



Etude Notariale
WERA-COLLARD-TIMMERMANS
Chaussée Roosevelt, 274
4420 SAINT-NICOLAS

Liège, le 26/02/2024

Maître,

Objet: ACP Résidence "CITADELLE" - B.C.E.0872.147.784
Rue des Glacis, 23 à 4000 LIEGE

Appartement B07 : 262 quotités

A la suite de votre courriel du 08/02/2024, veuillez trouver ci-après réponse aux questions formulées selon l'article 3.94 §1 du code civil.

1^{er} paragraphe

1. Fonds de roulement, charges courantes et fonds de réserve :

- Montant du fonds de roulement : Néant (la gestion se fait à partir d'appels mensuels de provisions sur charges courantes).
- Provisions périodiques pour charges courantes individuelles : appels mensuels d'un montant de **215,19 €** pour l'appartement B07.
- Régularisation des charges : annuellement vers le mois de mars, pour un exercice comptable se déroulant du 1^{er} janvier au 31 décembre.
- Montant du fonds de réserve à la date de la présente : 72.836,61 € pour l'ensemble (appartements, rez-de-chaussée et garages) de la Résidence dont 61.950,94 € pour les appartements.
- Part du lot concerné dans ce fonds de réserve : **1.829,69 €** pour l'appartement B07.

2. Arriérés dus par le cédant :

La succession est en ordre de paiement

L'état de la dette mentionné est à la date de l'envoi de la présente et est susceptible d'évoluer chaque jour (appels de fonds périodiques ou extraordinaires, paiement du propriétaire, frais privatifs, ...), une actualisation de la dette est donc nécessaire **AVANT** la signature de l'acte. Merci de nous interroger à cette fin ou de nous informer de la date de passation de l'acte que nous puissions vous transmettre la dette au moment de la passation.

Merci de noter que le propriétaire vendeur recevra encore un décompte au prorata temporis de son titre de propriété pour l'exercice en cours. Ce décompte qui est envoyé à la période habituelle de l'envoi des décomptes et donc postérieur à la vente sera à son crédit ou à son débit.

Nous vous remercions d'en informer le propriétaire vendeur et de nous transmettre le cas échéant les nouvelles coordonnées de contact de celui-ci afin que nous puissions lui faire parvenir le document de clôture.

3. Appels au fonds de réserve :

La dernière Assemblée Générale des Copropriétaires qui s'est tenue le 3 octobre 2023 a décidé que l'approvisionnement du fonds de réserve se ferait mensuellement à raison d'un montant de **86,46 €** par mois pour l'appartement B07.

4. Procédure judiciaire :

- Néant.

5. Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et décomptes périodiques des charges des deux dernières années :

- Annexés à la présente. Les relevés des dépenses sont ceux des années 2021 et 2022, nous ne disposons pas encore du relevé de 2023.
- Période légale de tenue des assemblées générales ordinaires : 1ère quinzaine du mois d'octobre.

6. Dernier bilan approuvé par l'assemblée générale

Annexé à la présente. Le bilan annexé est celui de 2022.

Information complémentaire d'ordre général
--

- Pour permettre d'établir un décompte des charges basé sur les consommations réelles de chaque intervenant, ceux-ci doivent procéder à un relevé intermédiaire des calorimètres et des décompteurs d'eau.
L'organisme répartiteur est ISTA (02/523.40.60 pour fixer un rendez-vous)
- Numéro BCE de l'ACP Résidence « CITADELLE » : 0872.147.784
- Certificat PEB : 20230516015642 (rapport partiel de chaufferie).
- Pas de citerne à mazout.
- Pas de dossier d'intervention ultérieure.

Nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer :

- La date de la passation de l'acte.
- Les informations utiles à la répartition des charges entre parties.
- Les coordonnées présentes et futures des vendeurs (s'il y a modification) et des acquéreurs.

Coût de la présente :

▪ Réponse à l'article 3.94 § 1	141,28 €
▪ Copies des procès-verbaux et comptes : 0,83 € x 17 pages	14,11 €
Total :	155,39 €

Ce montant est à verser sur le compte de la copropriété **BE05 2400 8856 8175** avec la communication suivante : « **Frais privés** ».

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



Marc CABOLET

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « LA CITADELLE » QUI S'EST TENUE LE 3 OCTOBRE 2023
A L'ECOLE SAINT-REMY – RUE SAINTE-WALBURGE, 152 A LIEGE**

Etaient présents ou représentés : 18/35 propriétaires totalisant 5.060/10.000 quotités.

Etaient également présents Marc Cabolet et Nathalie Schellens, de SOGESCO srl, syndic.

ORDRE DU JOUR.

1. Election du bureau de l'Assemblée : Président(e), secrétaire.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

L'Assemblée est ouverte sous la présidence de : Monsieur LECANE.

Le secrétaire est : Madame FABRY Chantal.

Régulièrement élus en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 octobre 2022.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le procès-verbal est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 octobre 2022 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2022. Budget.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Avant l'envoi du relevé des charges, des décomptes individuels, ainsi que du bilan à l'ensemble des copropriétaires, les Commissaires aux Comptes ont vérifié la comptabilité de la Résidence. Ils attestent la bonne tenue de la comptabilité par le syndic.

