

Votre contact :

Fabienne DECAMP

f.decamp@adksyndic.com

04/220.70.64

**Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9h à 12h30 ou sur rendez-vous**

Etude du Notaire DENIS

I

Par mail

Nos réf. : AW/fd

Vos réf. : 24-07-0152/002

A.C.R. SAINT SEVERIN, rue Saint Séverin 50 à 4000 LIEGE 1

Renseignements « avant compromis » et « avant acte »

Objet : vente I

- Bien : appartement 5D (140 Q)

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Quotités générales : 1.000

Exercice comptable : du 01/01 au 31/12

Clôture des comptes annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : seconde quinzaine de mars

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des charges réelles

Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 et 2 du CC) :

Nous souhaitons tout d'abord attirer votre attention sur le fait que :

- Les montants des appels de fonds mentionnés ci-après résultent des décisions prises par la dernière Assemblée Générale ; ces montants peuvent faire l'objet d'une adaptation si l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'exercice précédent et qui fixe les budgets de l'exercice en cours n'a pas encore eu lieu à la date du présent courrier ou a eu lieu moins d'un mois avant la date du présent courrier.
- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

Enfin, les renseignements ci-après sont donnés à la date de ce courrier.

Les dépenses sont néanmoins à répartir entre le vendeur et l'acquéreur en fonction de la date de la passation de l'acte notarié, sauf accord différent entre parties évidemment.

A ce stade, sans connaître ni la date de transfert de propriété ni les décisions éventuelles qui seront prises entre la date du présent courrier et la date du transfert de propriété, il ne nous est évidemment pas possible de renseigner aux points 1, 8 et 9 ci-après, comme le prévoit la loi, les dépenses(1), les frais liés à l'acquisition



Résidence SAINT-SEVERIN - N° entr. : 0.893.415.827

ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022



Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

des parties communes (8) et l'état des dettes(9) nés avant le transfert de propriété dont le paiement sera réclamé après le transfert de propriété ; raison pour laquelle nous renseignons à ces points, les dépenses, les frais liés à l'acquisition des parties communes et l'état des dettes nés avant la date du présent courrier dont le paiement sera réclamé après la date du présent courrier

1. **Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété:**

- ✓ Voir procès-verbaux des AGO et AGE des trois dernières années transmis en annexe
- ✓ Voir fonds de réserve / roulement
- ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

2. **Situation des appels destinés aux fonds de roulement (provisions pour charges) :**

- Reste à appeler pour l'exercice en cours : 1 appel de fonds sur 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 23.000,00 €
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 5.056,18 €

3. **Quote-part du bien vendu dans l'apport initial : 547,91 €**

4. **Fonds de réserve (comptes de bilan) :**

Quote-part du bien vendu dans le/les fonds de réserve à la date du 26/08/2024 : 4.079,92 €

5. **Situation des appels destinés au(x) fonds de réserve :**

- Reste à appeler pour l'exercice en cours : 1 appel de fonds sur 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 6.000,00 €
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 840,00 €

6. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :**

Il y a 1 procédure en cours à l'encontre d'un copropriétaire pour non-paiement de charges pour un montant total, en principal de 11.349,19 €.

7. **Etat des frais liés à l'acquisition de parties privatives amenées à devenir parties communes décidés par l'Assemblée Générale avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé après le transfert de propriété : néant**

8. **Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite, soit d'un emprunt bancaire, soit d'un litige né avant la date du présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété : néant**

9. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 26/08/2024 :**

Solde débiteur de 11.349,19 €, auquel il y aura lieu d'ajouter 364,50 € de frais du présent courrier, soit un total en principal de 11.713,69 € (créance privilégiée).

Lors du versement de ce montant par votre étude celui-ci viendra annuler la facturation émise.

Il s'agit du solde actuel du vendeur. Nous vous saurions gré de nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique pour connaître le solde actualisé du compte du vendeur. Ce montant est, le cas échéant, à retenir à l'acte sur le prix de vente et à verser sur le compte de la copropriété n° BE



Résidence SAINT-SEVERIN - N° entr. : 0.893.415.827

ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par

RPM Liège n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.L. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160



Nous attirons votre attention sur le fait que ce dossier a été transmis à Maître [] conseil de la copropriété, en récupération des sommes dues à **qui vous devez vous adresser pour connaître le montant de la créance privilégiée.**

Nous vous remercions d'informer le vendeur qu'à la clôture de l'exercice en cours, un décompte final des charges lui sera adressé (raison pour laquelle nous vous demandons de nous faire parvenir le cas échéant sa nouvelle adresse) qui fera apparaître soit un solde en sa faveur soit le solde dont il est redevable envers la copropriété.

10. Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années : en annexe

11. Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente, pour les deux derniers exercices : en annexe

12. Rapport PEB Partiel n° : 20210711001859

13. DIU : le syndic est mandaté depuis l'assemblée générale de 2020 pour détenir et tenir à jour le DIU des parties communes.

14. Citernes : néant

Nous vous remercions de ne pas omettre de nous communiquer, ainsi que le prévoit l'article 3.94 § 3, postérieurement à l'acte :

- sa date de passation,
- les coordonnées précises du nouveau propriétaire avec son num éro de registre national,
- en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété :
 - le détail de la part détenue par chaque indivisaire/titulaire d'un droit réel
 - les coordonnées de chacun de ceux-ci.
 - le mandataire de l'indivision/démembrement auquel les documents afférents à la copropriété doivent être adressés.
- les éventuelles nouvelles coordonnées de l'ancien propriétaire pour l'envoi de la clôture de compte.
- toute autre information nécessaire à l'établissement correct du décompte, par exemple la date d'entrée en jouissance si celle-ci était différente de la date de transfert de propriété.

Cette communication est indispensable pour permettre d'adapter notre base de données et donc de pouvoir faire le décompte entre le vendeur et l'acheteur.

Nous insistons également fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 364,50 €. Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour la société syndic,

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices.
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale.



Résidence SAINT-SEVERIN - N° entr. : 0.893.415.827

ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 100.022



Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160



**Association des copropriétaires de la résidence
SAINT-SEVERIN, rue Saint-Séverin 50 à 4000 LIEGE 1
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 mars 2022**

Sont présents ou valablement représentés : 6 propriétaires sur un total de 9

soit : 556 quotités sur un total de 1.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

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

La séance est ouverte à 17h10

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (1.000 Q concernées)

Président : M. H

Secrétaire : Le syndic est désigné

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
556	556		

➤ Arrivée de M./Mme C. M (88 Q) – votes sur 644 Q dès ce point

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72 €/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

En ce qui concerne le gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a explosé, culminant aux alentours de 100 €/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Procès-verbal

Copropriété «SAINT-SEVERIN» - n° entr. : 0.893.415.827 c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé LP.L. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19 €/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17 €/MWh !

Il en résulte pour la copropriété, sur base de sa consommation moyenne annuelle une économie plus que substantielle en 2021 grâce au contrat cadre ADK.

A noter que si la copropriété sortait du contrat cadre ADK, le coût du gaz pour la copropriété serait largement supérieur.

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2023.
- Gaz :
Ce poste sera voté au point 6a) ci-après.
- PEB :
Le rapport PEB partiels des communs est valable jusqu'en 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la firme ENERGIE & CONFORT.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par les sociétés BUSINESS FIRE
- Ascenseur(s) :
Ce poste sera voté au point 6c) ci-après.
- Amiante :
Ce poste sera voté au point 6b) ci-après.

Le syndic est mandaté pour effectuer toute mise en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur : point sur la situation – suites à donner *(1.000 Q concernées)*

Rétroacte est fait sur ce dossier dont le projet d'avril 2020 fut placé sur le site jusqu'en janvier 2021. En regard des dernières adaptations encore intervenues, ledit projet se doit à nouveau d'être remanié.

La copropriété discute du dossier en regard notamment des autres points de l'ordre du jour et souhaite que ce dossier soit mis en standby sine die (une facturation de la part du notaire restant possible) ; il pourra être rediscuté, sur demande, ultérieurement.

Le syndic reçoit néanmoins mandat pour l'établissement du R.O.I. légal dans un cadre budgétaire de +/- 250,00€ TVAC.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
644	644		

➤ Arrivée M
point

) & S!

.L (168 Q + 188 Q) – votes sur 1.000 Q dès ce

c) **Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner**

La teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note.

Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

Le syndic signale que la mise en conformité des installations communes d'électricité est d'ores et déjà assurée et attestée par un rapport d'organisme de contrôle.

De même, le matériel en place est entretenu périodiquement.

Le syndic propose toutefois, complémentirement, de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

M. H. présent en séance, expose l'étude qu'il y a lieu de dresser et qu'il accepte de réaliser pour la présenter à l'AGO 2023, dans un cadre budgétaire de +/- 1.500,00 à 2.000,00 € HTVA.

