Présidente : M^{me}

Scrutateur : M.

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	à l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

2) Rapport du syndic sur le dossier de rénovation de la conciergerie. Présentation du projet de l'architecte Philippe COLLARD.

Le syndic indique à l'assemblée que, conformément à la décision de l'AGO du 15 juin 2023, Monsieur l'Architecte Philippe COLLARD a procédé à la finalisation du projet de réhabilitation de l'ancienne conciergerie. Le syndic informe ensuite l'assemblée de la réception d'une offre d'achat de l'ancienne conciergerie pour un prix de trente mille euros (30.000,00 €) reçue de Monsieur Serge Bourgeois, propriétaire du bien 3G dans la résidence. Le syndic indique à l'assemblée que cette éventuelle vente devrait être précédé d'un acte notarié modificatif des Statuts de copropriété transformant l'ancienne conciergerie en partie privative.

Monsieur Philippe COLLARD intervient alors pour détailler les travaux envisagés ainsi que les prix obtenus auprès des SRL « EGS Immo », « AKS Decor », « MTGN Construct », « BATIT Protect » de la SA « XLG RENO Liège ».

L'assemblée générale décide de mandater M. l'Architecte Philippe Collard pour effectuer un dernier tour de table entre les entrepreneurs et demande au

symbolic de signer le contrat d'entreprise avec le moins-disant.
Le coût total de ce chantier (± 115.000,00 €) sera supporté par le fonds de réserve de la copropriété dont les appels futurs seront adaptés à due concurrence.

Décisions prises à	la majorité de 77,61% d'avis favorables.
Abstentions :	M., Quantité de vote est ramené à 6.156 Q
Votes contres :	M., à titre personnel et pour Mme

3) Rapport du syndic sur l'analyse de risques réalisée par l'ASBL SOCOTEC relativement à l'ascenseur de la résidence. Examen du devis reçu de la société ORONA pour la mise en conformité de l'installation.

Le syndic communique à l'assemblée la teneur du rapport d'analyse de risques dressé par l'organisme de contrôle, l'ASBL « SOCOTEC Belgium » ainsi que du devis reçu de la SA « ORONA » prévoyant les travaux de modernisation requis.

L'assemblée générale décide de faire effectuer par la SA « Orona » les travaux prévus à son offre n° 1178300-1, d'un coût total de 4.184,43 € HTVA, lequel sera imputé au fonds de réserve de la résidence.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

4) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

Le syndic indique à l'assemblée avoir reçu des plaintes signalant un manque de respect par certains occupants de la résidence, de la propreté des parties communes de la résidence, singulièrement au niveau de la cabine d'ascenseur qui est régulièrement souillée par des animaux de compagnie. Le syndic demande aux propriétaires non-occupants de rappeler à l'ordre leur(s) locataire(s).

Le syndic indique à M^{me} ... que, les appartements de la résidence St Hubert étant pourvus de compteurs d'eau privatifs, seul le placement d'adoucisseurs privatifs est possible.

Le syndic évoque ensuite les pistes envisageables en vue d'améliorer le score PEB des appartements de la résidence.

Clôture de l'assemblée : *17* heures *27*.

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le lundi 26 février 2024.

Signatures :

Th. Dagonno
pour la SRL "B.G.C.I."

ch.



SPRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY
BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Association des copropriétaires de la résidence « SAINT-HUBERT » (BCE : 0850.085.135)
sise à 4000 – Liège, Rue Saint-Hubert, n°8.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Ordinaire de l'ACP de la résidence « Saint-Hubert », qui s'est tenue le
jeudi 15 juin 2023, dans la salle de réunion du centre « BluePoint Liège », Boulevard Emile de Laveleye, n°191 à 4020 Liège.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 11.

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 15 copropriétaires présents ou représentés sur
20 copropriétaires que compte la copropriété.
7.188 quotes-parts représentées sur les 10.000 quotes-
parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de sont réduites au total
des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de à
Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de quotes-parts.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président : M. ...
Scrutateur : M. ...

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2022 (du 01/04/2022 au 31/03/23).

Le syndic énumère à l'assemblée les travaux effectués aux parties communes de la résidence depuis l'AGO 2022 et dont le coût a été imputé au fonds de réserve :

- Placement par la SRL « Marinelli+ » d'un bloc porte sécurisé, à front de façade.
- Rédaction par la SA « CIBOR » d'un rapport relatif à l'origine de l'humidité dans la conciergerie.
- Taille par les Ets WRServices du Herre, côté conciergerie.
- Remplacement, à l'occasion de leur contrôle annuel, par la SRL « Abrylis » de 3 éclairages de secours.



- 3) Rapport des vérificateurs aux comptes sur les comptes de l'exercice 2022 (du 01/04/2022 au 31/03/2023).
 Approbation des comptes afférents à l'exercice 2022 et décharge aux membres du conseil de copropriété, aux vérificateurs aux comptes et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respectivement arrêtée au 31/03/2023.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 28/06/2022, Mesdames et Monsieur t procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2022. Le syndic a mis à leur disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes.

M. ... indique à l'assemblée que les comptes de l'exercice 2022/2023 n'appellent pas de remarque particulière. Le syndic passe ensuite en revue l'évolution des divers postes de charges.

L'assemblée générale décide *d'approuver sans réserve* les comptes afférents à l'exercice 2022 (du 01/04/2022 au 31/03/2023) et donne décharge au vérificateur aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respectivement arrêtée au 31/03/2023.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

- 4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2022, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 45.000,00€ ;
 - Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 5.000,00€.
- Soit un statu quo des budgets votés à l'AGO 2022.

