

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 2 avril 2025.

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 une salle de réunion dans le bâtiment où le syndic a ses bureaux, rue Natalis 2 à 4020 Liège.

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

Sont présents ou valablement représentés 7 propriétaires sur 8 représentants ensemble 9 030 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 15h20.

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.

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures réguliers :

TYPE DE SERVICE	SOCIÉTÉ	DURÉE	ÉCHÉANCE
Assurance incendie	Axa	Annuel	01-janv
Entretien ascenseur(s)	AEM	Annuel	31-mars
Contrôle des protections incendie	Business Fire	Annuel	30-nov
Electricité commun	Engie	Tarif variable à clic	31-déc
Fourniture du propane	Primagaz	contrat de 9 ans	31-05-2026
Négociation contrat énergie	Broptimize	Annuel	31-oct
Les répartiteurs sont gérés par	Techem	10 ans	10-04-2028
L'entretien de la chaudière	Vaillant	2 ans	1-03-2026

Dossier de conformité et de sécurité :

Analyse de risque ascenseur(s) valable jusqu'au :	23-04-2033
Conformité électrique des communs valable jusqu'au :	A réaliser
Citerne propane :	En cours
Dernier rapport positif des pompiers établi le :	En cours
PEB valable jusqu'au :	11-04-2028

4. Rapport du commissaire aux comptes.

M. Royer 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. Rapport du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété présente son rapport verbal.

Il demande aux propriétaires de laisser son conteneur sur son emplacement de parking et de le sortir la veille du jour de passage des poubelles après 17h00 et de veiller à mettre ses poubelles dans la sienne.

6. Approbation des comptes et du bilan.

L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes et le bilan au 31/12/2024.

7. Décharge et quitus au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

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

8. Nomination du commissaire aux comptes.

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

9. Nomination du conseil de copropriété.

L'assemblée désigne à l'unanimité Mme. Villers, Beydts et Royer comme membres du conseil de copropriété pour l'exercice suivant. L'assemblée désigne à l'unanimité Mme. Villers comme présidente pour la communication avec le syndic.

10. 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 2024 ont été de 19 474,80 € 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.

L'assemblée décide à l'unanimité d'autoriser le syndic à revoir ces provisions de charges mensuelles durant l'exercice si elles devenaient insuffisantes. Le commissaire aux comptes sera averti au préalable.

Fonds de roulement permanent : Le fonds de roulement permanent est au 31/12/2024 de 3 400 €.

Fonds de réserves : Les dépenses non périodiques de 2024 ont été de 12 692,15 €. Le fonds de réserve de la copropriété est au 31/12/2024 de 5 062,88 €. La copropriété appelle pour le moment mensuellement 400 € de cotisation au fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité d'appeler mensuellement, à partir du 1^{er} mai 2025, 600 € de cotisation au fonds de réserve à répartir sur les quotes-parts générales.

L'assemblée confirme 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.

Le syndic rappelle que le montant de l'appel de fonds mensuel doit être impérativement versé sur le compte de la copropriété tous les mois, avant le 15 de chaque mois. L'appel de fonds ne sera pas envoyé aux copropriétaires tous les mois. Le calcul mensuel sera envoyé une seule fois, à chaque changement du budget. Dès lors, **le syndic conseille vivement aux copropriétaires d'introduire une**

instruction permanente auprès de leur banque qui reprendra leur communication structurée individuelle.

11. Augmentation du fonds de roulement permanent suite à l'indexation ou l'augmentation des charges.

Le syndic explique l'importance de disposer d'un fonds de roulement permanent suffisant.

L'assemblée décide à l'unanimité d'appeler, immédiatement et en une fois, 1 500 € supplémentaires de fonds de roulement, à répartir sur les quotes-parts générales.

12. Etat des procédures judiciaires éventuelles et soldes des copropriétaires.

La copropriété n'a actuellement pas de procédure judiciaire en cours.

Concernant les éventuels soldes des copropriétaires, l'assemblée décide à l'unanimité que tous ces soldes doivent être apurés avant le **15/05/2025**. A défaut, l'assemblée mandate à l'unanimité le syndic pour entamer éventuellement une procédure en recouvrement de charges via l'avocat de son choix.

13. Surconsommation électrique des communs qui serait liée au rechargement de la voiture électrique du compagnon de Mme Dewolf.

