

ACP Résidence De Ridder

Rue de l'Hospice 2/A

4690 Bassenge

Banque : 8627 1030 4988 7673

N° Entreprise : 0875 263 662

Syndic : Cogestim SRL

Rue Natalis 2

4020 Liège

Tel. 04/379 28.04

E-Mail : syndic@cogestim.be**Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 3 avril 2024.**

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte-rendu de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence De Ridder qui s'est tenue dans les bureaux de la société Cogestim, rue Natalis 2 à 4020 Liège.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote.

Sont présents ou valablement représentés 6 propriétaires sur 8 représentants ensemble 7 548 quotes-parts sur 10 000 (voir le détail des noms et des quotes-parts sur la liste des présences qui est annexée). Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour. Le bureau du syndic est représenté par M. Dominguez. L'assemblée est ouverte à 15h15.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée désigne à l'unanimité Mme Villers comme présidente de la séance.

Conformément à l'article 3.87 §10 code civil, Le syndic est désigné secrétaire pour la rédaction du procès-verbal des décisions.

3. Rapport du syndic.

Le bâtiment est assuré chez AXA (contrat annuel – 01/01).

L'ascenseur est entretenu par AEM (contrat annuel – 31/03).

Les répartiteurs sont gérés par Techem-Caloribel (contrat de 10 ans – échéance au 10/04/2028).

L'électricité des communs est fournie par Engie (contrat cadre à tarif variable à clic – échéance au 31/12/25).

La négociation des contrats d'énergie est réalisée par Broptimize (contrat annuel – échéance au 31/10).

Le propane de la chaudière des 6 appartements est fourni par Primagaz (contrat de 9 ans – échéance 31/05/2026).

L'entretien de la chaudière est réalisé par la société Vaillant (contrat omnium de deux ans)

Les extincteurs sont contrôlés par la société Business Fire (contrat annuel – échéance 30/11).

4. Rapport du commissaire aux comptes et du conseil de copropriété.

M. Beydts a reçu toutes les pièces comptables ainsi que le projet de décompte et a eu la possibilité d'effectuer le contrôle et de poser toutes les questions. Le commissaire aux comptes a validé le projet de décompte du syndic et présente son rapport qui déclare les comptes exacts.

5. Approbation des comptes et du bilan.

L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes et le bilan au 31/12/2023.

6. Décharge et quitus au commissaire aux comptes et au syndic.

L'assemblée donne à l'unanimité décharge et quitus au syndic et au commissaire aux comptes.

7. Nomination du commissaire aux comptes et du conseil de copropriété.

L'assemblée désigne à l'unanimité M. Royer comme commissaire aux comptes pour l'exercice suivant.

L'assemblée désigne à l'unanimité MM Villers, Beydts et Royer comme membres du conseil de copropriété.

8. Budgets prévisionnels des dépenses courantes et extraordinaires :

Proposition pour le fonds de roulement (provisions) : 1 000 € par mois à répartir sur les quotes-parts générales.

Proposition pour le fonds de roulement (provisions) : 500 € par mois à répartir sur les quotes-parts des appartements reliés à la chaudière commune.

Proposition pour le fonds de réserve : 400 € par mois à répartir sur les quotes-parts.

Budget et provisions : Les dépenses périodiques de 2023 ont été de 22 613,91 € (dont environ 7 161,73 € de surconsommation d'eau) et la copropriété appelle pour le moment mensuellement 1 000 € de provisions de charges générales et 500 € de provisions de charges pour les appartements reliés à la chaudière communes.

L'assemblée décide à l'unanimité de conserver le même appel de fonds.

Fonds de roulement permanent : Le fonds de roulement permanent est au 31/12/2023 de 3 400 €.

Fonds de réserves : Les dépenses non périodiques de 2023 ont été de 2 701,59 €. Le fonds de réserve de la copropriété est au 31/12/2023 de 10 059,10 €. La copropriété appelle pour le moment mensuellement 400 € de cotisation au fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité de conserver le même appel de fonds.

L'assemblée décide à l'unanimité que les dépenses non périodiques de l'exercice comptable (ex : travaux, frais de justice, ...) seront financées automatiquement par le fonds de réserve s'il y en a un ou, à défaut, par le décompte des charges. Conformément à la loi, le syndic pourra également réaliser un appel de fonds extraordinaire suivant besoin.

9. Sinistres en cours.

Le syndic signale qu'il y a actuellement un sinistre en cours dans la salle de bain de M. Déom provenant de la salle de bain de Mme Colleau. Le syndic signale qu'il est en attente d'une date d'expertise pour estimer les dégâts et clôturer le dossier.

Il y a également un second sinistre dans l'appartement de M. Franchina. D'après le rapport de la société Thermographie Bawin, ce sinistre serait lié à des malfaçons de la toiture suite aux travaux du promoteur. Si tel est le cas, le syndic signale que ce sinistre ne serait pas couvert par la compagnie d'assurance.