L'assemblée donne mandat à M. H. pour ce faire et présenter le dossier en séance 2023.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. **Approbation des comptes et bilan des exercices 2020 et 2021 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (1.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2021, le total des charges s'est élevé à 16.005,34€ contre 15.918,10€ l'exercice précédent.

Le syndic expose les fluctuations de charges entre les deux exercices

Le capital de la copropriété se compose comme suit :

- Apport initial propriétaires : 3.177,87 €
- Fonds de réserve « ascenseur » : 689,78 €
- Fonds de réserve « travaux » : 25.193,18 €

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

Il n'y a ni dossier contentieux ni dossier sinistre commun en cours.

Monsieur S() confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

5. Décharge (1.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge le syndic, le commissaire aux comptes et le Conseil de Copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité gaz des parties communes – présentation du rapport et budget de l'architecte H (+/- 12.000,00 € TVAC) ainsi que de son offre de mission en vue de la mise en œuvre des opérations utiles (1.000 Q concernées)

M. H expose le dossier et les mesures conservatoires déjà prises.
Il détaille ensuite son métré en séance et insiste pour que les copropriétaires évacuent les encombrants présents dans les communs car sinon, ce poste étant prévu, cela coûtera de l'argent inutilement.

L'architecte informe également l'assemblée du décret RESA 2024 concernant les privés et le remplacement des décompteurs par des compteurs à cette échéance. Ceux-ci sont donc invités à réfléchir au passage à l'électrique pour leurs lots.

La conformité du local des compteurs gaz sera, elle étudiée avec le dossier Règlement de la Ville.

Financement : via imputation au fonds de réserve « TRAVAUX ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

b) Dossier « amiante » - proposition de désamiantage : offres ARENO (2020 – 12.365,96 € TVAC), CARO MAINTENANCE (2021 – 13.904,57 € TVAC) et EXPERT HOME (2022 – 3.067,64 € TVAC) (1.000 Q concernées)

Après discussion sur le dossier, l'assemblée convient unanimement de confier le travail à EXPERT HOME.

Financement : par prélèvement du fonds de réserve « TRAVAUX ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

c) **Ascenseur**

- i. Mise en conformité sur base de l'analyse de risque effectuée le 22/10/2021 (délai de 3 ans) – présentation de l'offre de la firme ASCELEC (6.379,48 € TVAC) et de celle de la firme CRAHAY pour les lux paliers (entre +/- 500,00 € et 1.000,00 € TVAC selon l'option retenue)
(1.000 Q concernées cf. articles 14 & 15 du RGC)

Après discussion sur le dossier, l'assemblée convient unanimement de reporter le dossier à l'Assemblée Générale Ordinaire 2023.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

- ii. Présentation de l'offre de la firme ASCELEC (3.021,06 € TVAC) pour lever les remarques figurant dans le dernier rapport de contrôle périodique du 27/01/2022
(250^{ème} cf. articles 14 & 15 du RGC)

L'Assemblée décide de commander le travail.

M. S prendra néanmoins avis auprès d'un autre organisme de contrôle.

Financement : via le fonds de roulement.

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

d) **Proposition de réfection de la façade arrière et du pignon (avec ou sans isolant) cf. AGO 2020 – présentation de l'avis de l'architecte H** (1.000 Q concernées)

L'architecte H , présent en séance, prend la parole et expose le dossier.

Après détail du rapport et aucune urgence ne se faisant ressentir, le dossier sera rediscuté ultérieurement.

M. H éliminera toutefois la plante poussant sur le seuil de la fenêtre du palier du dernier étage lors de son passage dans le cadre du dossier « gaz ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

e) **Proposition de remplacement de la porte d'entrée (par une porte du même aspect esthétique) avec installation d'un contrôle d'accès par badges cf. AGO 2020 (budget 2019 hors badges de +/- 5.000,00 € TVAC)** (1.000 Q concernées)

L'Assemblée décide, après discussion, de laisser M. S régler l'existante comme celui-ci se propose de le faire. A défaut de résultat probant, le point sera reporté à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire 2023.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

7. Fixation des budgets de l'exercice 2022 :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (1.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des charges courantes à 20.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

- b) Fonds de réserve « travaux » : (1.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « travaux » à 10.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