Le syndic a constaté une augmentation des consommations électriques des communs qui était approximativement de 1 650 KW/h en heure pleine et 2 962,8 KW/H en heure creuse en 2023 et de 2 327 KW/h en heure pleine et 3 636 KW/H en heure creuse en 2024. Cela représente une augmentation approximative de 328 € sur base du tarif de 2024. Certains propriétaires ont signalé au syndic que la voiture du compagnon de Mme. Dewolf (appartement 4A1) aurait chargé, à plusieurs reprises, son véhicule sur une prise de son garage et qui serait relié sur les compteurs des communs.

L'assemblée décide à l'unanimité d'imputer ce surplus (328 €) au décompte de charge de Mme Dewolf et de demander aux propriétaires des garages de faire raccorder à leurs frais l'électricité de leur garage sur leur compteur privatif ; à défaut la copropriété se réserve le droit de couper l'électricité des garages.

14. Dossier de sécurité et de conformité (ex : incendie, électricité, énergie ...).

Le syndic rappelle les différentes normes de sécurité, de prévention contre l'incendie ainsi que les différents contrôles imposés et leurs délais. Plusieurs de ces normes ont été modifiées ces dernières années au niveau fédéral, régional et même communal. Ces normes évoluent et sont adaptées régulièrement. Les différents règlements de police, normes et arrêtés royaux concernés sont présentés à l'assemblée et ils sont disponibles par e-mail sur simple demande et sont consultable à tous moments dans les bureaux du syndic.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur les conséquences financières éventuelles et les risques pour la sécurité des occupants en cas de non-respect de ces normes. Il signale que plusieurs normes de sécurité et de prévention contre l'incendie ne seraient pas respectées dans la copropriété et il conseille aux copropriétaires de faire réaliser les travaux de mise en conformité.

Concernant les ascenseurs, l'amiante, le propane des communs et l'électricité de communs, l'assemblée donne mandat à l'unanimité au syndic pour effectuer, durant toute sa gestion, tous les contrôles nécessaires ainsi que pour commander les travaux de mise en conformité. Le syndic pourra se faire assister d'un expert technique (par exemple : architecte) s'il le juge nécessaire. L'assemblée mandate à l'unanimité le commissaire aux comptes pour valider la commande et les montants de ces travaux éventuels.

Concernant la mise en conformité pour la prévention contre l'incendie, l'assemblée décide à l'unanimité de n'entreprendre aucune démarche pour le moment malgré les conseils du syndic.

L'assemblée décharge à l'unanimité le syndic de toute responsabilité en attendant que la copropriété soit remise en conformité sur ces différents points de sécurité et de prévention contre l'incendie.

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

Au cours du mois de décembre 2024 le syndic a transféré, aux propriétaires, le courrier et le mail de Maître Gillard dans lequel elle rappelait que puisque nous avons obtenu gain de cause, M. Debor devait verser une indemnité de 2.250€, à la copropriété, qui est une intervention forfaitaire dans les frais d'avocat. Malheureusement, il ne s'exécute pas volontairement et elle craint qu'il soit insolvable... Elle a interrogé Me Ancion qui avait lancé des mesures d'exécution à l'égard de M. Debor pour voir s'il a pu récupérer quelque chose et si cela vaut la peine de lancer une exécution forcée pour obtenir cette indemnité de 2.250 € en faveur de la copropriété. Celui-ci a indiqué que M. Debor fait l'objet de nombreuses saisies et qu'il n'y a, en apparence, pas d'actifs disponibles. Le risque d'une exécution forcée est donc d'engager des frais importants d'huissier pour ne rien récupérer. Vu la situation actuelle, Maître Gillard déconseille de réengager des frais dans le sens de l'exécution. L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas poursuivre la procédure pour le moment.

16. Sinistres en cours.

Le syndic signale qu'il n'y a plus de sinistre en cours

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

Pour rappel la dernière assemblée avait donné mandat au syndic pour solliciter un nouveau permis d'environnement classe 3 auprès de la commune.

Le syndic signale que le dossier est toujours en cours

18. Réparation de la corniche.

Pour rappel les dernières assemblées avaient 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.

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

La dernière assemblée avait décidé de donner mandat au conseil pour valider, commander et suivre le travail.

Le conseil présente le devis de la société Jansen Cédric pour 22 000 € hors tva.