Le montant total des dépenses de l'exercice 2022 était sans surprise de nouveau en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent (+25.113,71€ ou +31,6%). Le poste chauffage était en très forte augmentation de 22.200,27€ (ou +110,7%), et les autres charges courantes augmentant seulement de 2.913,44€ (ou +4,9%).

La comptabilité est soumise à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2022 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Arrivées de CHARLIER et LOGNARD-CHEUNG → Quorum 20/35 P. et 5.483/10.000 Q.

Le syndic informe les copropriétaires que les appels de provisions sur charges actuels (revus à la baisse de 30% depuis juin 2023) couvriront un budget de 96.849,02€ pour l'exercice 2023 s'ils restent inchangés. D'après les factures reçues jusqu'à présent, la prévision paraît correcte avec même une marge de sécurité d'un peu plus de 6%.

Pour 2024, en évaluant les dépenses sur base d'une consommation moyenne annuelle de gaz estimée en baisse de 20% suite au placement des nouvelles chaudières, et d'un prix de 0,95€/m³ de gaz, estimation à laquelle il y a lieu d'ajouter toutes les autres charges, le budget avoisinerait les 87.500,00€. Le syndic conseille cependant de conserver une marge de sécurité puisqu'il est actuellement impossible de connaître le réel impact du changement des chaudières sur la consommation globale.

Le montant des appels actuels couvrirait 82.235,52€ pour 2024, ce qui nécessiterait qu'ils soient donc augmentés de 10% par sécurité.

Le syndic informe également l'Assemblée que les négociations menées par Broptimize ont permis de faire passer le prix du gaz à +/- 0,95€/m³ (si la TVA de 6% reste accordée par le gouvernement). Ce tarif a été fixé pour 2024 selon les conseils du spécialiste.

Les propriétaires proposent ensuite de modifier le montant des appels de provisions actuels.

Proposition de modification du budget : 10% d'augmentation à partir de janvier 2024.

Le budget est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Le budget est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

4. Situation du fonds de réserve.

Comme indiqué au bilan envoyé aux copropriétaires, le fonds de réserve s'élevait au 31/12/2022, date de clôture de l'exercice comptable, à la somme de 38.508,57€. Au jour de l'Assemblée, en raison des appels des 9 premiers mois en 2023 et des dépenses effectuées (solde payé pour les nouvelles chaudières), ce montant est évalué en chiffres arrondis à 64.100,00€. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°10 du présent procès-verbal.

5. Décharges au Conseil de Copropriété, aux Commissaires aux Comptes, et au syndic pour l'exercice écoulé.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

OUI : unanimité.

Décharge pleine et entière est donnée par l'Assemblée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

6. Dossier de l'audit énergétique voté lors de l'AG de 2022 : explications sur les subsides AMUREBA à éventuellement obtenir afin de diminuer la dépense. Mandat à renouveler.

Quorum : 66%. Clé : appartements + rez (9.634 Q.).

L'AG de 2022 décidait de faire réaliser un audit global du bâtiment, de façon à avoir une vision claire sur les opérations à mener afin d'atteindre un meilleur niveau de performance énergétique pour l'immeuble. Un budget de maximum 5.000,00€ avait été voté, ainsi qu'un mandat donné au Conseil de Copropriété pour finaliser le dossier avec le syndic. Le syndic a consulté un bureau spécialisé (A+ Concept) qui informe de l'existence de subsides « AMUREBA » pour lesquels les copropriétés seront bientôt éligibles. Ces subsides (75% du coût) permettraient d'envisager une dépense de +/- 1.750,00€ en lieu et place des +/-7.000,00€ nécessaires sans bénéficier de cette opportunité. Le syndic estime qu'il serait bon de continuer les négociations en ce sens, et de renouveler le mandat du Conseil de Copropriété afin de pouvoir passer commande au bureau d'études dès que les copropriétés seront éligibles pour ces subsides.

Proposition soumise au vote : reconduction du mandat voté lors de l'AG de 2022 (5000€ + Conseil de Copropriété).

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Financement des travaux : fonds de réserve.

7. Proposition de remplacement de l'installation de parlophonie par de la vidéophonie. Devis et votes.

Quorum : 66%. Clé : appartements (8.771 Q.).

Lors de l'AG de 2022, certains copropriétaires ont émis le souhait que ce point soit porté à l'ordre du jour. La firme CRAVELEC a été consultée pour le remplacement de l'installation actuelle par un nouveau système numérique avec caméra au rez-de-chaussée. Il sera

obligatoire de remplacer tous les postes intérieurs, mêmes chez les propriétaires souhaitant conserver un parlophone simple. Si une finition de masquage est nécessaire pour cacher les marques de l'ancien parlophone, chaque propriétaire doit s'en occuper individuellement.

- CRAVELEC : 2.124,24€ TVAC à frais communs +147,34€ TVAC de supplément par appartement souhaitant un parlophone simple avec cornet ou main-libre, ou +301,04€ TVAC pour un vidéophone intérieur couleur main libre, ou +450,50€ TVAC pour un vidéophone intérieur couleur main libre et Wi-Fi. Garantie de 3 ans.