- c) Autorisation d'appeler le Fonds de Réserve « travaux » dès le début de l'exercice suivant : (1.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au fonds de réserve « travaux » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

8. Elections et/ou réélections statutaires (1.000 Q concernées)

- a) Conseil de Copropriété (1 an)

Madame H et Monsieur H

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

- b) Commissaire aux comptes (1 an)

Monsieur M (futur nouveau propriétaire de l'appartement 2D) se présente

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

9. Note & observations

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Le passage d'une société pour élimination de souris en caves sera sollicité.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h47

**Association des copropriétaires de la résidence
SAINT-SEVERIN, rue Saint-Séverin 50 à 4000 LIEGE 1
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mars 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 6 propriétaires sur un total de 9
 soit : 564 quotités sur un total de 1.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

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

La séance est ouverte à 17h00

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (1.000 Q concernées)

Président : M. H

Secrétaire : Mme H

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
564	564		

2. Rapport du conseil de copropriété (Art. 3.90 § 4) – Etat des fournitures régulières (Art. 3.89 §5 – 12°) (1.000 quotités concernées)

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

En ce qui concerne l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour les compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

Procès-verbal

Copropriété SAINT SEVERIN - n° entr. : 0.893.415.827 c/o ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

En ce qui concerne le gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, la copropriété a joui d'un prix fixe exceptionnellement bas de 16,17 €/MWh HTVA pour le prix de la molécule de gaz, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociable) , permettant aux occupants d'échapper, jusque fin 2022, à d'importantes hausses des charges.

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

L'augmentation qui en résulte devra donc être incorporée dans les budgets de charges, les occupants de l'immeuble bénéficiant toutefois, à titre individuel, d'un remboursement de 135 € par mois (ristourne valable du 1er janvier à fin mars 2023 et à introduire à partir d'avril 2023 – voir <https://www.adksyndic.com/administratif.php#haut>).

Ce contrat est revu tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(1.000 Q concernées)

Obligations légales – point de la situation / décision

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2023 ; un nouveau rapport a été sollicité auprès de l'électricien CRAHAY
- Gaz :
Les travaux de mise en conformité décidés par l'AGO 2022 touchent à leur fin ; un rapport de réception d'une validité de 5 ans suivra.
- PEB :
Le rapport PEB partiel des communs est valable jusqu'en 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la firme ENERGIE & CONFORT.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - ✓ Extincteurs : BUSINESS FIRE
 - ✓ Eclairages de secours : ceux-ci sont inexistantes ; la question sera discutée dans le cadre du point 6a) ci-après.
 - ✓ Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10 €/porte HTVA et déplacement. Si nécessaire : réglage 30 € HTVA/porte, nouvelle quincaillerie de 35 € à 49 € HTVA, nouveau ferme porte 154 € HTVA)
Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
564	564		

- Ascenseur(s) :
Ce poste sera voté au point 6b) ci-après.

- Amiante :

Les travaux d'encapsulage ont été réalisés en 2022 par EXPERT HOME conformément à la décision de l'assemblée.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (1.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le total des charges s'est élevé à 19.057,72 € contre 16.005,34 € l'exercice précédent.

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

- Apport initial : 3.177,87 €
- Fonds de réserve « ascenseur » : 689,78 €
- Fonds de réserve « travaux » : 25.776,16 €

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

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

M. M. confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
564	564		

5. **Décharge** (1.000 Q concernées)

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

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
564	564		

➤ *Arrivée de M. M. (80 Q) – votes sur 644 Q dès ce point*

6. **Travaux – décision – mode de financement**

- a) **Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – Présentation du rapport de l'architecte H. sur les travaux à mettre en œuvre au niveau des parties communes (budget de +/- 31.000,00 € TVAC dont 4.500,00 € TVAC d'honoraires d'architecte) et note didactique pour les privatif - suites à donner** (1.000 Q concernées)

M. H. donne un mot d'explication sur le dossier gaz.

Le budget annoncé en AGO 2022 fut de +/- 12.000,00€ TVAC ; suite au rapport de soumissions reçu, l'ensemble des postes (hors honoraires) totalisait +/- 8.500,00€ TVAC. Seule la facture du menuisier reste à honorer.

Une problématique existe toutefois en raison de la configuration des lieux. La hauteur de cheminée en sortie de chaudière doit être de 50cm minimum mais la place disponible ne le permet pas. L'architecte précise donc qu'il y aura remarque sur ce point sans que cela ne constitue un quelconque danger.