L'assemblée décide à l'unanimité de donner mandat au conseil pour trouver une autre solution moins onéreuse, pour valider, commander et suivre le travail.

L'assemblée donne mandat au syndic pour faire un appel de fonds extraordinaires suivant besoin

19. Hydrofuge sur la façade du bâtiment.

Pour rappel, les dernières assemblées avaient donné mandat au conseil de copropriété pour commander des devis et pour décider de commander et suivre les travaux.

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

L'assemblée décide à l'unanimité de ne rien faire pour le moment.

20. Accessibilité des communs : principalement du local des chaudières (point demandé par M. Deom).

M. Deom signale que ce local est accessible uniquement par le jardin de l'appartement de M. Franchina (app 4A). Ce qui rend l'accès à ce local assez contraignant.

Aucune solution n'est trouvée pour le moment hormis contacter les propriétaires de cet appartement afin d'avoir l'accès par le jardin.

21. Répartition des communs (point demandé par Mme Villers).

Mme Villers signale que la répartition des taches communes n'est pas respectée.

22. Réparation de la place de parking de Mme Villers (point demandé par Mme Villers).

Mme Villers signale que certaine personne se gare devant son garage et demande aux propriétaires de ne pas se garer devant.

23. Modifications éventuelles du R.O.I. relatives aux retards et délai de paiement de charges, aux clauses pénales, aux intérêts de retard et aux frais de procédure.

Certains statuts de copropriété (acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur) ne prévoient pas de délai de paiement de charges, de clauses pénales ou d'intérêts de retard. D'autres statuts prévoient ces règles mais celles-ci sont difficilement applicables ou souvent rejetées par les juges de paix parce qu'elles peuvent être considérées comme abusives, disproportionnées ou peu précises. De plus ces clauses ne correspondent pas toujours aux frais repris dans le contrat du syndic. Le syndic, suivant les conseils d'un avocat, propose d'adapter ces règles pour qu'elles soient difficilement opposables. Le syndic présente un texte rédigé avec l'aide d'un avocat.

L'assemblée décide à l'unanimité de valider cette proposition et de mandater le syndic pour ajouter avec effet immédiat ces règles dans le règlement d'ordre intérieur :

« Tout appel de fonds, quel qu'il soit, doit être payé dans les 15 jours de son envoi par le syndic. Tout décompte périodique de charges doit être payé dans les 30 jours de son envoi par le syndic. Tout retard de paiement entraînera dans le chef du copropriétaire défaillant, de plein droit et sans mise en demeure préalable, la déduction d'une indemnité égale à 10% des sommes impayées, avec un minimum de 200 € par défaut de paiement. En outre, le copropriétaire défaillant sera redevable d'un intérêt au taux de 10% l'an à compter du jour de l'édition de l'appel de fonds ou du décompte impayé ou, à défaut, du jour de son envoi. Tout versement réalisé par un copropriétaire sur le compte de la copropriété sera automatiquement imputé à la dette la plus ancienne et, le cas échéant, sur les intérêts de retard. Ces indemnités et ces intérêts au profit de la copropriété seront imputés automatiquement au fonds de réserve général de la copropriété.

De plus, tous les frais facturés par le syndic et prévus dans son contrat (en ce compris les frais d'envoi de rappel de paiement ou de mise en demeure), liés à un défaut ou un retard de paiement d'un copropriétaire, seront pris en charge par le copropriétaire défaillant et donc imputés privativement dans son décompte de charges.

Ces règles abrogent et remplacent les éventuelles dispositions antérieures prévues dans les statuts ou décidées par les assemblées générales antérieures relatives aux délais de paiement, aux indemnités, aux intérêts et aux clauses pénales. Par contre, elles ne remplacent pas les éventuelles autres règles relatives par exemple aux possibilités de recouvrement direct de charges dont dispose le syndic ou la copropriété. »

24. Organisation et tenue de la prochaine assemblée.

L'assemblée décide à l'unanimité que la prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu le **01/04/2026 à 15h00 dans une salle de réunion dans le bâtiment où le syndic a ses bureaux**. 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.

25. 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 17h45.

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



Royen.
jean

ACP Résidence De Ridder

Rue de l'Hospice 2/A

4690 Bassenge

Banque : BE27 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**LISTE DES PRESENCES AG RESIDENCE De Ridder DU 2/04/2025**

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		

Président_____
Secrétaire