L'assemblée générale décide *d'accepter sans modification* les propositions de budget du syndic.

Décisions prises à	<i>la majorité de 76,49% d'avis favorables</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>M. ... et pour M. ... en nom personnel et M. ...</i>

5) Rapport du syndic sur le dossier de rénovation de la conciergerie.

Le syndic donne connaissance à l'assemblée du rapport établi, le 10 juin 2022, par la SA « CIBOR » relativement à l'origine de l'humidité de la conciergerie.

Monsieur Philippe COLLARD, Architecte, intervient alors et fait rapport à l'assemblée de sa mission et liste les travaux à effectuer pour réhabiliter la conciergerie.

Après discussion sur les différentes alternatives possibles, l'assemblée décide à la majorité de 54,03% d'avis favorables (0 abstention - Votes contre: M. ... et M. ...). L'assemblée demande à M. l'Architecte Ph. Collard de finaliser le projet de réhabilitation qu'il a présenté. Une A.G. Extraordinaire sera convoquée à l'automne prochain afin de décider du projet final, devis à l'appui.

6) Rapport du syndic sur l'évolution positive de l'état du compte des sommes dues à l'ACP SAINT-HUBERT par le propriétaire des biens R3 et R4.

Le syndic indique à l'assemblée que le propriétaire des biens R3 et R4 a respecté le plan d'apurement reconduit par l'AGO 2022 (versement de 500,00 € / mois).

A ce jour, le solde restant dû à l'ACP s'élève à la somme de 4.156,18 €.

L'assemblée décide à l'unanimité (0 abstention - 0 vote contre) de reconduire le plan d'apurement confirmé par l'AGO 2022 (versement de 500,00€ par le 15 de chaque mois).

L'assemblée insiste sur le strict respect de ce plan d'apurement et demande à M. de tenir le syndic informé de tout changement dans sa situation financière.

7) Rapport du syndic sur la demande reçue de l'opérateur TELENET (Base) pour le placement d'une nouvelle antenne GSM sur la toiture de la résidence.

Le syndic indique à l'assemblée qu'il a été contacté par la SA « GRITT PROJECTS » relativement au projet de placement par Telenet (réseau mobile Base) d'une station relais GSM, sur la toiture supérieure de la résidence.

Cette société souhaite obtenir de la part de l'ACP Saint Hubert un accord de principe sur sa demande et un mandat donné au syndic pour continuer l'élaboration du projet.

L'assemblée générale décide de marquer son accord de principe sur la poursuite de l'étude par la SA « Gritt Projects » et mandate le syndic pour la représenter dans l'étude de ce dossier.
Le projet final sera soumis à l'accord de l'ACP St. Hubert à l'occasion d'une future A.G.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

8) Décision quant à la rénovation des halls, paliers, cage d'escalier de la résidence.

Cette question a été mise à l'ordre du jour de la présente assemblée à la suite de la demande du Conseil de Copropriété. Le syndic communique à l'assemblée la teneur des devis reçus de la SRL « Magnabosco » et des Ets « Clémentine Makart »

L'assemblée générale décide de confier à la SRL « Magnabosco » la réalisation de son offre du 04 juin courant, d'un montant total de 13035,00 € HT TVA.
Le coût de ce chantier sera supporté par le fonds de réserve de la résidence

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

9) Décision quant à l'automatisation de l'éclairage des caves.

Cette question a été mise à l'ordre du jour de la présente assemblée à la suite de la demande du Conseil de Copropriété. Le syndic communique à l'assemblée la teneur du devis reçu de la SRL « Abrylis », électricien de la résidence.

L'assemblée générale décide de valider le travail à la SRL « Abrylis » conformément à son offre n° 2022/068 d'un montant total de 1080,00€ HTVA, lequel sera imputé au fonds de réserve de la résidence.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contres :	zéro.

10) À la demande de Madame [redacted] locataire de l'appartement 4D : décision quant à une exonération de loyer pour l'occupation d'une cave commune (en raison du caractère inoccupable de la propre cave).

Le syndic indique à l'assemblée l'origine de cette humidité (infiltration via la partie sous terre du pignon, côté parking) laquelle nécessiterait un investissement important pour être jugulée.

L'assemblée générale décide, compte tenu des circonstances, de supprimer la demande de redevance pour la mise à disposition de la cave commune.
Le syndic demandera l'avis de l'Architecte Philippe Collard sur la façon de résoudre ce problème d'humidité.
La cave assainie pourrait alors servir à la copropriété.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contres :	zéro.



SPRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY

BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123

RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160

Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

11) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :

Mme ... M. ... Mme J.

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur(s) aux comptes

L'assemblée désigne :

le conseil de copropriété et M. ...

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

12) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

→ Le syndic informe l'assemblée les graves problèmes causés à la résidence par les occupants de l'appartement 5 G et rappelle aux copropriétaires occupant que le risque locatif reste bien à leur seule charge.

- M. ... demande au syndic d'envisager la réparation du sol au rez, côté sortie conciergerie.
 - L'assemblée demande au syndic d'organiser une purge de l'installation du chauffage central, courant août prochain afin de permettre la réalisation de travaux privatifs aux appartements (changement de radiateur, vannes...).
- Les propriétaires seront avertis, pour la fin juin courant, des dates retenues par le chauffagiste de la résidence.