Proposition soumise au vote : report de ce point à l'ordre du jour de l'AG de 2024. Le syndic sondera les propriétaires d'ici-là afin d'établir la liste des appartements qui subissent des problèmes.

OUI : unanimité.

La proposition de report est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

8. Travaux à effectuer sur les ascenseurs suite à la nouvelle analyse de risques réglementaire. Devis et votes.

Quorum : 66%. Clé : appartements (8.771 Q.).

15 ans s'étant écoulés depuis la 1^{ère} analyse de risques, le syndic a fait réaliser la nouvelle analyse de risques réglementaire et un nouveau rapport de l'organisme de contrôle a été reçu suite à la visite du 24/11/2022. La copropriété dispose de 3 ans au maximum depuis la date du contrôle pour faire réaliser les travaux relatifs à cette nouvelle analyse. La société KONE, en contrat avec la copropriété, a fait offre pour ce travail : **9.859,80€ TVAC**. Il restera à la copropriété à faire installer un éclairage suffisant sur le chemin vers la salle des machines (en toiture), et à sécuriser la porte de cette salle.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par KONE pour la somme de 9.859,80€ TVAC + dépenses nécessaires pour l'éclairage et pour la serrure de la porte.

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Financement des travaux : fonds de réserve.

9. Proposition de sécurisation de la porte d'accès au sous-sol par l'ajout de lecteurs de badges électroniques compatibles avec ceux de la porte d'entrée. Devis et votes.

Quorum : 66%. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le but est de sécuriser l'accès aux communs puisque le garage sera bientôt loué par son propriétaire, tout en maintenant un niveau de sécurité incendie suffisant : personne ne doit rester coincé dans le garage après avoir passé la porte. Le système proposé est le placement d'une ventouse électromagnétique sur la porte, avec un système de lecteur de badges pour l'ouverture dans les deux sens. De cette façon, l'utilisateur doit « badger » pour accéder au garage (pour aller déposer sa poubelle dans le local par exemple), et doit également « badger » pour faire le chemin inverse. L'encodage des badges actuels serait copié dans le système de façon à pouvoir utiliser les badges en service pour la porte d'entrée. En cas de coupure de courant, la porte serait libre de passage (sécurité positive).

- AZ SECURITY : 2.742,22€ TVAC.

Proposition soumise au vote : telle que libellée au point n°9.

OUI : 2.365 Q.

NON : 3.118 Q.

ABSTENTIONS : 0 Q.

La proposition n'est pas acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 43%.

10. Approvisionnement du fonds de réserve.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le vote porte sur : 3.300,00€ par mois, à répartir en quotités jusqu'à la prochaine AG.

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

11. Elections statutaires.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Madame FABRY Chantal, Messieurs LECANE et PAILLOT.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire(s) aux comptes : le Conseil de Copropriété.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Lecture est donnée à l'Assemblée du présent procès-verbal.

Tous les points repris à l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

Le bureau et les propriétaires encore présents sont invités à signer le procès-verbal.

SOGESCO srl – Gérance d'Immeubles – Quai St.Léonard n°49 C – 4000 LIEGE
☎ : 04/227.38.94. – Fax : 04/227.51.23. – @ : marc.cabolet@sogesco.be

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « LA CITADELLE » QUI S'EST TENUE LE 13 OCTOBRE 2022
A L'ECOLE SAINT-REMY – RUE SAINTE-WALBURGE, 152 A LIEGE**

Etaient présents ou représentés : 21/35 propriétaires totalisant 5.299/10.000 quotités.

Etaient également présents Marc Cabolet et Nathalie Schellens, de SOGESCO srl, syndic.

ORDRE DU JOUR.

1. **Election du bureau de l'Assemblée : Président(e), secrétaire.**
Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

L'Assemblée est ouverte sous la présidence de : Monsieur LECANE.

Le secrétaire est : Monsieur TASSET.

Régulièrement élus en ouverture d'Assemblée.

2. **Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 octobre 2021.**
Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le procès-verbal est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 octobre 2021 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. **Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2021. Budget. Approbation par l'assemblée générale du mandat signé par le syndic auprès de l'entreprise Broptimize pour la négociation des contrats d'énergies.**
Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Avant l'envoi du relevé des charges, des décomptes individuels, ainsi que du bilan à l'ensemble des copropriétaires, les Commissaires aux Comptes ont vérifié la comptabilité de la Résidence. Ils attestent la bonne tenue de la comptabilité par le syndic.

Le montant total des dépenses de l'exercice 2021 est sans surprise, vu la crise actuelle du prix des énergies, en forte hausse par rapport à celui de l'exercice précédent (+10.755,60€ ou +15,7%). Le poste chauffage est en très forte augmentation de 4.924,13€ (ou +32,5%), et les autres charges courantes augmentent de 5.831,47€ (ou +10,9%).