L'assemblée en prend note.

M. H présente ensuite, via projection, son étude sur les travaux à mettre en œuvre au niveau des parties communes.

Les questions compartimentage, électricité, exutoire de fumée sont détaillées.

Il insiste également sur le fait que son rapport se conforme au Règlement de la Ville mais que les pompiers, en cas de visite, pourraient avoir des demandes complémentaires.

Sur les questions électriques, M. H se mettra en rapport avec M. C.

L'architecte répond ensuite aux diverses questions qui lui sont posées.

Il reprecise également les conséquences du décret gaz RESA 2024 pour les privés (cf. AGO 2022).

Enfin, un rappel est fait sur les obligations privatives (cf. AGO 2022), avec distribution d'une note individuelle en séance.

À ce sujet, les propriétaires sollicitent quelques noms d'entrepreneurs :

M. C. (électricien) :

M. R. (électricien) :

M. B. (menuisier) :

A. (menuisier) :

L'Assemblée Générale décide unanimement de confier mandat à l'architecte pour envoyer son cahier des charges en soumission, en dresser rapport et procéder ensuite aux travaux utiles via les soumissionnaires les moins-disant.

Le rapport des soumissions sera adressé au Conseil de Copropriété à titre infirmatif.

Financement : par prélèvement du fonds de réserve « travaux ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
644	644		

- b) **Cfr AGO 2022 - Mise en conformité de l'ascenseur sur base de l'analyse de risque effectuée le 22/10/2021 (délai de 3 ans) – présentation de l'offre de la firme ORONA (anciennement ASCELEC) (6.379,48 € TVAC – 11/2021) et de celle de la firme CRAHAY pour les lux paliers (entre +/- 500,00 € et 1.000,00 € TVAC selon l'option retenue – 12/2021) (1.000 Q concernées)**

Le dossier et les dispositions en la matière sont rappelés.

Malgré l'indexation du coût des matériaux et de la main d'œuvre, sur demande du syndic, ASCELEC-ORONA a consenti à ne pas indexer le prix du 11/2021 qui reste donc fixé à 6.379,48€ TVAC.

Il est à noter que l'offre d'ORONA inclut également les éclairages paliers.

L'intervention de M. C. sur ce point n'a donc aucune utilité.

L'assemblée marque unanimement accord sur la commande et réalisation des travaux.

Financement : par prélèvement du fonds de réserve « travaux ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
644	644		

7. **Fixation des budgets de l'exercice 2023**

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(1.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des charges courantes à 30.000,00 €. Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour aviser avec le syndic à une adaptation du budget, si nécessaire, en fonction de la fluctuation du coût de l'énergie.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
644	644		

b) Fonds de réserve « travaux » :

(1.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « travaux » à 15.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
644	644		

8. **Mandat à donner au syndic pour la signature d'accord de l'état des lieux pour l'éventuel placement des câbles PROXIMUS par de la fibre optique**

(1.000 Q concernées)

L'Assemblée donne mandat au syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
644	644		

9. **Elections et/ou réélections statutaires**

(1.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme Hl [nom] et M. F [nom] sont élus.

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
644	644		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. M. [nom] est élu.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
644	644		

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC, représentée par son administrateur délégué, Monsieur J. Aendekerk, est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2026.

M. H [] est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic, ce qu'il effectue en séance. Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
644	644		

10. Notes & observations

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans), en cas de vente ou de location. Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G). Depuis le 1^{er} novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée. Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait.
Les informations du PEB se trouve sur le site www.adksyndic.com / immeuble / faire choix de votre immeuble.
- c) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- d) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 21 mars 2024 à 16h30**.
- e) Il est rappelé à tous les copropriétaires (à charge pour les bailleurs de faire les rappels ad hoc à leur locataire) que le règlement d'ordre intérieur se doit d'être strictement respecté; les barbecues sur les balcons sont notamment interdits.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h35.

**Association des copropriétaires de la résidence
SAINT-SEVERIN, rue Saint-Séverin 50 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 mars 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 6 propriétaires sur un total de 9
soit : 564 quotités sur un total de 1.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

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 16h37.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (1.000 Q concernées)

Président : M. H

Secrétaire : M. S

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
564	564		

2. Rapport du conseil de copropriété (Art. 3.90 & 4) – Etat des fournitures régulières (Art. 3.89 § 5 – 12°) et, dans ce cadre, discussion et décision quant à la mise en place d'une société de nettoyage (offre CLEANING COMPANY 11/2023 de 308,55 € TVAC/mois pour une prestation hebdomadaire) (Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Procès-verbal

Copropriété SAINT-SEVERIN - n° entr. : 0.893.415.827 c/o ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022).