L'assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point et de demander aux propriétaires sinistrés de présenter les devis des réparations des dégâts dans leur appartement à la prochaine assemblée générale.

10. Soldes des copropriétaires.

Le syndic signale que plusieurs copropriétaires ont un solde important envers la copropriété. Cela cause un gros problème de trésorerie pour la copropriété et il n'est donc pas possible de disposer du solde du fonds de réserve sur un compte bancaire distinct comme prévu dans la loi. Il est également très compliqué de rembourser les soldes positifs des autres copropriétaires temporairement. Pour certains, plusieurs rappels ont été envoyés.

Mme Wolfs 2 910,27 € à ce jour.

Mme Colleau et M. Beydts 3 575,86 € à ce jour.

M. Franchina 9 912,60 € à ce jour mais ce solde est principalement lié à une fuite d'eau.

L'assemblée décide à l'unanimité que tous les copropriétaires doivent être en ordre de paiement pour le 1^{er} juillet 2024 et, à défaut, le syndic devra lancer une procédure de recouvrement.



L'assemblée décide à l'unanimité de décharger de toutes responsabilités le syndic pour des éventuels retards de paiement de fournisseurs ainsi que pour le non placement du fonds de réserve sur un compte bancaire distinct.

L'assemblée décide à l'unanimité d'apurer les soldes positifs des promoteurs OLIPEL SA de 1 076,38 € et IMMOCARBU SPRL de 1 466,29 € via le fonds de réserve et de décharger le syndic en cas de litige.

11. Contrôle, attestations et mise en conformité des installations de gaz et des chaudières.

Pour rappel, le syndic avait entrepris toutes les démarches pour obtenir les conformités gaz des 6 appartements relié sur la chaudière commune et des 3 lofts. Le dossier n'était pas encore clôturé car 2 remarques subsistaient concernant l'installation commune extérieure. Le syndic avait demandé à Primagaz de soulever ces remarques. Les remarques auraient été soulevées toutefois primagaz signale que la copropriété ne posséderait pas de permis d'environnement pour l'exploitation de la citerne.

L'assemblée donne mandat au syndic pour solliciter un nouveau permis d'environnement classe 3 auprès de la commune.

12. Procédure en justice contre M. Debor et la société Alufer.

Pour rappel, la copropriété avait perdu en première instance et devait rembourser à M. Debor 6 443,25 € + 1 170 € de frais de procédure + 183,73 € de frais de citation. Les copropriétaires avaient décidé de faire appel de cette décision. L'audience d'appel était prévue pour le 17/04/2023.

Un projet de conclusions de synthèses d'appel a été déposé par Maître Gillard le 14 novembre 2023.

Depuis lors, maître Gillard a été informée que Maître ANCIEN (conseil de M. CUTILLO) ne conclurait plus en cette affaire. Il s'est avéré que tel serait également le cas pour Maître BOTTIN (conseil de M. DEBOR).

En date du 19 février 2024 les dernières conclusions ont été déposées.

Enfin, maître Gillard nous informe que l'audience de plaidoiries initialement prévue le 12 avril prochain se déroulerait finalement le 24 mai 2024 (10h00). Le dossier suit donc son cours et ce point est reporté à la prochaine assemblée générale ordinaire.

13. Travaux non terminés, malfaçons et procédure éventuelle contre le promoteur.

La dernière assemblée avait décidé de renouveler le mandat au conseil de copropriété pour la gestion des travaux à réaliser ou mal réalisés, le suivi des litiges contre le promoteur et M. Debor, commander les devis et commander les travaux éventuels.

L'assemblée décide à l'unanimité de suspendre ce point pour le moment.

14. Réparation de la corniche.

Pour rappel, des infiltrations provenant de la toiture avaient été constatées dans la cage d'escalier. Le syndic avait commandé des devis au couvreur pour le renouvellement du fond de la corniche arrière pour 3 996,20 € tva comprise, pour le renouvellement du fond de la corniche de la tour pour 4 261,20 € tva comprise et pour le renouvellement du fond de la corniche avant pour 5 745,20 € tva comprise.

La dernière assemblée avait donné mandat au conseil de copropriété pour commander des devis à une autre société qui seront présentés à la prochaine assemblée et pour décider de commander et suivre des travaux conservatoires concernant les infiltrations dans la cage d'escalier.

L'assemblée décide à l'unanimité de renouveler le mandat au conseil et de reporter ce point.

L'assemblée décide à l'unanimité de donner mandat au conseil pour valider, commander et suivre le travail.

15. Hydrofuge sur la façade du bâtiment.

Pour rappel, la dernière assemblée avait donné mandat au conseil de copropriété pour commander des devis et pour décider de commander et suivre les travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité de renouveler le mandat au conseil et de reporter ce point.