La comptabilité est soumise à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2021 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Le syndic informe les copropriétaires que les appels de provisions sur charges actuels (déjà revus à la hausse depuis avril en raison du prix du gaz) couvriront un budget de 107.997,93€ pour l'exercice 2022 s'ils restent inchangés. Ils ont été calculés sur base d'une quantité moyenne annuelle de consommation de gaz sur les 5 derniers exercices, et d'un prix de 1,50€/m³ de gaz. Estimation à laquelle il y a lieu d'ajouter toutes les autres charges. Au vu des dernières informations, ce budget est serré malgré le taux de TVA réduit de 21% à 6% depuis peu, et ne tient compte d'aucune marge de sécurité.

Les propriétaires proposent ensuite de reconduire le montant des appels de provisions actuels, et le syndic d'adopter un système d'appels mensuels et d'ordres permanents pour plus de flexibilité au cas où une adaptation budgétaire serait nécessaire en cours d'exercice en raison d'une nouvelle variation du prix des énergies.

Proposition de modification du budget : néant.

Le budget est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Le budget est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Le syndic informe également l'Assemblée qu'un mandat a été signé en faveur de l'entreprise Broptimize, spécialiste indépendant en matière d'achat d'énergie, de façon à ce que cette entreprise négocie avec les fournisseurs les prix les plus intéressants sous forme d'achat groupé pour les copropriétés gérées par Sogesco srl. Le domaine étant devenu trop complexe et trop spécifique, l'investissement de 242,00€ sera très largement récupéré sur le coût total des factures de gaz et d'électricité.

Le syndic demande aux copropriétaires s'ils valident ce mandat, et s'ils lui donnent également mandat pour signer avec un fournisseur d'énergie (gaz et électricité), dont l'offre constituerait une réelle opportunité, un contrat engageant la copropriété pour une durée 3 ans au maximum.

Proposition soumise au vote : mandat à Broptimize permettant de souscrire des contrats à périodicité annuelle auprès des fournisseurs mis en concurrence.

OUI : unanimité.

Le mandat est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

4. Situation du fonds de réserve.

Comme indiqué au bilan envoyé aux copropriétaires, le fonds de réserve s'élevait au 31/12/2021, date de clôture de l'exercice comptable, à la somme de 46.639,73€.

Au jour de l'Assemblée, en raison des appels des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2022 (celui du 4^{ème} trimestre ayant été volontairement suspendu jusqu'au jour de l'AG afin de faire le point sur les finances à disposition), ce montant est évalué en chiffres arrondis à 54.100,00€. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°8 du présent procès-verbal.

5. Décharges au Conseil de Copropriété, aux Commissaires aux Comptes, et au syndic pour l'exercice écoulé.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

OUI : unanimité.

Décharge pleine et entière est donnée par l'Assemblée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

6. Proposition de remplacement de l'installation de chauffage. Devis et votes.

Quorum : 66%. Clé : appartements + rez (9.634 Q.).

Les chaudières datent d'octobre 1993 et ont donc 29 ans. Elles sont beaucoup plus énergivores que des chaudières modernes à condensation, qui permettent un amortissement relativement rapide. La copropriété avait décidé lors de l'AG de 2021 de présenter un dossier de remplacement complet à l'AG de 2022.

ELCO avait fait parvenir un devis au syndic : **29.346,46€ TVAC**. Cette offre ne comprenait en réalité que le matériel, sans aucune main d'œuvre.

Le syndic a demandé une offre comparative à Monsieur PAILLOT, ainsi qu'à l'entreprise MJM Chauffage :

- Entreprise PAILLOT : **33.325,34€ TVAC** (marque BOSCH).

- Entreprise MJM Chauffage : **48.481,22€ TVAC**. Cette offre comprend, complémentirement à celle de l'entreprise PAILLOT, le remplacement des circulateurs, mais aussi de l'échangeur direct par des boilers. En laissant ces pièces en place, le devis s'élève à **40.197,32€ TVAC** (marque REMEHA) ou **37.271,72€ TVAC** (marque VAILLANT).

Il est également posé la question de la nécessité d'un séparateur de boues, chiffré chez MJM Chauffage à **1.431,00€ TVAC**.

Proposition soumise au vote : remplacement de l'installation de chauffage par l'entreprise PAILLOT pour un montant de 33.325,34€ TVAC, au mois de juin 2023.

OUI : 3.839 Q.

NON : 866 Q. (MICO BELGIUM).

ABSTENTIONS : 594 Q. (HUBIN, NAGY).

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 81,6%.

Financement des travaux : fonds de réserve.

7. Consommation énergétique du bâtiment : information, et présentation d'un budget nécessaire à l'isolation des toitures. Projets de l'Assemblée. Votes.

Quorum : 66%. Clé : appartements + rez (9.634 Q.).

Les pignons étant déjà isolés, un copropriétaire s'est interrogé sur l'opportunité d'isoler les toitures. Le syndic a fait budgétiser ce travail par l'entreprise PAILLOT, de façon à prévoir les fonds permettant d'envisager d'éventuels projets d'avenir. Le travail est conséquent, car il y a lieu notamment de déplacer le lestage, de créer des rehausses, de modifier des rives un escalier, et surtout de reconstituer une nouvelle étanchéité sur la couche d'isolant qui serait posée sur l'ancienne toiture.