Clôture de l'assemblée : *18* heures *45*.

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le jeudi 15 juin 2023.

Signatures :

T.H. Dagnon
pour le SRL Bgci

[Handwritten signatures]



SPRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY
 BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123
 RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160
 Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Association des copropriétaires de la résidence « Saint-Hubert » (BCE : 0850.085.135)
 sise à 4000 – Liège, Rue Saint-Hubert, n° 8.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Ordinaire de l'ACP de la résidence « Saint-Hubert », qui s'est tenue le mardi 28 juin 2022, dans la salle de réunion du centre « BluePoint Liège », à 4020 – Liège, Boulevard Emile de Laveleye, n°191.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 10.

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 15 copropriétaires présents ou représentés sur les
 7169 21 copropriétaires que compte la copropriété,
 quotes-parts représentées sur les 10.000 quotes-
 parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de sont réduites au total
 des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de à
 Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de quotes-parts.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président : M.

Scrutateur : M.

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry DAGORNO, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	Unanimité.
Abstentions :	zéro
Votes contre :	zéro

2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2021-2022 (du 01/04/2021 au 31/03/2022).

Le syndic fait rapport à l'assemblée sur les travaux de réparation des façades décidés lors de l'AG du 21/02/2022 et exécutés par la SRL « VERTICAL ROC », les 12 et 13 avril 2022.
 Le coût de ce chantier a été imputé au fonds de réserve de la résidence.



3) Rapport des vérificateurs aux comptes sur les comptes de l'exercice 2021-2022 (du 01/04/2022 au 31/03/2022).
 Approbation des comptes afférents à l'exercice 2021-2022 et décharge aux vérificateurs aux comptes, aux
 membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au
 31/03/2022.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 21/02/2022, Madame _____, membres
 du conseil de copropriété _____

ont procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2021-2022. Le syndic a mis à leur
 disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes.

⊗ *Fac 30 est à imputer au propriétaire du studio du 1^{er} étage
 (209,35 €).*

L'assemblée générale décide *d'approuver moyennant ⊗* les comptes afférents à
 l'exercice 2021-2022 (du 01/04/2021 au 31/03/2022) et donne décharge aux vérificateurs aux comptes, aux
 membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au
 31/03/2022.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro</i>
Votes contre :	<i>zéro</i>

4) Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières et fixation des montants des provisions
 sur charges et des cotisations au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte
 tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2021-2022, et de l'évolution
 prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 40.000,00€ pour l'ensemble des biens de la
 résidence, appelé trimestriellement à compter de juillet 2022 (soit un statu quo des budgets votés
 depuis l'AGO 2015) ;
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 5.000,00€ pour l'ensemble des
 biens de la résidence, appelé le 01/07/2022.

L'assemblée générale décide *de fixer le montant du budget
 annuel de provisions sur charges à quarante-cinq
 mille (45.000,00 €), compte tenu de l'inflation du
 prix du fuel de chauffage et demande du syndic d'effec-
 tuer 1 appel de 5000€ au fonds de réserve, le 01/07/22*

Décisions prises à	<i>l'unanimité pour fonds roulement</i>
Abstentions :	<i>M. _____ à titre personnel et pour _____ (fonds roulement)</i>
Votes contre :	<i>zéro</i>

Fonds Réserve : décision prise à la majorité de 281,02%
 d'avis favorables. Abstention : zéro
 votes contre : M. _____ (+ _____)

5) Décision quant aux travaux de sécurisation de l'entrée de la résidence à réaliser.

Le syndic, après avoir rappelé les raisons sous-tendant cette demande, communique à l'assemblée la teneur des devis reçus de la SRL « AZ Security » et « Marinelli + ».

L'assemblée générale décide de confier la réalisation des chantiers à la SRL Marinelli+, conformément à son devis daté du 28/06/2022, d'un montant total de 20 963,40 € HTVA (options ferme-porte TSSAOO Ecline, alimentation secours 9 heures et rampe éclairage incluses).

Le travail prévoit le placement de 2 portails latéraux fixes et d'un ouvrant de porte central à front de façade + système de contrôle d'accès et module vidéophonie.

L'assemblée demande au syndic de financer le chantier au moyen du fonds de réserve de la copropriété.

Décisions prises à	l'unanimité.	Placement d'une rampe d'éclairage. A la majorité de 72,79% d'avis favorables.
Abstentions :	zéro.	non représentée par... ⇒ quorum de vote ramené à 6.654.
Votes contres :	zéro.	M. N. représentée par M. N. et M. N. pour

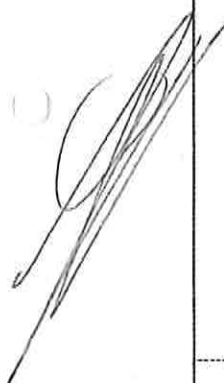
6) Rapport du syndic sur le dossier de rénovation de la conciergerie. Présentation des conclusions de l'étude de faisabilité entreprise selon la décision de l'AG du 21/02/2022.

Le syndic communique à l'assemblée les conclusions des rapports d'expertise de M. Serge Bourgeois et de la SA « CIBOR », relatifs aux problèmes d'humidité relevés dans la conciergerie.

L'assemblée générale décide de mandater le syndic pour qu'il fasse faire une étude, tant urbanistique que structurelle, par un Architecte et qu'il fasse effectuer un montage pour vérifier l'état exact de la chappe.