16. Isolation phonique entre les étages.

Pour rappel la dernière assemblée avait décidé d'essayer de trouver une solution technique pour résoudre ce problème et les copropriétaires avaient été mandatés pour présenter éventuellement des devis lors de la prochaine assemblée.

L'assemblée avait également décidé, à l'exception de M. Déom qui vote contre, de ne pas refaire au frais de la copropriété l'isolation phonique entre les appartements pour le moment.

L'assemblée décide à l'unanimité de suspendre ce point pour le moment.

17. Porte d'entrée et système d'ouverture.

Les dernières assemblées générales avaient décidé de mandater le conseil de copropriété pour installer un ferme-porte à la deuxième porte et un spot devant l'entrée.

La dernière assemblée avait décidé de renouveler le mandat du conseil de copropriété et de reporter ce point.

Le conseil signale que le travail a été réalisé.

L'assemblée décide à l'unanimité de valider ce travail.

18. Rénovation du hall d'entrée.

La dernière assemblée avait décidé que les copropriétaires allaient essayer de s'organiser pour faire eux-mêmes les travaux et avait mandaté M. Beydt pour valider les frais de marchandises et mandater le conseil de copropriété pour choisir les finitions.

Le conseil signale que le travail a été réalisé.

L'assemblée décide à l'unanimité de valider ce travail.

19. Rédaction d'un ROI.

La dernière assemblée avait décidé de mandater le conseil de copropriété pour préparer un projet de modification du ROI qui sera présenté à la prochaine assemblée.

Le conseil présente le nouveau projet ROI qui sera affiché dans les communs.

L'assemblée valide à l'unanimité ce nouveau projet du ROI.

20. Mise à jour du R.O.I. concernant les frais de rappels de paiement conformément à la nouvelle législation.

Afin de se conformer à la nouvelle législation relative au frais de rappel de paiement, l'assemblée confirme à l'unanimité que tous les frais de rappel et administratifs, notamment ceux du syndic ou d'avocat, liés à défaut ou un retard de paiement d'un copropriétaire seront bien imputés privativement au copropriétaire en défaut dans son décompte de charges. L'assemblée décide à l'unanimité de donner mandat au syndic pour mettre à jour le règlement d'ordre intérieur en ce sens. Le syndic facturera cette prestation conformément à son contrat.

21. Organisation et tenue de la prochaine assemblée.

L'assemblée décide à l'unanimité que la prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu le **2/04/2025 à 15h00 dans les bureaux du syndic**. Si cela était nécessaire, l'assemblée autorise à l'unanimité le syndic à modifier éventuellement cette date avec l'accord du commissaire aux comptes et en prévenant dès que possible les copropriétaires du changement éventuel. Suivant les conditions prévues dans la loi, les copropriétaires ou le syndic peuvent toujours demander l'organisation d'assemblées générales extraordinaires.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas faire d'assemblée générale en vidéoconférence ou hybride pour le moment et de reporter ce point à la prochaine assemblée.



Le syndic rappelle que les copropriétaires peuvent dès à présent, et tout au long de l'année, lui envoyer par écrit leurs demandes de points à ajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Attention, les demandes doivent être envoyées avant la fin du délai légal. Il ne sera donc pas possible d'ajouter un point après l'envoi de la convocation.

22. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Après lecture du procès-verbal, celui-ci est approuvé à l'unanimité par l'assemblée. Après impression, les copropriétaires sont invités à le signer.

Le syndic remercie tous les propriétaires présents ou représentés.
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h30.

Conformément à la loi en vigueur, toute remarque à formuler sur le présent procès-verbal doit parvenir au syndic dans le délai légal.



A collection of approximately ten handwritten signatures in blue ink, scattered across the lower half of the page. The signatures vary in style, from simple and legible to more complex and stylized. Some signatures appear to be initials, while others are more full names. The ink is a consistent blue color, and the handwriting is done on a white background.

ACP Résidence De Ridder

Rue de l'Hospice 2/A

4690 Bassenge

Banque BE63 0017 541 7908

N° Entreprise 0675 263 562



Syndic : Cogestim SRL

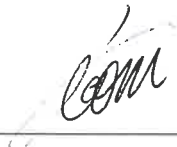
Rue Natalis, 2

4020 Liège

Tel: 04/379 28 04

E-Mail syndic@cogestim.be

LISTE DES PRESENCES AG RESIDENCE DE RIDDER DU 03/04/2024

NOM	QP	PRESENT	PROCURATION
COLLEAU Patricia	1863		
DEOM Gilles	983		
FRANCHINA Emilien	1401		
GASPART Fanny	1482		
HODZIC Benjamin	970		
ROYER Jean	822		
VILLERS Clara	997		
WOLFS Nathalie	1482		
	10000		