Un problème technique complémentaire se pose, étant donné qu'en raison du niveau du seuil des portes-fenêtres de l'appartement du 8^{ème} étage, il est impossible (sauf probablement réhausse des seuils et donc changement des châssis de l'appartement) d'isoler sous la terrasse, ce qui créerait inévitablement d'importants ponts thermiques au plafond des appartements du 7^{ème} étage situés sous cette terrasse.

Budget pour l'ensemble des toitures, y compris nouvelle étanchéité : 72.045,02€ TVAC.

Beaucoup de copropriétaires souhaiteraient qu'un audit global du bâtiment soit réalisé, de façon à avoir une vision claire sur les opérations à mener afin d'atteindre un meilleur niveau de performance énergétique.

Proposition soumise au vote : réalisation d'un audit énergétique global, dans un budget maximum de 5.000,00€. Le Conseil de Copropriété reçoit mandat pour choisir l'auditeur sur base des offres de service reçues.

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Financement des travaux : fonds de réserve.

8. Approvisionnement du fonds de réserve.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le vote porte sur : 3.300,00€ par mois, à répartir en quotités jusqu'à la prochaine AG.

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

9. **Elections statutaires.**

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Monsieur LECANE, Monsieur PAILLOT, Madame FABRY Chantal.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire(s) aux comptes : le Conseil de Copropriété.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Syndic : SOGESCO srl, représentée par M. CABOLET pour une période de 3 ans, avec pouvoir d'engagement prorogé à 10 ans.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Lecture est donnée à l'Assemblée du présent procès-verbal.

Tous les points repris à l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

Le bureau et les propriétaires encore présents sont invités à signer le procès-verbal.

SOGESCO srl – Gérance d'Immeubles – Quai St.Léonard n°49 C – 4000 LIEGE
☎ : 04/227.38.94. – Fax : 04/227.51.23. – @ : marc.cabolet@sogesco.be

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « LA CITADELLE » QUI S'EST TENUE LE 13 OCTOBRE 2021
A L'ECOLE SAINT-REMY – RUE SAINTE-WALBURGE, 152 A LIEGE**

Etaient présents ou représentés : 18/35 propriétaires totalisant 5.195/10.000 quotités.

Était également présent Marc CABOLET, de SOGESCO srl, syndic.

ORDRE DU JOUR.

1. **Election du bureau de l'Assemblée : Président(e), secrétaire.**
Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

L'Assemblée est ouverte sous la présidence de : Monsieur LECANE.

Le secrétaire est : Madame C. FABRY.

Régulièrement élus en ouverture d'Assemblée.

2. **Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 1^{er} octobre 2020.**
Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le procès-verbal est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 1^{er} octobre 2020 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. **Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2020. Budget.**
Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Avant l'envoi du relevé des charges, des décomptes individuels, ainsi que du bilan à l'ensemble des copropriétaires, les Commissaires aux Comptes ont validé la tenue de la comptabilité par le syndic.

Le montant total des dépenses de l'exercice 2020 est en augmentation de 3% (+2.031,64€) par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est due en partie au poste chauffage dont la hausse est de 6,1% (+873,51€), alors que les autres charges sont en hausse de 2,2% (+1.158,13€).

La comptabilité est soumise à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2020 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Le syndic informe les copropriétaires que le budget actuel laisse à la copropriété une marge de sécurité d'environ 16,7%, ce qui peut s'avérer fort utile vu l'augmentation du coût des énergies.

Les copropriétaires proposent ensuite de reconduire les appels trimestriels sur la même base.

Proposition de modification du budget : néant.

Le budget est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Le budget est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

4. Situation du fonds de réserve.

Comme indiqué au bilan envoyé aux copropriétaires, le fonds de réserve s'élevait au 31/12/2020, date de clôture de l'exercice comptable, à la somme de 37.391,28€. Au jour de l'Assemblée, en raison des appels de fonds et des dépenses effectuées (achat d'un stock de badges), ce montant est évalué en chiffres arrondis à 47.000,00€. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°7 du présent procès-verbal.

5. Décharges au Conseil de Copropriété, aux Commissaires aux Comptes, et au syndic pour l'exercice écoulé.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

OUI : unanimité.

Décharge pleine et entière est donnée par l'Assemblée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

6. Information sur l'âge des chaudières et sur le budget nécessaire pour leur futur remplacement, sur base d'un devis. Orientation à donner au syndic.

Quorum : 66%. Clé : immeuble (9.634 Q.)

Les chaudières datent d'octobre 1993 et ont donc 28 ans. Elles sont toujours sous contrat chez ELCO, mais des contacts téléphoniques de la société ont indiqué que le contrat ne pourrait pas durer éternellement avec des chaudières de cet âge.

Deux (sur cinq) ont été mises à l'arrêt, et le syndic est en relation avec ELCO pour leur réparation.

Des chaudières de presque 30 ans sont aussi beaucoup plus énergivores que des chaudières actuelles, à condensation, qui permettent un amortissement relativement rapide.

