

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 1^{er} avril 2026.

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 15h15.

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

L'assemblée désigne à l'unanimité Mme Gaspart 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
Techem	Techem	10 ans	10-04-2028
L'entretien de la chaudière	Vaillant	2 ans	1-03-2028

Dossier de conformité et de sécurité :

Analyse de risque ascenseur(s) valable jusqu'au :	23-04-2033
Conformité électrique des communs valable jusqu'au :	En cours
Citerne propane	24-11-2027
Dernier rapport positif des pompiers établi le :	A réaliser
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.



6. Approbation des comptes et du bilan.

L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes et le bilan au 31/12/2025.

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 M. Beydts et Royer comme membres du conseil de copropriété pour l'exercice suivant. L'assemblée désigne à l'unanimité M. Beydts comme président 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 2025 ont été de 23 486,97 € 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 d'appeler mensuellement, à partir du 01/05/2026, 1 500 € de provisions de charges générales et 550 € de provisions de charges pour les appartements reliés à la chaudière communes.

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 31/12/2025 de 4 900 €.

Fonds de réserves : Les dépenses non périodiques de 2025 ont été de 2 882,49 €. Le fonds de réserve de la copropriété est au 31/12/2025 de 13 201,01 €. La copropriété appelle pour le moment mensuellement 600 € de cotisation au fonds de réserve.

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

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. État 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 15/05/2026. 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.



12. 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 moment 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.

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.

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.

13. Réparation de la corniche.

Pour rappel, la dernière assemblée avait donné mandat au conseil pour trouver une autre solution moins onéreuse, pour valider, commander et suivre le travail.

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

L'assemblée décide à l'unanimité de donner mandat au syndic pour faire un appel de fonds extraordinaires suivant besoin.

14. Demande de Madame Gaspart : demande d'autorisation pour placer des volets ou de screens sur les fenêtres sur la façade « terrasse » et à l'arrière du bâtiment.

Madame Gaspart présente sa demande.

L'assemblée décide à l'unanimité d'autoriser Madame Gaspart pour la réalisation de ces travaux.

15. Demande de Madame Gaspart : proposition de remplacement des portes d'entrée de la résidence.

Madame Gaspart présente sa demande.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne rien faire pour le moment mais rappelle aux copropriétaires de bien fermer la porte derrière eux.

16. Demande de Madame Gaspart : Proposition de placement de panneaux solaires communs ou individuels.

Madame Gaspart présente sa demande.

L'assemblée décide à l'unanimité de donner mandat au conseil de copropriété pour demander un devis et un projet qui sera présenté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

17. Demande de M. Déom : Isolation phonique.

Monsieur Déom présente sa demande.

L'assemblée décide à l'unanimité de donner mandat à M. Deom pour demander un devis pour isoler phonétiquement le local technique de l'ascenseur. Ce devis sera présenté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

18. Demande de Monsieur Daco : Coffret des compteurs à gaz (réel problème de fixation, sécurité), qui a fait l'installation ?

Monsieur Daco présente sa demande. M. Daco demande s'il est possible de retirer les trois compteurs dans leur jardin. Monsieur Daco fournira une photo au syndic.



L'assemblée donne mandat à l'unanimité au syndic pour interroger Apragaz afin de savoir s'il est possible de les retirer.

L'assemblée donne mandat à l'unanimité au conseil pour valider le devis pour retirer ces compteurs.

19. Demande de Monsieur Daco : Demande d'être informé à l'avance du jour de livraison du gaz.

Monsieur Daco présente sa demande.

L'assemblée décide à l'unanimité de demander au syndic de le signaler à Primagaz par mail.

20. Demande de Monsieur Daco : Demande d'arrivée d'eau sur terrasse au 4A.

Monsieur Daco présente sa demande. Il propose d'installer un robinet d'eau dans son jardin qui serait raccordé à son compteur d'eau.

L'assemblée décide à l'unanimité d'autoriser Monsieur Daco pour la réalisation de ce travail.

21. Demande de Monsieur Daco : Serrure sur local des chaudières et compteurs (terrasse du 4A).

Monsieur Daco présente sa demande. Il souhaite placer un barillet sur la porte du local et placer la clé dans un boîtier à code. Ce code sera communiqué aux copropriétaires.

L'assemblée décide à l'unanimité d'autoriser Monsieur Daco pour la réalisation de ce travail.

22. Demande de Monsieur Daco : Demande pour placement toile sur terrasse.

Monsieur Daco présente sa demande. Il souhaite placer une toile jaune similaire à celle placée chez Madame Wolfs.

L'assemblée décide à l'unanimité d'autoriser Monsieur Daco pour la réalisation de ce travail.

23. Demande de Monsieur Daco : Demande pour récupérateur d'eau.

Monsieur Daco présente sa demande. Il souhaite placer un récupérateur d'eau dans son jardin.

L'assemblée décide à l'unanimité d'autoriser Monsieur Daco pour la réalisation de ce travail.

24. Demande de Monsieur Daco : Ascenseur et Rez de chaussée (utilité réel, répartition des charges).

Monsieur Daco présente sa demande.

Aucune décision n'est prise pour le moment.

25. Mandat du Syndic.

Le mandat du syndic Cogestim arrive à échéance le 1^{er} Novembre 2026. Il propose de renouveler son mandat et présente son contrat actuel et son tarif indexé. Le syndic rappelle que son nouveau contrat prévoit des assemblées générales en journée et que le dépassement des réunions après 18h00 est facturable (cf. tarif des prestations complémentaires dans le contrat).

L'assemblée décide à l'unanimité de réélire la société Cogestim (n° d'entreprise 0506.972.973) à partir du 01/11/2026 pour un mandat de 3 ans renouvelable. L'assemblée mandate à l'unanimité Mme Gaspard, pour signer le contrat du syndic au nom de la copropriété.

26. Organisation et tenue de la prochaine assemblée.

L'assemblée décide à l'unanimité que la prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu le **1/04/2027 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.

27. 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 17h35.

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



Handwritten signatures in blue ink:

- Top left: A signature that appears to be "Fa".
- Below it: A signature that appears to be "jean".
- Top center: A signature that appears to be "Jospal".
- Below it: A signature that appears to be "2000".
- Bottom center: A signature that appears to be "Lamy".
- Right side: A large, sweeping signature that appears to be "Bartelbm".
- Below it: A signature that appears to be "1004".
- Bottom left: A large, sweeping signature that appears to be "Lamy".

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 1/04/2026**

NOM	QP	PRESENT	PROCURATION
BARTHOLOME Nancy	997		
COLLEAU Patricia	1863		
DACO Jean Marie	1 401		
DEOM Gilles	983		
FRANCOTTE Cyril	970		
GASPART Fanny	1482		
ROYER Jean	822		
WOLFS Nathalie	1482		
	10 000		

Président

Secrétaire