

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » 2^{ème} séance des
Copropriétaires de la Résidence "ACR Galerie des 2 places"
Place Verte, 12 – Place des Martyrs, 9 à 4800 VERVIERS - BCE 0850.264.485 –
0874.768.170
Tenue le lundi 16 juin 2025 à 18h00**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée ;
2. Comptabilité de l'Association des Copropriétaires – Exercice 2024 – *Décision* :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association ;
 - b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle) ;
 - c. Etat des dossiers en récupération de créances : information sur les dossiers « créances douteuses » et actions en cours.
3. Fixation des budgets – Exercice 2025 - *Décision* :
 - a. Fonds de roulement - Paiement des charges trimestrielles à terme échu ;
 - b. Fonds de réserve - Proposition d'un budget annuel de 50.000,00 € / quotités / versements trimestriels.
4. Toiture – Présentation du devis pour la réfection totale de la toiture du bâtiment « Place Verte » - *Décision* ;
5. Modification des statuts - Présentation du projet de modification de l'acte de base par M. CLAESSENS et de son projet des travaux - *Suite à donner* ;
6. Harmonisation de la galerie – demande aux copropriétaires de nettoyer leur cellule et de mettre en place des stickers sur les vitrines afin d'améliorer l'image de la galerie ;
7. Fibre optique - information du dossier technico administratif de PROXIMUS pour le raccordement de l'immeuble à la fibre optique - *Décision* ;
8. Amiante - Information sur le rapport amiante et de l'inspection annuelle à mettre en place suivant ledit rapport – Rappel des obligations privatives en la matière - *Décision* ;
9. Chaudières appartement – information sur le rapport de la société HENKENS FRERES pour la chaudière – Proposition de demander un devis à présenter à la prochaine assemblée générale ordinaire ;
10. Elections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété.

Sont présents et valablement représentés : 14 / 47 propriétaires, soit 3.936 / 9.960 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.

- ✓ *L'assemblée étant convoquée sur carence, le quorum n'est pas nécessaire.
L'assemblée délibère donc valablement.*

1. Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par Mme HENUZET

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 2024 – Décision :

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association :

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

Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

Le(s) commissaire(s) aux comptes font part de leur vérification et n'émettent pas de remarques particulières.

Soumis au vote :

Pour approuver les comptes de l'exercice 2024 et donner pleine et entière décharge aux commissaires aux comptes et au Syndic pour sa gestion.

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle) :

Concernant les contrats d'énergie, le Syndic rappelle que la copropriété a bénéficié d'un prix fixe particulièrement intéressant jusqu'au 31/12/2023, à savoir :

Electricité Mono : 57,12€/MWh, Bi-horaire : HP 65,79€/MWh & HC 44,12€/MWh
Gaz 17,07€/MWh

Durant la durée du contrat cadre Be Wolf à prix fixe, le prix du marché était de :

En 2022 :	En 2023 :
Electricité +/- 300,00/MWh	Electricité +/- 140,00 €/MWh
Gaz +/- 120,00 €/MWh	Gaz +/- 60,00 €/MWh

Comme informé lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire, un contrat pour 2024, 2025 & 2026 auprès du fournisseur TOTAL, offrant de meilleures possibilités, a été conclu.

Il s'agit d'un contrat sur base variable mais pouvant basculer vers un tarif fixe via un clic sur une période déterminée (trimestre, année, ...).

Pour l'année 2024, les prix de l'énergie ont été stabilisés à environ 40,00 €/MWh pour le gaz et 80,00 €/MWh pour l'électricité (hors coût du fournisseur).

Pour l'année 2025, compte tenu de l'évolution du marché, les prix ont été partiellement bloqués à environ 35,00 €/MWh pour le gaz et 70,00 €/MWh pour l'électricité (hors coût du fournisseur).

Le syndic continue de suivre attentivement l'évolution des marchés énergétiques et procédera à des blocages tarifaires par étapes successives, en fonction des opportunités.

Par rapport au prix variable 2022-2023 du marché, les montants sont à considérer comme plus favorable. Ceci identifie d'avantage l'économie réalisée depuis 2 ans par le contrat en cours/arrivé à échéance le 31/12/2023.

Concernant les autres contrats, il est fait rapport et mandat est octroyé au Syndic pour le renouvellement à leur échéance pour une durée n'excédant pas 3 ans.

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport des contrats en cours et les fournitures régulières.

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Etat des dossiers en récupération de créances : information sur les dossiers « créances douteuses » et actions en cours.

Le syndic informe l'assemblée des différentes créances en cours, des procédures judiciaires et amiables en cours.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

3. Fixation des budgets – Exercice 2025 - Décision :

a. Fonds de roulement - Paiement des charges trimestrielles à terme échu :

Soumis au vote :

Pour accord de payer les charges courantes de manière trimestrielle à terme échu.