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés. Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

➤ **Arrivée de Mme H** (80 Q) – votes sur 644 Q dès ce point.

Concernant le nettoyage, l'offre de CLEANING-COMPANY est détaillée.

L'assemblée en discute et décide majoritairement de la mise en place de ce contrat au coût mensuel de 308,55€ TVAC (prix 11/2023)

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
644	416	228	

Noms des votants « contre » / C ; LI ; S

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

Assurance Incendie : compagnie AXA – police 816 805 900 – courtier PECHARD – franchise légale

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

L'assemblée prend acte de ce qui précède.

➤ **Arrivée de M. S** (188 Q) + srl M (168 Q) – votes sur 1.000 Q. dès ce point.

3. Mise en conformité de la copropriété : obligations légales – point sur la situation / décision (1.000 Q concernées)

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2028.
- Gaz :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2029.
- PEB :
Le rapport PEB partiel des communs est valable jusqu'en 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la firme ENERGIE & CONFORT.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - ✓ Extincteurs : BUSINESS FIRE
 - ✓ Eclairages de secours : en cours de placement dans le cadre de la mise en conformité
 - ✓ Portes RF : BURNOTTE
- Ascenseur :
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2036
La dernière analyse de risques a été effectuée le 22/10/2021 – travaux prévus du 3 au 07/06/2024
Attestation de régularisation : oui le 22/10/2021 pour AR 2006
Lux paliers : en ordre

- Amiante :
Les travaux d'encapsulation, suite à l'inventaire du 27/05/2020 ont été réalisés en 2022.
Une actualisation a été demandée. Un contrôle annuel reste obligatoire.

- Statuts :
Les statuts furent déjà coordonnés en 2013.
Pour le surplus, rappel est fait de la décision unanime de l'AGO 2022 de mettre le dossier d'une nouvelle coordination en standby sine die (une facturation de la part du notaire restant possible) avec mandat donné au syndic de procéder à l'établissement du R.O.I. légal dans un cadre budgétaire de +/- 250,00 € TVAC, ce qui fut fait.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le total des charges de l'exercice 2023 s'est élevé à 26.700,51 € contre 19.057,72 € l'exercice précédent.

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

- Apport initial : 3.177,87 €
- Fonds de réserve « ascenseur » : 689,78 €
- Fonds de réserve « travaux » : 34.167,38 €

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

Il est fait état de l'arriéré du lot 5D ; une condamnation est intervenue pour un montant de 4.970,08 € et l'huissier a été mandaté pour signification et exécution.
Indépendamment, la dette s'est depuis creusée d'environ 4.000,00 € en plus ; l'avocat en est à la mise en demeure.

M. M confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

5. Décharge (1.000 Q concernées)

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

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

6. Travaux : décision et mode de financement

- a) Cf. AGO 2020 – En regard de l'état de la porte d'entrée, proposition de son remplacement (par une porte du même aspect esthétique) avec installation d'un contrôle d'accès par badges sur base de l'offre de la firme AZ SECURITY (prix 2024 de 5.505,00 € HTVA hors badges) - suites à donner (1.000 Q concernées)

Le devis est intégralement détaillé.

L'Assemblée Générale décide majoritairement de commander le travail.

30 badges seront également commandés et la couleur devra être la plus proche possible de l'existant (gris très foncé, proche du noir)

Financement : via imputation au fonds de réserve « Travaux ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.000	860	140	

Nom du votant « contre » : LECRENIER-SCREVE

- b) Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – Explication par l'architecte H de la problématique relative à l'exutoire avec alternative d'un extracteur et rappel quant à la nécessité, pour les copropriétaires, d'effectuer le raccord électrique de leur cave sur le compteur privé de leur appartement - suites à donner (1.000 Q concernées)

Il est exposé que les travaux ont été commandés, sur base du rapport de soumissions, dans un cadre budgétaire de 12.500,00 € TVAC, aux entreprises RENOVE O MAX, BURNOTTE, LAMBERMONT, CRAHAY & BUSINESS FIRE.

Seul le poste « exutoire » n'a pas fait l'objet d'une commande.

