

ACP Résidence De Ridder

Rue de l'Hospice 2/A

4690 Bassenge

Banque : BE63 0017 5417 7908

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 13 avril 2023.**

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 du syndic rue Natalis 2 à 4020 Liège.

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

Sont présents ou valablement représentés : MM Colleau, Déom, Franchina, Gaspart, Royer et Villers soit 6 propriétaires sur 8 représentants ensemble 7 548 quotes-parts sur 10 000 (voir le détail des quotes-parts sur la liste des présences).

Sont absents : MM Hodzic et Wolfs.

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. Borremans. L'assemblée est ouverte à 17h45.

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

L'assemblée désigne à l'unanimité M. Déom comme président de la séance.

L'assemblée désigne à l'unanimité le syndic comme secrétaire.

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 – échéance au 31/12/2023).

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 Paillot (contrat à durée indéterminée).

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

4. Rapport du commissaire aux comptes et 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 décembre 2023.

6. 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.

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

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

L'assemblée désigne à l'unanimité MM Beydts, Franchina et Déom comme membre du conseil de copropriété pour l'exercice suivant.

8. Budgets prévisionnels des dépenses courantes et extraordinaires :

Proposition pour le fonds de roulement (provisions) : 1 500 € par mois à répartir sur les quotes-parts.

Proposition pour le fonds de réserve : 200 € par mois à répartir sur les quotes-parts.

Budget et provisions : Les dépenses périodiques de 2022 ont été de 17 025,53 € et la copropriété appelle pour le moment mensuellement 1 000 € de provisions de charges générales, 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 31/12/2022 de 3 400 €.

Fonds de réserves : Les dépenses non périodiques de 2022 ont été de 5 862,92 €. Le fonds de réserve de la copropriété est au 31/12/2022 de 8 760,69 €. La copropriété appelle pour le moment mensuellement 200 € de cotisation au fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité d'appeler mensuellement, à partir du 1^{er} mai 2023, 400 € de cotisation au fonds de réserve.

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. Conformément à la loi, le syndic pourra également réaliser un appel de fonds extraordinaire suivant besoin.

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

Pour rappel, la société Alufer qui aurait fourni des conteneurs lors des travaux de rénovation de la résidence a attaqué en justice M. Debor pour non-paiement d'une facture de 6 443,25 € et celui-ci a appelé à la cause la copropriété dans cette procédure. Conformément à la décision de la dernière assemblée, Maître Gillard, assisté par Maître Schils, a représenté la copropriété en justice dans cette affaire. Toutefois, la copropriété a perdu en première instance et doit rembourser à M. Debor 6 443,25 € + 1 170 € de frais de procédure + 183,73 € de frais de citation. Les copropriétaires ont décidé de faire appel de cette décision. L'audience d'appel est prévue pour le 17/04/2023.

10. Travaux non terminés et malfaçons et procédure éventuelle contre le promoteur.

L'assemblée décide à l'unanimité 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.

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

Comme expliqué lors de la dernière assemblée, le syndic a entrepris toutes les démarches pour obtenir les conformités gaz des 6 appartements relié sur la chaudière commune et des 3 lofts. Le dossier n'est pas encore clôturé car 2 remarques subsistent concernant l'installation commune extérieure. Le syndic a demandé à Primagaz de soulever ces remarques.

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

La dernière assemblée générale avait décidé de mandater le conseil de copropriété pour installer un ferme-porte à la deuxième porte et un spot devant l'entrée.

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

13. Réparation de la corniche.

La dernière assemblée générale avait décidé de commander un devis à M. Paillot pour réparer la descente et ajouter une descente supplémentaire et donne mandat au conseil de copropriété pour valider ce devis et décider de la commande de ces travaux. Avec l'accord du conseil, des travaux ont été réalisés pour 2 895,92 € tva comprise pour le renouvellement de la descente et de la corniche de la chambre de l'appartement 4A. L'assemblée valide à l'unanimité les travaux réalisés.



Des infiltrations provenant de la toiture ont été constatées dans la cage d'escaliers. Le syndic a 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.

L'assemblée donne mandat à l'unanimité 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.

14. Hydrofuge sur la façade du bâtiment.

Ce point a été demandé par M. Déom, il présente sa demande.

L'assemblée donne mandat à l'unanimité au conseil de copropriété pour commander des devis et pour décider de commander et suivre les travaux.

15. Isolation phonique entre les étages.

Ce point a été demandé par M. Déom, Mme Villers et M. Royer. Ils présentent leur demande et se plaignent de l'isolation phonique entre les appartements qui seraient mal placée ou inexistante. M. Déom, Mme Villers et M. Royer souhaiteraient que la copropriété trouve une solution. A défaut de solution, M. Déom souhaite que la copropriété refasse au frais de la copropriété l'isolation phonique entre les appartements.