ELCO a fait parvenir un devis au syndic : **29.346,46€ TVAC.**

Le syndic a demandé une offre comparative à Monsieur PAILLOT.

Un propriétaire suggère que chacun fasse isoler ses tuyaux verticaux de chauffage dans sa salle-de-bains.

En fonction des sommes disponibles au fonds de réserve, le syndic demande à la copropriété quelle orientation donner à ce dossier.

Proposition soumise au vote : constitution d'un dossier complet de remplacement de l'installation de chauffage avec devis comparatifs à présenter lors de l'AG de 2022.

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

7. Approvisionnement du fonds de réserve.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le vote porte sur : 0,25€/quotité/trimestre jusqu'à la prochaine AG.

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

8. Elections statutaires.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Monsieur PAILLOT (Président), Madame C. FABRY et Monsieur LECANE (Assesseurs).

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire(s) aux comptes : le Conseil de Copropriété.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Lecture est donnée à l'Assemblée du présent procès-verbal.

Tous les points repris à l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

Le bureau et les propriétaires encore présents sont invités à signer le procès-verbal.

SOGESCO srl – Gérance d'Immeubles – Quai St.Léonard n°49 C – 4000 LIEGE
☎ : 04/227.38.94. – Fax : 04/227.51.23. – @ : marc.cabolet@sogesco.be

ACP Résidence "CITADELLE"

2. Décompte par lot :

Rappel : la part occupant vous est donnée à titre indicatif, sous toutes réserves, et en particulier sous réserve d'autres dispositions prévues à la convention de bail qui lie propriétaire et locataire.

Lot : B07				
Période : 01-01-2021-31-12-2021				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique '01 Assurances'				
(6140) Assurance incendie	4853,09€	262 / 10000	127,15€	127,15€ / 0,00€
Total '01 Assurances'	4853,09€		127,15€	127,15€ / 0,00€
Rubrique '02 Administration'				
(61300) Honoraires syndic	12073,00€	1 / 39	309,56€	0,00€ / 309,56€
(650) Frais bancaires	225,37€	1 / 39	5,78€	0,00€ / 5,78€
(7501) Intérêts bancaires répartis	-16,74€	1 / 39	-0,43€	0,00€ / -0,43€
Total '02 Administration'	12281,63€		314,91€	0,00€ / 314,91€
Rubrique '03 Nettoyage'				
(61050) Entreprise de nettoyage	10200,00€	262 / 8771	304,69€	0,00€ / 304,69€
(61055) Enlèvement verres, encombrants	60,50€	262 / 10000	1,59€	0,00€ / 1,59€
Total '03 Nettoyage'	10260,50€		306,28€	0,00€ / 306,28€
Rubrique '04 Ascenseurs'				
(61010) Contrôles sécurité ascenseurs	537,78€	262 / 8771	16,06€	0,00€ / 16,06€
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	2811,63€	262 / 8771	83,99€	0,00€ / 83,99€
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	417,84€	262 / 8771	12,48€	0,00€ / 12,48€
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	489,21€	262 / 8771	14,61€	0,00€ / 14,61€
(61211) Electricité ascenseurs	673,72€	262 / 8771	20,13€	0,00€ / 20,13€
(6141) Responsabilité civile ascenseur	65,53€	262 / 8771	1,96€	0,00€ / 1,96€
Total '04 Ascenseurs'	4995,71€		149,23€	0,00€ / 149,23€
Rubrique '05 Frais communs'				
(61001) Entretien extincteurs	231,84€	262 / 8771	6,93€	0,00€ / 6,93€
(61003) Entretien annuel portes RF + exutoire	890,40€	262 / 10000	23,33€	0,00€ / 23,33€
(61007) Contrôle annuel des blocs de secours	106,00€	262 / 10000	2,78€	0,00€ / 2,78€
(61022) Dépannages électriques	369,94€	262 / 8771	11,05€	0,00€ / 11,05€
(61033) Entretien adoucisseur	203,31€	262 / 9634	5,53€	0,00€ / 5,53€
(610362) Dépannages sanitaires sur adductions (locataires)	948,00€	262 / 9634	25,78€	0,00€ / 25,78€
(610371) Dépannages sur décharges et réseaux d'égouts	452,62€	262 / 10000	11,86€	0,00€ / 11,86€
(61039) PEB (rapport partiel chaufferie)	245,00€	262 / 9634	6,66€	6,66€ / 0,00€
(61043) Entretien menuiseries internes	163,60€	262 / 10000	4,29€	0,00€ / 4,29€
(61091) Location de tapis	307,06€	262 / 8771	9,17€	0,00€ / 9,17€
(611362) Dépannages sanitaires sur adductions (propriétaires)	2267,24€	262 / 9634	61,66€	61,66€ / 0,00€
(61145) Dépannages porte d'entrée (propriétaires)	972,44€	262 / 8771	29,05€	29,05€ / 0,00€
(61171) Entretien façades	366,28€	262 / 10000	9,60€	9,60€ / 0,00€
(61202) Sel pour adoucisseur d'eau	716,96€	262 / 9634	19,50€	0,00€ / 19,50€
(61210) Electricité parties communes	3562,46€	262 / 8771	106,42€	0,00€ / 106,42€
(64005) Etreennes entreprise de nettoyage	150,00€	262 / 10000	3,93€	0,00€ / 3,93€
Total '05 Frais communs'	11953,15€		337,54€	106,97€ / 230,57€
Rubrique '06 Réseau chauffage'				