L'architecte justifie que celui-ci ne peut être placé tel que recommandé par le Règlement. Il a donc chiffré la pose d'un extracteur en lieu et place mais ceci devrait faire l'objet d'un accord préalable des pompiers, sans compter que le remplacement des batteries s'élève à plusieurs milliers d'euros.

L'assemblée demande donc que ce poste ne soit pas effectué et attendra la visite spontanée des pompiers pour savoir ce qu'il convient de faire sur ce seul point.

La question du volet installé au dernier étage, sans autorisation, pose toutefois souci dans ce cadre ; sur ce point, l'assemblée convient du fait que M. S se doit de le retirer.

Concernant les caves privées, pour rappel, celles-ci ont été déconnectées du tableau électrique commun dans le cadre de la mise en conformité opérée via l'architecte H

Les copropriétaires ont été invités à faire faire le nécessaire de leur côté, soit via l'électricien M. C, dans la foulée des travaux communs (cf. bulletin adressé le 11/12/2023) soit via un électricien de leur choix.

L'Assemblée Générale s'accorde unanimement sur ce qui précède.

Financement : via imputation au fonds de réserve « Travaux » cf. AGO 2023

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

7. Fixation des budgets de l'exercice 2024

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (1.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des charges courante à 23.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

- b) Fonds de réserve « travaux » : (1.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « immeuble » à 6.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

8. A la demande de M. H _____ : discussion quant à la possibilité de déroger au remplacement conforme à l'existant pour les châssis – décision (1.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale discute et convient de marquer accord sur un changement de matériau (PVC ou alu au lieu du bois) ; la couleur devra rester aussi approchante que possible du bois préexistant. M. H _____ communiquera le RAL retenu qui constituera ensuite la référence pour l'immeuble. Pour le reste, l'harmonie (division, transparence de vitrage,...) sera respectée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

9. Elections et/ou réélections statutaires (1.000 Q concernées)

- a) Conseil de Copropriété (1 an) :

Mme Hl _____ et M. H _____ sont élus.

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. M. _____ st élu.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.000	1.000		

10. Note & observations

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 20 mars 2025 à 16h30**.
- b) M. S sollicite l'avis de l'assemblée quant à la possibilité de faire de l'HORECA (sandwicherie, café,...) au niveau de ses rez-de-chaussée. L'assemblée signale qu'elle n'est majoritairement pas encline à accepter ce type d'exploitation car ceci est souvent générateur de troubles pour tous les autres occupants.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h00.

Résidence SAINT SEVERIN A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/01 A 2022/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/12/2021	0,01	0,00
		0,01	0,00
	B Frais d'administration		
	Honoraires du syndic	3964,56	0,00
	Frais administratifs syndic	399,24	0,00
	Frais bancaires	183,21	0,00
		4547,01	0,00
	C Réparations et entretiens		
	Contrats d'entretien extincteurs	66,07	11,46
	Contrats d'entretien chauffage	397,38	22,49
	Dépannages et réparations chauffage HC	661,56	71,06
	Entretien et réparations bâtiment	474,92	82,42
		1599,93	187,43
D Eaux			
Redevance fixe et consommation eau	137,39	7,78	
	137,39	7,78	
TOTAL DL 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 6,2843400000 EU/Quot		6284,34	195,21
DL 030	DEPENSES ETAGES		
	A Electricité		
	Electricité chauffage	807,21	140,06
		807,21	140,06
TOTAL DL 030 à répartir sur 812 quotités, soit 0,9941009852 EU/Quot		807,21	140,06
DL 040	DEPENSES REZ		
	A Electricité		
	Electricité parties communes	47,51	8,25
		47,51	8,25
TOTAL DL 040 à répartir sur 188 quotités, soit 0,2527127660 EU/Quot		47,51	8,25
DL 060	DEPENSES ASCENSEUR		
	A Ascenseur		
	Contrôle ascenseurs	234,07	40,62
	Contrat d'entretien ascenseurs	967,49	54,77
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	123,35	6,98
	Téléphone d'urgence ascenseurs	95,40	5,40
	Electricité ascenseurs	94,98	16,49
	1515,29	124,26	
TOTAL DL 060 à répartir sur 250 quotités, soit 6,0611600000 EU/Quot		1515,29	124,26