L'assemblée décide à l'unanimité d'essayer de trouver une solution technique pour résoudre ce problème et les copropriétaires sont mandatés pour présenter éventuellement des devis lors de la prochaine assemblée.

L'assemblée décide à l'unanimité, 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.

16. Rénovation du hall d'entrée.

L'assemblée décide à l'unanimité que les copropriétaires vont essayer de s'organiser pour le faire eux-mêmes les travaux et mandate à l'unanimité M. Beydt pour valider les frais de marchandises et de mandater à l'unanimité le conseil de copropriété pour choisir les finitions.

17. Aménagement des boîtes aux lettres.

Ce point a été demandé par M. Deom, il présente sa demande.

L'assemblée décide à l'unanimité de mandater M. Royer pour uniformiser les noms.

18. Sinistre et expertise dans l'appartement de M. Beydts.

Le syndic signale que ce sinistre est clôturé. M. Royer a acheté l'appartement à M. Pitz. Il signale que M. Pitz n'a pas effectué les réparations et a touché l'indemnité. Il va contacter son notaire et M. Pitz.

19. Utilisation du parking pour les visiteurs.

Ce point a été demandé par M. Deom, il présente sa demande.

L'assemblée décide à l'unanimité que les places de parkings en face de la résidence sont prioritaires aux résidents.

20. Banne solaire sur la façade du côté de l'appartement de madame Gaspard.

Ce point a été demandé par Mme Gapsart, il présente sa demande

L'assemblée décide à l'unanimité d'autoriser le placement des bannes solaires pour l'appartement de Mme Gaspard.

21. Changement châssis de terrasse de madame Villers.

Ce point a été demandé par Mme Villers, elle présente sa demande. Il s'agit en fait des garde-corps de la terrasse de Mme Villers.



L'assemblée décide à l'unanimité d'autoriser le remplacement de ses gardes corps.

22. Mégot sur le balcon de Mme Villers.

Ce point a été demandé par Mme Villers, elle présente sa demande.
Mme Colleur va contacter son locataire.

23. Rédaction d'un ROI.

Ce point a été demandé par M. Deom, il présente sa demande. Le syndic rappelle que la copropriété dispose déjà d'un ROI.

L'assemblée décide à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété pour préparer un projet de modification du ROI qui sera présenté à la prochaine assemblée.

24. Personne de contact et relevé des compteurs.

Afin de limiter les dépenses de la copropriété. L'assemblée décide à l'unanimité de désigner M. Franchina comme personne de contact à la résidence et pour communiquer les relever d'index à la demande du syndic.

25. Mandat du syndic.

Le mandat du syndic Cogestim arrive à échéance le 31/10/2023. Il propose de renouveler son mandat et présente son contrat et son tarif indexé.

L'assemblée décide à l'unanimité de réélire la société Cogestim à partir du 01/11/2023 pour un mandat de 3 ans renouvelable. L'assemblée mandate à l'unanimité M. Déom pour signer le contrat du syndic au nom de la copropriété.

26. Organisation et tenu de la prochaine assemblée générale.

Concernant l'organisation de l'assemblée, conformément à la loi, la date est actuellement fixée par le syndic suivant ses disponibilités et, si possible, avec l'accord du conseil de copropriété s'il y en a un ou le commissaire aux comptes. Il n'est hélas techniquement pas possible d'impliquer tous les copropriétaires au choix d'une date qui conviendrait à tout le monde car ce serait une charge de travail trop importante. De plus, afin d'améliorer la qualité du travail et la vie du personnel du syndic, le bureau Cogestim souhaiterait avancer l'heure des prochaines assemblées ; idéalement pour qu'elle se termine à 17h30 maximum. Le syndic propose une solution pour répondre à ces deux demandes qui est de fixer aujourd'hui la date de la prochaine assemblée mais à la condition qu'elle ait lieu en journée. Cela permettra aux copropriétaires de s'organiser un an à l'avance. De plus, le syndic propose également d'utiliser un système de vidéoconférence professionnel (conforme à la loi sur la copropriété) et payant. Des copropriétaires pourraient être physiquement présents et d'autres chez eux en vidéoconférence mais alors l'assemblée devrait avoir lieu impérativement dans les bureaux du syndic pour des questions techniques (écran et caméra).

L'assemblée décide à l'unanimité que la prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu le **03/04/2024 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.

27. Stockage des archives de la copropriété.

L'assemblée décide à l'unanimité que les archives de la copropriété seront stockées à la résidence chez Mme Gaspard.



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

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



Cogestim
SYNDIC | VENTE | GESTION

[Handwritten signatures in blue ink: "Léon", "Baya", "Villers", "Bou", "Bou", "Bou"]