(61031) Entretien installation chauffage	1538,22€	262 / 9634	41,83€	0,00€ / 41,83€
(61032) Dépannages chauffage	257,58€	262 / 9634	7,01€	0,00€ / 7,01€
Total '06 Réseau chauffage'	1795,80€		48,84€	0,00€ / 48,84€
Rubrique 'Consommation chauffage + eau'				
(6421) Décompte société externe	31552,67€		204,95€	0,00€ / 204,95€
Total 'Consommation chauffage + eau'	31552,67€		204,95€	0,00€ / 204,95€

Totaux	77692,55€		1488,87€	234,12€ / 1254,75€
---------------	------------------	--	-----------------	---------------------------

Votre quote-part dans ce décompte	1488,87€

ACP Résidence "CITADELLE"

2. Décompte par lot :

Rappel : la part occupant vous est donnée à titre indicatif, sous toutes réserves, et en particulier sous réserve d'autres dispositions prévues à la convention de bail qui lie propriétaire et locataire.

Lot : B07				
Période : 01-01-2022-31-12-2022				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique '01 Assurances'				
(6140) Assurance incendie	5245,67€	262 / 10000	137,44€	137,44€ / 0,00€
Total '01 Assurances'	5245,67€		137,44€	137,44€ / 0,00€
Rubrique '02 Administration'				
(61300) Honoraires syndic	12762,36€	1 / 39	327,24€	0,00€ / 327,24€
(61612) Salle de réunion + consommations	50,00€	1 / 39	1,28€	1,28€ / 0,00€
(650) Frais bancaires	200,81€	1 / 39	5,15€	0,00€ / 5,15€
(7501) Intérêts bancaires répartis	-45,79€	1 / 39	-1,17€	0,00€ / -1,17€
Total '02 Administration'	12967,38€		332,50€	1,28€ / 331,22€
Rubrique '03 Nettoyage'				
(61050) Entreprise de nettoyage	10373,75€	262 / 8771	309,88€	0,00€ / 309,88€
(61055) Enlèvement verres, encombrants	380,32€	262 / 10000	9,96€	0,00€ / 9,96€
Total '03 Nettoyage'	10754,07€		319,84€	0,00€ / 319,84€
Rubrique '04 Ascenseurs'				
(61010) Contrôles sécurité ascenseurs	587,62€	262 / 8771	17,55€	0,00€ / 17,55€
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	2966,05€	262 / 8771	88,60€	0,00€ / 88,60€
(61013) Téléphone d'urgence ascenseurs	508,58€	262 / 8771	15,19€	0,00€ / 15,19€
(61110) Analyse de risques	280,26€	262 / 8771	8,37€	8,37€ / 0,00€
(61211) Electricité ascenseurs	1490,27€	262 / 8771	44,52€	0,00€ / 44,52€
(6141) Responsabilité civile ascenseur	70,83€	262 / 8771	2,12€	0,00€ / 2,12€
Total '04 Ascenseurs'	5903,61€		176,35€	8,37€ / 167,98€
Rubrique '05 Frais communs'				
(61001) Entretien extincteurs	105,27€	262 / 8771	3,15€	0,00€ / 3,15€
(61003) Entretien annuel portes RF + exutoire	862,84€	262 / 10000	22,61€	0,00€ / 22,61€
(61007) Contrôle annuel des blocs de secours	106,00€	262 / 10000	2,78€	0,00€ / 2,78€
(61020) Contrôle quinquennal électricité des communs	209,88€	262 / 10000	5,50€	5,50€ / 0,00€
(61022) Dépannages électriques	397,50€	262 / 8771	11,87€	0,00€ / 11,87€
(61033) Entretien adoucisseur	207,34€	262 / 9634	5,64€	0,00€ / 5,64€
(610362) Dépannages sanitaires sur adductions (locataires)	501,33€	262 / 9634	13,63€	0,00€ / 13,63€
(610371) Dépannages sur décharges et réseaux d'égouts	122,96€	262 / 10000	3,22€	0,00€ / 3,22€
(61073) Entretien toits	219,42€	262 / 10000	5,75€	0,00€ / 5,75€
(61091) Location de tapis	313,51€	262 / 8771	9,37€	0,00€ / 9,37€
(611362) Dépannages sanitaires sur adductions (propriétaires)	528,72€	262 / 9634	14,38€	14,38€ / 0,00€
(61171) Entretien façades	212,00€	262 / 10000	5,55€	5,55€ / 0,00€
(611731) Réparation toiture	308,69€	262 / 10000	8,09€	8,09€ / 0,00€
(61210) Electricité parties communes	9625,10€	262 / 8771	287,51€	0,00€ / 287,51€
(64005) Etreennes entreprise de nettoyage	150,00€	262 / 10000	3,93€	0,00€ / 3,93€
Total '05 Frais communs'	13870,56€		402,98€	33,52€ / 369,46€
Rubrique '06 Réseau chauffage'				
(61031) Entretien installation chauffage	1538,22€	262 / 9634	41,83€	0,00€ / 41,83€