Résidence SAINT SEVERIN A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/01 A 2022/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE		
	Report d'exercice au 31/12/2021	0,00	0,00
		0,00	0,00
	A Chauffage		
	Redevance fixe et consommation gaz	5595,00	674,50
	Frais de relevés chauffage	433,85	75,29
		6028,85	749,79
TOTAL DL 610 6.028,87 euros répartis selon les relevés.			
	Soit un solde Créditeur de 0,02 euros.	6028,85	749,79
TOTAL DL		14683,20	1217,57
DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/12/2021	0,00	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2021	0,00	0,00
		0,00	0,00
	A Frais d'administration		
	Autres frais d'administration	524,47	0,00
	Frais assemblée générale	105,78	0,00
		630,25	0,00
	C Frais divers		
	Honoraires architectes/ingénieurs	2442,26	423,86
		2442,26	423,86
	D Assurances		
	Assurance incendie	1302,01	0,00
		1302,01	0,00
TOTAL DP 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 4,3745200000 EU/Quot		4374,52	423,86
TOTAL DP		4374,52	423,86
TOTAL GLOBAL (DL + DP)		19057,72	1641,43
		EURO	

Résidence SAINT SEVERIN A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/01 A 2023/12**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/12/2022	0,00	0,00
		0,00	0,00
	<u>B Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	4199,64	0,00
	Frais administratifs syndic	422,88	0,00
	Frais bancaires	117,77	0,00
		4740,29	0,00
	<u>C Réparations et entretiens</u>		
	Contrats d'entretien extincteurs	59,53	10,33
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	79,50	4,50
	Contrats d'entretien chauffage	441,90	25,01
	Dépannages et réparations chauffage HC	706,69	54,72
	Entretien porte	233,20	13,20
	Entretien et réparations bâtiment	371,00	21,00
		1891,82	128,76
	<u>D Eaux</u>		
	Redevance fixe et consommation eau	146,14	8,28
		146,14	8,28
	TOTAL DL 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 6,7782500000 EU/Quot	6778,25	137,04
DL 030	DEPENSES ETAGES		
	<u>A Electricité</u>		
	Electricité chauffage	1452,38	252,06
		1452,38	252,06
	TOTAL DL 030 à répartir sur 812 quotités, soit 1,7886453202 EU/Quot	1452,38	252,06
DL 040	DEPENSES REZ		
	<u>A Electricité</u>		
	Electricité parties communes	85,44	14,83
		85,44	14,83
	TOTAL DL 040 à répartir sur 188 quotités, soit 0,4544680851 EU/Quot	85,44	14,83
DL 060	DEPENSES ASCENSEUR		
	<u>A Ascenseur</u>		
	Contrôle ascenseurs	271,30	47,08
	Contrat d'entretien ascenseurs	1135,90	64,30
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	705,69	39,95
	Electricité ascenseurs	170,82	29,64
		2283,71	180,97

Résidence SAINT SEVERIN A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/01 A 2023/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
TOTAL DL 060 à répartir sur 250 quotités, soit 9,1348400000 EU/Quot		2283,71	180,97

DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE		
	Report d'exercice au 31/12/2022	-0,02	0,00
		-0,02	0,00
	A Chauffage		
	Redevance fixe et consommation gaz	12222,73	1175,05
	Frais de relevés chauffage	470,91	81,72
		12693,64	1256,77
TOTAL DL 610 12.693,66 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Créditeur de 0,04 euros.		12693,62	1256,77

TOTAL DL		23293,40	1841,67
-----------------	--	-----------------	----------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/12/2022	0,00	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2022	0,00	0,00
		0,00	0,00
	A Frais d'administration		
	Autres frais d'administration	326,44	0,00
	Frais assemblée générale	89,02	0,00
		415,46	0,00
	B Grosses réparations		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	284,08	16,08
	Dépannages et réparations chauffage HC	682,64	38,64
	Entretien porte	196,10	11,10
		1162,82	65,82
	C Frais divers		
Honoraires avocats	241,88	0,00	
	241,88	0,00	
D Assurances			
Assurance incendie	1436,67	0,00	
	1436,67	0,00	
TOTAL DP 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 3,2568300000 EU/Quot		3256,83	65,82

DP 060	DEPENSES ASCENSEUR		
	A Grosses réparations		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	150,28	8,51
		150,28	8,51
TOTAL DP 060 à répartir sur 250 quotités, soit 0,6011200000 EU/Quot		150,28	8,51

Résidence SAINT SEVERIN A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/01 A 2023/12**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
TOTAL DP		3407,11	74,33
TOTAL GLOBAL (DL + DP)	EURO	26700,51	1916,00