L'architecte devra rédiger le cahier des charges des travaux à effectuer et recueillir des devis visant à leur réalisation; ceux-ci seront soumis à l'approbation d'une prochaine assemblée.

+



Décisions prises à	la majorité de 72,08% d'avis favorable
Abstentions :	zéro
Votes contres :	M. ... à titre personnel et pour M. ... M. ...

N.B. : M. ... se retire et donne mandat à ... pour voter, en son nom, les points 7 et 8 de l'ordre du jour.

- 7) Rapport du syndic sur l'état du compte des sommes dues à l'ACP Saint-Hubert par les propriétaires des biens R3 et R4. Présentation par Monsieur NEYENS d'un nouveau plan d'apurement comme annoncé lors de l'AG du 21/02/22. Décision de l'Assemblée sur la suite à donner à ce dossier de recouvrement.

Le syndic indique à l'assemblée qu'à ce jour, les propriétaires des biens R3 et R4 sont redevables envers la copropriété de la somme de 5.458,32 €.

Le plan d'apurement convenu à l'AG du 21/02/2022 (versement de 500,00 €, le 15 de chaque mois, de février à juin 2022) a été respecté quant au nombre de versements ; seule la ponctualité des versements n'est pas respectée.

M. ... indique à l'assemblée que, compte tenu de sa situation actuelle, il lui est impossible d'envisager une augmentation de ses versements mensuels.

L'assemblée générale accepte la continuation du plan d'apurement fixé à la dernière A.G. en soulignant l'importance du strict respect de ses modalités d'exécution.

La situation sera réévaluée à la prochaine A.G.

Décisions prises à	l'unanimité
Abstentions :	zéro
Votes contres :	zéro.

8) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :

Mme ...
Mme ...
M. ...

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur(s) aux comptes

L'assemblée désigne :

Mme ... et les membres du conseil de copropriété.

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

c) Syndic

L'assemblée décide de *renouveler* le mandat de la SRL « B.G.C.I. » jusqu'à l'AGO *2025*.

L'assemblée mandate pour la signature du contrat de gestion.

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>


- 9) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

- Mme ... revient sur le sinistre dégâts des eaux survenu suite au débordement du lave-linges de l'appartement 6M. A ce jour, tout est rentré dans l'ordre et la tache d'humidité a séché.

Clôture de l'assemblée : 18 heures 20 .

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le mardi 28 juin 2022.

Signatures :


Th. Dagnino
pour le
SRZ "B.G.C.I."





SPRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY
 BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123
 RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160
 Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Association des copropriétaires de la résidence « Saint-Hubert » (BCE : 0850.085.135)
 sise à 4000 – Liège, Rue Saint-Hubert, n° 8.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Extraordinaire recommencée de l'ACP de la résidence « SAINT-HUBERT », qui s'est tenue le lundi 21 février 2022, dans le centre « BluePoint », à 4020 Liège, Boulevard Emile de Laveleye, 191.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 05.

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 17 copropriétaires présents ou représentés sur les 21 copropriétaires que compte la copropriété.

8,218 quotes-parts représentées sur les 10.000 quotes-parts que compte la copropriété.

S'agissant d'une assemblée RECOMMENCEE, celle-ci peut délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de sont réduites au total des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de à
 Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de quotes-parts.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président : M.

Scrutateur : M.

Conformément à l'article 3.87 §10 du Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry DAGORNO, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2020-2021 (du 01/04/2020 au 31/03/2021).

Le syndic revient d'abord sur les « circonstances Covid-19 » ayant mené à l'annulation de l'AGO 2021 ainsi qu'à la convocation de la présente assemblée.

Les interventions des derniers mois faisant l'objet de décisions à prendre dans le cadre de la présente assemblée, le syndic propose de passer sans plus tarder à l'examen des points à l'ordre du jour.

- 3) Rapport des vérificateurs aux comptes, sur l'exercice 2020-2021 (du 01/04/2020 au 31/03/2021). Approbation des comptes afférents à l'exercice 2020-2021 et décharge aux Vérificateurs aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31/03/2021.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 17 août 2020, Madame les membres du conseil de copropriété ont procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2020-2021.

Le syndic a mis à sa disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes.

Les vérificateurs aux comptes, estimant les comptes clairs et précis, n'ont pas de remarque particulière à formuler.

L'assemblée générale décide <i>d'approuver sans réserve</i> les comptes afférents à l'exercice 2020-2021 (du 01/04/2020 au 31/03/2021) et donne décharge aux vérificateurs aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31/03/2021.	
Décisions prises à	<i>d'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

- 4) Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières et fixation des montants des provisions sur charges et des cotisations au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2020-2021, et de l'évolution prévisible du coût des biens (notamment de celui du fuel) et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 40.000,00€ pour l'ensemble des biens de la résidence, appelé trimestriellement à compter de janvier 2022 ; soit un statu quo des budgets votés depuis l'AGO 2015.
- Le montant de la cotisation annuelle au fonds de réserve à la somme de 5.000,00€ pour l'ensemble des biens de la résidence, en entérinant l'appel effectué le 01-07-2021.

L'assemblée générale décide *d'approuver sans modification* les propositions de budget du syndic. *Net interine l'appel au fonds de réserve effectué le 01/07/2021.*

Décisions prises à	<i>Appel de Provision / charges</i> l'unanimité	<i>Appel au FDR du 01/07/21</i> la majorité de 76,34% des voix favorables
Abstentions :	<i>zéro</i>	<i>zéro</i>
Votes contres :	<i>zéro</i>	<i>M^s ... à titre venon- nil et non ... et ...</i>

5) Rapport du syndic sur le peignage des façades effectué par la SRL « VERTICAL ROC », le 05/08/2021.

