

ACP Résidence Ixellois

Rue des Ixellois, 7
4000 Liège
Banque : BE31 0017 5422 1455
N° Entreprise : 0891 531 552

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 31 mars 2022.

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte-rendu de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence Ixellois 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 à l'assemblée.

Sont présents ou valablement représentés : MM.

soit 11 copropriétaires sur 15 représentant ensemble 7 739

quotes-parts sur 9 876.

Sont absents : MM.

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.

. Le syndic remercie les personnes présentes et représentées.

L'assemblée est ouverte à 18h15.

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

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

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

3. Constat d'approbation des procès-verbaux des assemblées du 8 avril 2021 et du 2 septembre 2021.

Le syndic n'ayant reçu aucune remarque dans les délais légaux, les procès-verbaux des Assemblées Générales du 8 avril 2021 et du 2 septembre 2021 sont définitivement approuvés.

4. Rapport du syndic.

Le bâtiment est assuré en incendie par IBIS.

L'assurance protection juridique est chez Arag SE.

Le contrôle et l'entretien des protections anti-incendie sont réalisés par Business Fire.

L'entretien de l'ascenseur est réalisé par AEM.

Le contrôle de l'ascenseur est réalisé par OCB.

Le fournisseur du gaz et d'électricité des communs est Luminus.

L'entretien et le contrôle de la chaudière est réalisé par DR SPRL.

Les relevés des calorimètres et décompteurs est réalisé par ISTA.

L'entretien des communs est réalisé par la société Ariane Nettoyage.

L'entretien et la location des tapis à l'entrée est réalisé par Tapis Rent.

5. Rapport du commissaire aux comptes.

M. Culot a eu l'occasion de vérifier les comptes et il les a approuvés. Ils présentent son rapport verbal et déclarent les comptes exacts.

6. Approbation des comptes.

L'assemblée approuve à l'unanimité les comptes et le bilan de 2021.

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

L'assemblée donne décharge et quitus au commissaire aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et au syndic.

8. Nomination du commissaire aux comptes et du conseil de copropriété pour l'exercice suivant.

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

L'assemblée désigne à l'unanimité M. _____ comme membres du conseil de copropriété pour l'exercice suivant.

9. Budget de l'exercice suivant et alimentation des fonds de roulement et de réserve

Les dépenses périodiques de 2021 ont été de 33 016,09 €. Les dépenses non périodiques de 2021 ont été de 225 512,95 € et financées par le fonds de réserve qui est au 31/12/2021, de 59 099,49 €. Le fonds de roulement permanent est de 34 000 € au 31/12/2021.

Le syndic appelle actuellement par trimestre 8 000 € de provisions de charges et 5 000 € de cotisation au fonds de réserve général.

L'assemblée décide à l'unanimité, à l'exception de Mme de _____ qui vote contre, d'appeler trimestriellement, à partir du 1^{er} avril 2022, 10 000 € de provisions de charges et 5 000 € de cotisation au fonds de réserve général. 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. Conformément à la loi, le syndic pourra réaliser un appel de fonds extraordinaire suivant besoin.

10. Etat d'avancement des travaux des façades avant et arrière.

L'architecte, Monsieur _____ présente à l'assemblée l'état d'avancement des travaux des façades avant et arrière. Une réunion de pré réception provisoire des travaux de la façade arrière a eu lieu le 14/02/2022 en présence de plusieurs copropriétaires, de M. _____ des entrepreneurs. Plusieurs remarques doivent encore être levées.

11. Nuisances générées par le magasin Aldi.

A la demande du syndic, les gestionnaires de l'Aldi et de la galerie ont réglé plusieurs problèmes signalés comme, les éclairages permanents du parking, la réparation des pierres bleues et l'affaissement du trottoir. Les nuisances sonores du système de climatisation sont atténuées mais pas complètement réglées. Il reste à terminer les réparations de la colonne en béton au niveau du quai de déchargement mais ce travail est en cours. Ces points seront abordés lors de l'Assemblée des parkings.

12. Remplacement des vidéophones.

L'assemblée décide à l'unanimité de tester la caméra du vidéophone et de reporter ce point.

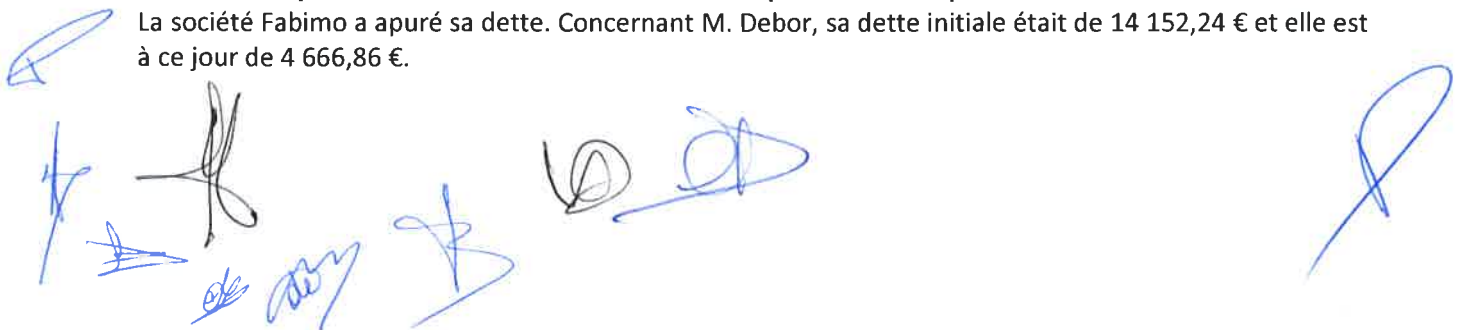
13. Placement d'un screen extérieur ou volet en façade avant chez Monsieur

Ce point a été demandé par M. _____ et il présente sa demande.

L'assemblée décide à l'unanimité de d'autoriser le placement de screen ou de volet sur les châssis avant et arrière à condition que ceux-ci respectent la couleur RAL des châssis.

14. Dettes et procédure contre FABIMO et M. Debor pour retard de paiements.

La société Fabimo a apuré sa dette. Concernant M. Debor, sa dette initiale était de 14 152,24 € et elle est à ce jour de 4 666,86 €.



15. Mise en conformité des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire du 2 septembre 2021 avait décidé de corriger et de modifier les quotes-parts de l'appartement de M. _____ que cette modification devrait-être actée dans les statuts durant leur mise en conformité dans les 3 ans.

L'assemblée décide à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété et le syndic pour contacter des notaires afin d'obtenir des devis pour réaliser cette mise en conformité. Le point est donc reporté à la prochaine assemblée.

16. Syndic.

Le mandat du syndic arrive à échéance le 31 mars 2022. Le syndic propose donc de renouveler son mandat. L'assemblée décide à l'unanimité de renouveler le mandat du syndic Cogestim SRL (N° d'entreprise 0506 972 973) à partir du 1^{er} avril 2022 pour 3 ans. L'assemblée donne mandat à l'unanimité à Mme _____ pour signer le nouveau contrat du syndic

17. Lecture du procès-verbal des décisions et signature du procès-verbal.

Après lecture du procès-verbal, celui-ci est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés et signé.

Le syndic remercie tous les propriétaires présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h35.

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



Pierre-Renaud Borremans

■ Rue Natalie 21B-4020 Liège

☎ 04 379 28 04 | ✉ syndic@cogestim.be