(61032) Dépannages chauffage	421,65€	262 / 9634	11,47€	0,00€ / 11,47€
Total '06 Réseau chauffage'	1959,87€		53,30€	0,00€ / 53,30€
Rubrique 'Consommation chauffage + eau'				
(6421) Décompte société externe	53379,38€		337,13€	0,00€ / 337,13€
Total 'Consommation chauffage + eau'	53379,38€		337,13€	0,00€ / 337,13€

Totaux	104080,54€		1759,52€	180,61€ / 1578,91€
---------------	-------------------	--	-----------------	---------------------------

Votre quote-part dans ce décompte	1759,52€

3. Bilan arrêté au 31-12-2022.

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires	12788,18€	Résultat	0,07€
Charges à reporter	105,27€	Fonds de réserve Appartements (8771 qtés)	
Compte d'attente	8,79€	- Ouverture	40348,39€
Frais privés	907,03€	- Appels	15261,54€
Total Classe 4	13809,27€	- Utilisation/Apport	-23204,80€
		Fonds de réserve Appartements (8771 qtés)	32405,13€
Classe 5		Fonds de réserve Rez (863 qtés)	
BE60 2407 8856 8170 (Compte épargne réserve)	23506,34€	- Ouverture	4118,62€
BE05 2400 8856 8175 (Compte courant)	6347,02€	- Appels	1501,62€
Total Classe 5	29853,36€	- Utilisation/Apport	-2326,36€
		Fonds de réserve Rez (863 qtés)	3293,88€
		Fonds de réserve Garages (366 qtés)	
		- Ouverture	2172,72€
		- Appels	636,84€
		Fonds de réserve Garages (366 qtés)	2809,56€
		Total Classe 1	38508,64€
		Classe 4	
		Fournisseurs	5081,72€
		Total Classe 4	5081,72€
		Sinistre(s)	
		Surplus dossiers assurance	72,27€
		Total Sinistre(s)	72,27€
Total	43662,63€	Total	43662,63€

4. Situation des fonds de réserve arrêtée au 31-12-2022.

Fonds de réserve appartements.

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve Appartements (8771 qtés)		
01-01-2022	Ouverture de comptabilité		40348,39€
01-01-2022	1er trimestre - fonds de réserve		2192,75€
01-04-2022	2ème trimestre - fond de réserve		2192,75€
01-07-2022	3ème trimestre - fonds de réserve		2192,75€
01-10-2022	Fonds de réserve Appartements (8771 qtés) octobre 2022		2894,43€
17-10-2022	Achat matériel nouvelles chaudières	23643,64€	
01-11-2022	Fonds de réserve Appartements (8771 qtés) novembre 2022		2894,43€
01-12-2022	Fonds de réserve Appartements (8771 qtés) décembre 2022		2894,43€
31-12-2022	Fourniture de deux badges		38,84€
31-12-2022	Indemnités emménagement		400,00€
	Total : Fonds de réserve Appartements (8771 qtés)	23643,64€	56048,77€
	Solde : Fonds de réserve Appartements (8771 qtés)		32405,13€

Fonds de réserve Rez-de-chaussée.

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve Rez (863 qtés)		
01-01-2022	Ouverture de comptabilité		4118,62€
01-01-2022	1er trimestre - fonds de réserve		215,75€
01-04-2022	2ème trimestre - fonds de réserve		215,75€
01-07-2022	3ème trimestre - fonds de réserve		215,75€
01-10-2022	Fonds de réserve Rez (863 qtés) octobre 2022		284,79€
17-10-2022	Achat matériel nouvelles chaudières	2326,36€	
01-11-2022	Fonds de réserve Rez (863 qtés) novembre 2022		284,79€
01-12-2022	Fonds de réserve Rez (863 qtés) décembre 2022		284,79€
	Total : Fonds de réserve Rez (863 qtés)	2326,36€	5620,24€
	Solde : Fonds de réserve Rez (863 qtés)		3293,88€

Fonds de réserve garages.

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve Garages (366 qtés)		
01-01-2022	Ouverture de comptabilité		2172,72€
01-01-2022	1er trimestre - fonds de réserve		91,50€
01-04-2022	2ème trimestre - fonds de réserve		91,50€
01-07-2022	3ème trimestre - fonds de réserve		91,50€
01-10-2022	Fonds de réserve Garages (366 qtés) octobre 2022		120,78€
01-11-2022	Fonds de réserve Garages (366 qtés) novembre 2022		120,78€
01-12-2022	Fonds de réserve Garages (366 qtés) décembre 2022		120,78€
	Total : Fonds de réserve Garages (366 qtés)	0,00€	2809,56€
	Solde : Fonds de réserve Garages (366 qtés)		2809,56€