Le syndic aborde tout d'abord le courrier adressé, début août dernier, par Monsieur ... aux copropriétaires et dont une copie lui a aimablement été transmise par certains copropriétaires choqués par les propos tenus par Monsieur ...

Les propos mensongers et pénalement répréhensibles de Monsieur ... nous ont pas empêché de faire procéder à la mise en sécurité des façades de la résidence.

La démarche est cependant d'autant plus décevante qu'elle est entreprise par une personne qui bénéficie depuis longtemps de la compréhension, tant de l'ACP Saint-Hubert que de son syndic (occupation bruyante des lieux, fumée du grill en façade arrière et importants retards de paiement des sommes dues à la copropriété).

Le syndic donne ensuite lecture du rapport de la SRL « VERTICAL ROC » et détaille les réparations à effectuer. Il présente ensuite le devis de cette société relatif aux réparations des zones présentant des éclats/fissures et au remplacement d'ardoises manquantes.

*Si ...
A ...
4*

L'assemblée générale décide de confier à la SRL "Vertical Roc" la réalisation des travaux de réparation des façades tel que décrits à son devis n° 90/2021 du 02/11/2021, d'un montant total de 3063,40 € TVAC.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

6) Rapport du syndic sur le dossier de rénovation de la conciergerie.

Le syndic indique à l'assemblée qu'à ce jour, il n'a pas reçu l'expertise approfondie des travaux de rénovation annoncée par Monsieur _____ et Monsieur _____

Pour rappel l'assemblée avait décidé lors de l'AGE du 17/08/2020 :

- « a) Démolition : unanimité contre (pas d'abstention)
- « b) Ne rien faire et laisser les choses en l'état : pour : Monsieur _____ à titre personnel et représentant « Madame Ch. _____ - 81,31% d'avis contre – et zéro abstention.
- « c) Vente du bien en l'état :
- « Pour : Mesdames _____ N et Monsieur _____ à titre personnel et « pour
- « Contre : 67,96% d'avis contre.
- « Abstention : zéro.
- « d) Rénovation du bien après une expertise approfondie des travaux à envisager par M. _____ assisté « de M. S. _____. Ledit rapport accompagné de devis chiffrés sera exposé à l'AGU 2021. »

<p>L'assemblée générale décide d'accepter la proposition de M. _____ et mandate ce dernier pour effectuer une étude de faisabilité des travaux à entreprendre, notamment au moyen de sondage du sol pour déterminer les causes d'humidité du bâtiment. M. _____ fera rapport au conseil de gérance et au syndic pour la fin mars 2022. En fonction de ses conclusions, des devis seront éventuellement (si la nature des lieux le permettent) présentés à la prochaine assemblée.</p>	
Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contres :	zéro.

7) Rapport du syndic sur l'état du compte des sommes dues à l'ACP SAINT-HUBERT par le propriétaire des biens R3 et R4. Décision de l'assemblée sur la suite à donner à ce dossier de recouvrement.

Le syndic commence par rappeler la décision de la dernière assemblée (voir point 5) du PV de l'AGE du 17/08/2020).

Il détaille ensuite le solde dû, à ce jour, par Monsieur _____ à l'ACP Saint-Hubert, compte tenu des mensualités de 500,00 € reçues depuis septembre 2020 ; soit la somme de 7.682,66 €.

L'assemblée générale décide :

- 1) M. ... continuera à verser la somme mensuelle de 500,00€, pour le 15 de chaque mois, de février à juin 2022 inclus.
- 2) M. ... présentera, à l'AGO 2022, un plan d'apurement prévoyant des mensualités supérieures afin d'apurer sa dette dans un délai raisonnable. L'AG statuera sur le nouveau plan d'apurement.

Décisions prises à

l'unanimité.

Abstentions :

zéro.

Votes contres :

zéro.

8) A la demande de Monsieur ... propriétaire de l'appartement 1M :

Selon un email reçu par le syndic le 01/09/2021 :

- 1 : « Problèmes » de chauffage.
- 2 : Changement de syndic.

Le syndic informe l'assemblée des houleux échanges de mails avec Monsieur ... Compte tenu de la nature injurieuse des mail reçus, le syndic lui a notifié qu'il bloquait son adresse email à compter du 1^{er} octobre dernier ; les appels téléphoniques lui restant possibles.

L'assemblée générale décide

de ne pas donner suite à ces demandes en regrettant l'absence de M. ...

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

9) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :

Mme ...
Mme ...
M. ...

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur aux comptes

L'assemblée désigne :

Mme ...
les membres du
Conseil de copropriété.

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

10) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

- A la demande de Madame _____, l'assemblée discute et recherche des solutions au problème de la présence de personnes sans abri qui passent la nuit sous le porche d'entrée de la résidence.

L'assemblée demande au conseil de copropriété et au syndic d'étudier la possibilité d'avancer l'entrée de la résidence à front de façade. Des devis seront présentés à l'AG 2022.

- M. _____ revient ensuite sur la question des odeurs de cuisson en provenance du restaurant du rez. M. _____ indique que l'exhaussement de la cheminée est retardé, compte tenu de sa situation financière. Le syndic rappelle à M. _____ que la copropriété attend depuis l'AG 2017...