Vote		
Oui :	3.936	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%**.

b. Fonds de réserve - Proposition d'un budget annuel de 50.000,00 € / quotités / versements trimestriels.

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)

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 50.000,00 € sur 10.000 quotités par versements trimestriels.

Vote		
Oui :	3.936	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%**.

4. Toiture – Présentation du devis pour la réfection totale de la toiture du bâtiment « Place Verte » - Décision :

Le syndic informe qu'il n'a pas eu de retour des architectes sur ce point.

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5. Modification des statuts - Présentation du projet de modification de l'acte de base par M. CLAESSENS et de son projet des travaux - Suite à donner :

NB : le vote est splitté en deux votes à savoir, un premier vote sur la modification de l'acte de base et un second vote sur les travaux de M. CLAESSENS.

5.a. modification de l'acte de base

Le syndic informe qu'il n'a pas reçu de pièce dans le cadre de ce point à l'ordre du jour.

Le syndic n'a donc pas pu annexer les documents et les analyser au préalable étant donné que cela implique une modification également pour les parties communes de l'ACP.

Une assemblée générale extraordinaire pourra être convoquée courant du mois d'octobre 2025 sur ce point à condition de recevoir l'ensemble du dossier préalablement.

Tous les frais liés au changement de cette acte seront à charge de Monsieur CLAESSENS en ce qui le concerne.

Il est demandé d'ajouter les points à l'acte de base modificatif :

- Changement d'affectation des commerces en logement sans accord préalable de l'assemblée générale afin de pouvoir laisser la liberté aux copropriétaires de faire la demande de permis / accord des pompiers avant de présenter un avenant modificatif de l'acte de base aux frais du demandeur sous accord de l'assemblée générale.

- Modification de la répartition des charges à convenir concernant les accès, la création de parties communes exclusives aux nouveaux appartements créés, le nettoyage, l'électricité, ... (à étudier par le notaire en fonction du projet de Monsieur CLAESSENS).

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5.b. Projet de travaux de M. CLAESSENS

L'assemblée décide d'accepter les travaux de M. CLAESSENS et 3 propriétaires (représentant 1.523 quotités sous conditions, à savoir, d'accorder les travaux sous réserve du paiement des charges arriérées (charges échus) pour le 01/10/2025 au plus tard.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6. Harmonisation de la galerie – demande aux copropriétaires de nettoyer leur cellule et de mettre en place des stickers sur les vitrines afin d'améliorer l'image de la galerie ;

Afin de permettre aux potentiels acquéreurs et pour l'harmonie générale de la copropriété, il est demandé aux copropriétaires de faire à tous le moins un nettoyage des cellules et dans l'idéale d'apposer un sticker de la taille des vitrines.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

7. Fibre optique - information du dossier technico administratif de PROXIMUS pour le raccordement de l'immeuble à la fibre optique - Décision :

Le syndic informe que PROXIMUS est actuellement bloqué dans ses démarches en raison de l'absence de référencement individuel de l'ensemble des lots dans leur système, ce qui empêche l'ouverture d'une ligne pour un client.

Le syndic confirme que la fibre optique est bien présente dans l'immeuble.

Le syndic informe également avoir reçu un retour de la Ville concernant les nouvelles attributions pour une partie des lots.

Soumis au vote :

Pour information.

8. Amiante - Information sur le rapport amiante et de l'inspection annuelle à mettre en place suivant ledit rapport – Rappel des obligations privatives en la matière - Décision :

Le syndic fait état des conclusions du rapport.

Concernant les lots privatifs, il est rappelé que tout enlèvement d'amiante sur les structures portantes est susceptible de porter atteinte au caractère coupe-feu (RF) de la structure commune de l'ACP.

En conséquence, il est impérativement demandé à tous les copropriétaires :

- de solliciter l'accord préalable du syndic avant tout enlèvement d'amiante au sein de leur lot ;
- et de fournir la preuve que les travaux seront réalisés par une société agréée.

Le rapport sera transmis à tous les copropriétaires en annexe du procès-verbal.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

9. Chaudières appartement – information sur le rapport de la société HENKENS FRERES pour la chaudière – Proposition de demander un devis à présenter à la prochaine assemblée générale ordinaire :

Le syndic fait lecture du rapport de la société de maintenance des chaudières.

Les pièces des chaudières actuelles ne sont plus fabriquées et par conséquent en cas de panne, il est possible de ne plus disposer de pièce pour leur fonctionnement.

De ce fait, le syndic demandera un devis à présenter à la prochaine assemblée générale ordinaire en vue d'anticiper leurs remplacements.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

10. Elections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

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

Candidat(s) : Mme HENUZET

Vote		
Oui :	3.936	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) :

Candidat n° 1 : Mme HENUZET

Vote		
Oui :	3.936	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. CLAESSENS

Vote		
Oui :	3.936	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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 **20h32**

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