

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de la
résidence « ARDENNES »
Sise Rue P. J. DELCLOCHE, 3 à 4020 Liège – BCE : 0819.922.588
Tenue à Liège le jeudi 09 janvier 2025 à 16h30**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/10/2023– 30/09/2024 - *décision*
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023-2024) ;
 - b. Rapport sur les contrats, les fournitures régulières en cours et contrats à adapter ;
 - i. Renouvellement du contrat de la firme TECHEM (contrat à échéance le 05/09/2025) pour le remplacement des répartiteurs (7,7€ HTVA/pièce/an) – Contrat location 10 ans.
 - c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques - Exercice 2024/2025 : proposition de maintenir un appel de 37.000€ sur base annuelle (*Provision mensuelles sur charges réelles réadaptées*) ;
 - d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget de 15.000€, comme actuellement, via appels de fonds mensuels (sur 8814 quotités).
3. Travaux - *décision*
 - a. Conformément règlement de police sur la prévention des incendies et des explosions – proposition de réaliser les travaux de placement d'un exutoire de fumée lors de la rénovation & isolation de la toiture (Cf décision AG 2023) – Proposition de mandater un sapiteur pour étudier le dossier ;
 - b. Conformément à l'article de loi 3.89 §5 16° sur la copropriété le syndic inscrit à l'ordre du jour la question : « des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. ».
4. A la demande de Mme THONNART – *décision*
 - a. *Installation d'un visiophone à l'entrée principale de la résidence, nécessaire à l'activité professionnelle projetée ;*
 - b. *Installation d'une petite plaque médicale (Kinésithérapie) sur la façade de la résidence à côté de la fenêtre de son appartement.*
5. A la demande de Monsieur KEMPENAAR – demande de devis pour la rénovation de la cabine d'ascenseur - *décision*
6. Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 9/13 propriétaires, soit 6.790/10.000 quotités.

Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentant plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre 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.

- *Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.*

1) Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par M. REMION

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic.

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

2) Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/10/2023–30/09/2024 – décision

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023-2024) ;

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Rapport/Commentaires du commissaire/du collège de commissaires aux comptes :

Rapport est fait à l'assemblée par le vérificateur aux comptes, rien de particulier n'est signalé par ce dernier.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes **sont** approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée au Commissaire aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

b. Rapport sur les contrats, les fournitures régulières en cours et contrats à adapter ;

Remarques éventuelles :

Le rapport sur les contrats et fournitures régulières est validé par l'assemblée. L'assemblée ratifie la nomination de la firme DEJACE pour l'entretien et le dépannage du système de chauffage.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE

Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>

B.E. WOLF est une société civile à forme de srl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061
et agréments IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les contrats **sont** approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

- I. Renouvellement du contrat de la firme TECHEM (contrat à échéance le 05/09/2025) pour le remplacement des répartiteurs (7,7€ HTVA/pièce/an) – Contrat location 10 ans.

Détail est fait à l'assemblée sur le renouvellement du contrat TECHEM pour une durée de 10 ans.

Soumis au vote :

Pour valider le nouveau contrat TECHEM pour une durée de 10 ans, le montant est de 7,7€ HTVA/unité/an.

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- c. **Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques - Exercice 2024/2025 : proposition de maintenir un appel de 37.000€ sur base annuelle (Provisions mensuelles sur charges réelles réadaptées) ;**

Exercice 2024 – 2025

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 37.000,00 € sur base annuelle.

- ❖ Versements **mensuels**
- ❖ **sur base des charges réelles réadaptées**

Soumis au vote :

Pour accord sur le maintien du budget à 37.000,00€ sur base annuelle.

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

- d. **Fonds de réserve : Proposition d'un budget de 15.000€, comme actuellement, via appels de fonds mensuels (sur 8814 quotités).**

Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE

Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>

B.E. WOLF est une société civile à forme de srl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061
et agrégations IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

Proposition : 15.000,00 €.

❖ Modalité de l'apport périodique : versements **mensuels**

Soumis au vote :

Pour accord sur le maintien du budget annuel de 15.000,00€ par versements mensuels sur quotités.

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

3) Travaux – décision

- a. Conformément règlement de police sur la prévention des incendies et des explosions – proposition de réaliser les travaux de placement d'un exutoire de fumée lors de la rénovation & isolation de la toiture (Cf décision AG 2023) – Proposition de mandater un sapiteur pour étudier le dossier :

Les copropriétaires font part de leur réticence à passer par un architecte pour réaliser un cahier des charges et soumissions.

Ces derniers souhaitent obtenir des offres de différents couvreurs pour obtenir 3 devis de rénovation et d'isolation de la toiture en incluant l'installation d'un exutoire de fumée.

Ces offertes devront être présentée lors de l'assemblée générale ordinaire 2026.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- b. Conformément à l'article de loi 3.89 §5 16° sur la copropriété le syndic inscrit à l'ordre du jour la question : « des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. ».

Il est demandé à la firme DEJACE d'obtenir un devis pour la mise en conformité de la chaufferie à présenter lors de la prochaine assemblée générale ordinaire 2026.

Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE

Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>

B.E. WOLF est une société civile à forme de srl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061
et agrégations IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4) A la demande de Mme THONNART – décision**a. Installation d'un visiophone à l'entrée principale de la résidence, nécessaire à l'activité professionnelle projetée ;**

Mme Thonnart fait part de son activité professionnelle projetée et de son souhait de placer un visiophone, à côté du parlophone commun, pour son lot privatif

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Il est précisé que le lot de Mme Thonnart sera indépendant de l'ACP pour son système de parlophonie, dans la mesure où son système ne pose pas de problème à l'ouverture de la porte avec la ventouse magnétique commune.

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Installation d'une petite plaque médicale (Kinésithérapie) sur la façade de la résidence à côté de la fenêtre de son appartement.

Détail est donné sur l'installation de sa plaque médicale sur la façade de l'immeuble.

Soumis au vote :

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5) A la demande de Monsieur KEMPENAAR – demande de devis pour la rénovation de la cabine d'ascenseur - décision

Monsieur Kempenaar, fait part de son souhait de moderniser l'intérieur de la cabine. Il sera demandé un devis de modernisation à KONE et à AEM.

Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE

Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>

B.E. WOLF est une société civile à forme de srl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061
et agrégations IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)

Les offres seront présentées lors de l'assemblée générale ordinaire 2026.

Il sera également demandé une offre à AEM pour obtenir un devis pour la maintenance de la cabine qui sera présenté à l'assemblée générale ordinaire 2026.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6) Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Reconduction du mandat du syndic :

Le mandat est renouvelé pour une durée de 3 ans conformément à son contrat

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) : M. KEMPENAAR

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Art.3.90 §1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 : M. KEMPENAAR

Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE

Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>

B.E. WOLF est une société civile à forme de srl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061
et agrégations IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Candidat n° 2 : M. REMION

Vote		
Oui :	6.790	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Divers/Notes :

- L'assemblée fait part de son souhait d'installer une caméra factice avec un autocollant ad-hoc au niveau du parvis – M. KEMPENAAR se chargera de son installation.

Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.

➔ *Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à 17h58*

Ce PV est une version redactylographiée du PV réalisé en séance.