- M. _____ souligne l'importance de la mise en conformité incendie de tous les biens privés. Le syndic rappelle les impositions légales en la matière (voir procès-verbal de l'AG du 25/06/2019, point 5) et demande à recevoir copies des attestations / certifications relatives aux biens privés afin de compléter le dossier sécurité de la résidence.


Clôture de l'assemblée : 18 heures 15.

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le 21 février 2022.

Signatures :






Th. Dagonno
pour la SRL "B.G.C.I."

ACP SAINT-HUBERT, Rue Saint-Hubert, 8 à LIEGE
(BCE 0850.085.135)

Situation comptable de l'exercice ayant débuté le 01-04-2023 et clôturé le 31-03-2024

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-04-23	Report	721,43 €		721,43 €	
01-04-23	Provision trimestrielle	579,38 €		1.300,81 €	
11-04-23	Versement		579,38 €	721,43 €	039
01-07-23	Fonds de réserve annuel	257,50 €		978,93 €	
01-07-23	Provision trimestrielle	579,38 €		1.558,31 €	
05-07-23	Versement		836,88 €	721,43 €	068
18-07-23	Versement		721,43 €	0,00 €	076
01-10-23	Provision trimestrielle	579,38 €		579,38 €	
03-10-23	Versement		579,38 €	0,00 €	095
01-01-24	Provision trimestrielle	579,38 €		579,38 €	
02-01-24	Versement		579,38 €	0,00 €	001
31-03-24	Décompte 2023-2024	935,75 €		935,75 €	
		4.232,20 €	3.296,45 €	935,75 €	

Bilan de clôture Exercice 2023

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
33	Stock badges	266,40 €	1601	Fonds de réserve rez	21.060,25 €
	Total Classe 3	266,40 €	1602	Fonds de réserve appartements	63.324,15 €
				Total Classe 1	84.384,40 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	2.912,41 €		Classe 4	
499	Compte d'attente	5.895,94 €	440	Fournisseurs	2.844,43 €
	Total Classe 4	8.808,35 €		Total Classe 4	2.844,43 €
	Classe 5				
550	BE53 0882 3298 0453 (Compte épargne)	73.572,06 €			
551	BE12 0682 4366 0892 (Compte courant)	4.582,02 €			
	Total Classe 5	78.154,08 €			
	Total	87.228,83 €		Total	87.228,83 €

Fonds de réserve Exercice 2023

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve rez		
01-04-2023	Ouverture de comptabilité (A2 NETTOYAGE)		20.145,41 €
12-06-2023	Honoraires architecte conciergerie (COLLARD)	152,31 €	
30-06-2023	Orange loyer antenne		1.995,21 €
01-07-2023	Fonds de réserve annuel		1.049,00 €
08-07-2023	Remise en peinture des communs acpte (MAGNABOSCO)	409,43 €	
31-07-2023	Orange loyer antenne		100,07 €
07-08-2023	Appliques led caves (ABRYLIS)	266,87 €	
27-08-2023	Remise en peinture des communs solde (MAGNABOSCO)	409,42 €	
09-02-2024	Honoraires architecte conciergerie (COLLARD)	897,73 €	
05-03-2024	Remplct éclairage de secours (ABRYLIS)	17,79 €	
30-03-2024	Annulation régularisation Lind irrécupérable	67,84 €	
31-03-2024	Loyers location cave -> fr rez		31,47 €
31-03-2024	Chauffage eau conciergerie -> fr rez	39,52 €	
	Total : Fonds de réserve rez	2.260,91 €	23.321,16 €
	Solde : Fonds de réserve rez		21.060,25 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve appartements		
01-04-2023	Ouverture de comptabilité (A2 NETTOYAGE)		71.440,72 €
12-06-2023	Honoraires architecte conciergerie (COLLARD)	573,69 €	
30-06-2023	Orange loyer antenne		7.514,86 €
01-07-2023	Fonds de réserve annuel		3.951,00 €
08-07-2023	Remise en peinture des communs acpte (MAGNABOSCO)	6.480,57 €	
31-07-2023	Orange loyer antenne		376,93 €
07-08-2023	Appliques led caves (ABRYLIS)	1.005,13 €	
27-08-2023	Remise en peinture des communs solde (MAGNABOSCO)	7.773,78 €	
03-01-2024	Remplct moteur porte ascenseur (ORONA)	392,08 €	
09-02-2024	Honoraires architecte conciergerie (COLLARD)	3.381,27 €	
05-03-2024	Remplct éclairage de secours (ABRYLIS)	67,01 €	
30-03-2024	Annulation régularisation Lind irrécupérable	255,53 €	
31-03-2024	Loyers location cave -> fr app		118,53 €
31-03-2024	Chauffage eau conciergerie -> fr app	148,83 €	
	Total : Fonds de réserve appartements	20.077,89 €	83.402,04 €
	Solde : Fonds de réserve appartements		63.324,15 €

Lot : 1D				
Période : 01-04-2023 " 31-03-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique '6100 PROTECTION INCENDIE'				
Entretien matériel incendie	399,28 €	515 / 10000	20,56 €	0,00 € / 20,56 €
Total '6100 PROTECTION INCENDIE'	399,28 €		20,56 €	0,00 € / 20,56 €
Rubrique '6101 ASCENSEUR(S)'				
Contrôles sécurité ascenseur(s)	293,96 €	515 / 7902	19,16 €	0,00 € / 19,16 €
Contrat d'entretien ascenseur(s)	1.161,72 €	515 / 7902	75,71 €	0,00 € / 75,71 €
Interventions ascenseur(s)	484,21 €	515 / 7902	31,56 €	0,00 € / 31,56 €
Total '6101 ASCENSEUR(S)'	1.939,89 €		126,43 €	0,00 € / 126,43 €
Rubrique '6102-612 ELECTRICITE'				
Electricité commune	586,59 €	515 / 7902	38,23 €	0,00 € / 38,23 €
Total '6102-612 ELECTRICITE'	586,59 €		38,23 €	0,00 € / 38,23 €
Rubrique '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'				
Entretien chaudière(s)	932,54 €	515 / 10000	48,03 €	0,00 € / 48,03 €
Dépannages chauffage	2.824,88 €	515 / 10000	145,48 €	0,00 € / 145,48 €
Frais propriétaires chauffage (*)	930,83 €	515 / 10000	47,94 €	47,94 € / 0,00 €
Entretien égouttage	233,20 €	515 / 10000	12,01 €	0,00 € / 12,01 €
Electricité chaudière(s)	1.302,17 €	515 / 10000	67,06 €	0,00 € / 67,06 €
Report relevé(s) société externe	16.725,32 €		1.595,62 €	0,00 € / 1.595,62 €
Total '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'	22.948,94 €		1.916,14 €	47,94 € / 1.868,20 €
Rubrique '6105 NETTOYAGE'				
Société de nettoyage (15 parts)	3.395,22 €	1 / 15	226,35 €	0,00 € / 226,35 €
Société de nettoyage (17 parts)	3.395,25 €	1 / 17	199,72 €	0,00 € / 199,72 €
Total '6105 NETTOYAGE'	6.790,47 €		426,07 €	0,00 € / 426,07 €
Rubrique '613-616 ADMINISTRATION'				
Honoraires et frais syndic	7.682,24 €	515 / 10000	395,64 €	0,00 € / 395,64 €
Frais d'assemblées générales (*)	872,35 €	515 / 10000	44,93 €	44,93 € / 0,00 €
Total '613-616 ADMINISTRATION'	8.554,59 €		440,57 €	44,93 € / 395,64 €
Rubrique '614 ASSURANCES'				
Assurance incendie (*)	5.479,06 €	515 / 10000	282,17 €	282,17 € / 0,00 €
Sinistres non déclarés (*)	173,84 €	515 / 10000	8,95 €	8,95 € / 0,00 €
Total '614 ASSURANCES'	5.652,90 €		291,12 €	291,12 € / 0,00 €
Rubrique '64-65 AUTRES CHARGES'				
Frais - intérêts bancaires (*)	-113,63 €	515 / 10000	-5,85 €	-5,85 € / 0,00 €
Total '64-65 AUTRES CHARGES'	-113,63 €		-5,85 €	-5,85 € / 0,00 €
Totaux	46.759,03 €		3.253,27 €	378,14 € / 2.875,13 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	46.759,03 €
Total décompté par la société externe	16.725,32 €
Votre quote-part dans ce décompte	3.253,27 €
Avances appelées	2.317,52 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	935,75 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	378,14 €
Part occupant	2.875,13 €

ACP SAINT-HUBERT, Rue Saint-Hubert, 8 à LIEGE
(BCE 0850.085.135)

Situation comptable de l'exercice ayant débuté le 01-04-2022 et clôturé le 31-03-2023

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-04-22	Report Fonds de roulement	419,18€		419,18€	
01-04-22	Provision trimestrielle	515,00€		934,18€	
27-04-22	Versement		515,00€	419,18€	041
27-06-22	Versement		419,18€	0,00€	061
01-07-22	Fonds de réserve annuel	257,50€		257,50€	
01-07-22	Provision trimestrielle	579,38€		836,88€	
08-07-22	Versement		836,88€	0,00€	069
01-10-22	Provision trimestrielle	579,38€		579,38€	
04-10-22	Versement		579,38€	0,00€	093
01-01-23	Provision trimestrielle	579,38€		579,38€	
02-01-23	Versement		579,38€	0,00€	001
31-03-23	Décompte 2022-2023	721,43€		721,43€	
		3651,25€	2929,82€	721,43€	

ACP SAINT-HUBERT, Rue Saint-Hubert, 8 à LIEGE
(BCE 0850.085.135)

Bilan de clôture Exercice 2022

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
33	Stock badges	355,20€	1601	Fonds de réserve rez	20145,41€
3809	Sinistre Puccio 11/2022	111,30€	1602	Fonds de réserve appartements	71440,72€
	Total Classe 3	466,50€		Total Classe 1	91586,13€
	Classe 4			Classe 4	
4101	Copropriétaires	2176,55€	440	Fournisseurs	1982,00€
499	Compte d'attente	7596,28€		Total Classe 4	1982,00€
	Total Classe 4	9772,83€			
	Classe 5				
550	BE53 0882 3298 0453 (Compte épargne)	78038,91€			
5501	BE27 8335 7176 7473 (Compte épargne 2)	3,02€			
551	BE12 0682 4366 0892 (Compte courant)	5286,87€			
	Total Classe 5	83328,80€			
	Total	93568,13€		Total	93568,13€

ACP SAINT-HUBERT, Rue Saint-Hubert, 8 à LIEGE
(BCE 0850.085.135)

Fonds de réserve Exercice 2022

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve rez		
01-04-2022	Ouverture de comptabilité		20640,10€
26-04-2022	Réparations façades	723,93€	
10-06-2022	Recherche humidité conciergerie	88,12€	
13-06-2022	Taille du lierre cour	142,16€	
01-07-2022	Orange loyer antenne		1835,15€
01-07-2022	Fonds de réserve annuel		1049,00€
08-07-2022	Acompte remplct portee entrée hall	975,25€	
03-08-2022	Orange loyer antenne		160,07€
24-10-2022	Solde remplct portee entrée hall	1571,54€	
15-03-2023	Remplct 3 éclairages secours	53,37€	
31-03-2023	Loyers cave Frenay ex 2022 -> fr rez		62,94€
31-03-2023	Intérêts et arrondis exercice 2022 -> fr rez		0,08€
31-03-2023	Chauffage et eau conciergerie -> fr rez	47,56€	
	Total : Fonds de réserve rez	3601,93€	23747,34€
	Solde : Fonds de réserve rez		20145,41€

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve appartements		
01-04-2022	Ouverture de comptabilité		73303,96€
26-04-2022	Réparations façades	2726,67€	
10-06-2022	Recherche humidité conciergerie	331,88€	
13-06-2022	Taille du lierre cour	535,44€	
01-07-2022	Orange loyer antenne		6911,97€
01-07-2022	Fonds de réserve annuel		3951,00€
08-07-2022	Acompte remplct portee entrée hall	3673,23€	
03-08-2022	Orange loyer antenne		602,88€
24-10-2022	Solde remplct portee entrée hall	5919,10€	
15-03-2023	Remplct 3 éclairages secours	201,03€	
31-03-2023	Loyers cave Frenay ex 2022 -> fr app		237,06€
31-03-2023	Intérêts et arrondis exercice 2022 -> fr app		0,31€
31-03-2023	Chauffage et eau conciergerie -> fr app	179,11€	
	Total : Fonds de réserve appartements	13566,46€	85007,18€
	Solde : Fonds de réserve appartements		71440,72€

Lot : 1D				
Période : 01-04-2022-31-03-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique '6100 PROTECTION INCENDIE'				
Entretien matériel incendie	246,77€	515 / 10000	12,71€	0,00€ / 12,71€
Total '6100 PROTECTION INCENDIE'	246,77€		12,71€	0,00€ / 12,71€
Rubrique '6101 ASCENSEUR(S)'				
Contrôles sécurité ascenseur(s)	262,18€	515 / 7902	17,09€	0,00€ / 17,09€
Contrat d'entretien ascenseur(s)	1108,04€	515 / 7902	72,22€	0,00€ / 72,22€
Total '6101 ASCENSEUR(S)'	1370,22€		89,31€	0,00€ / 89,31€
Rubrique '6102-612 ELECTRICITE'				
Dépan./mat. électriques imm.	710,20€	515 / 10000	36,58€	0,00€ / 36,58€
Electricité commune	267,84€	515 / 7902	17,46€	0,00€ / 17,46€
Total '6102-612 ELECTRICITE'	978,04€		54,04€	0,00€ / 54,04€
Rubrique '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'				
Dépannages chauffage	110,46€	515 / 10000	5,69€	0,00€ / 5,69€
Electricité chaudière(s)	1643,27€	515 / 10000	84,63€	0,00€ / 84,63€
Report relevé(s) société externe	18411,86€		1672,64€	0,00€ / 1672,64€
Total '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'	20165,59€		1762,96€	0,00€ / 1762,96€
Rubrique '6104-6107 BATIMENT'				
Dépannages porte(s) immeuble		515 / 7902	0,00€	0,00€ / 0,00€
Total '6104-6107 BATIMENT'	0,00€		0,00€	0,00€ / 0,00€
Rubrique '6105 NETTOYAGE'				
Société de nettoyage (15 parts)	3246,28€	1 / 15	216,42€	0,00€ / 216,42€
Société de nettoyage (17 parts)	3246,29€	1 / 17	190,96€	0,00€ / 190,96€
Total '6105 NETTOYAGE'	6492,57€		407,38€	0,00€ / 407,38€
Rubrique '613-616 ADMINISTRATION'				
Honoraires et frais syndic	7117,70€	515 / 10000	366,56€	0,00€ / 366,56€
Frais d'assemblées générales (*)	317,60€	515 / 10000	16,36€	16,36€ / 0,00€
Total '613-616 ADMINISTRATION'	7435,30€		382,92€	16,36€ / 366,56€
Rubrique '614 ASSURANCES'				
Assurance incendie (*)	4907,34€	515 / 10000	252,73€	252,73€ / 0,00€
Franchises sur sinistres (*)	216,18€	515 / 10000	11,13€	11,13€ / 0,00€
Total '614 ASSURANCES'	5123,52€		263,86€	263,86€ / 0,00€
Rubrique '64-65 AUTRES CHARGES'				
Frais bancaires (*)	27,50€	515 / 10000	1,42€	1,42€ / 0,00€
Total '64-65 AUTRES CHARGES'	27,50€		1,42€	1,42€ / 0,00€
Totaux	41839,51€		2974,57€	281,63€ / 2692,94€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	41839,51€
Total décompté par la société externe	18411,86€
Votre quote-part dans ce décompte	2974,57€
Avances appelées	2253,14€
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	721,43€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	281,63€
Part occupant	2692,94€

