

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 extraordinaire du 2 septembre 2021.

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte-rendu de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence Ixellois située rue des Ixellois 7 à 4000 Liège, 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 10 copropriétaires sur 15 représentant ensemble 7 501 quotes-

parts sur 10 000.

Sont absents :

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 18h30.

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

M. est nommé président de l'assemblée à l'unanimité.

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée à l'unanimité.

3. Modification ou correction des quotes-parts de l'appartement 17 de M. (point reporté suite à l'AG du 08/04/2021).

Lors de l'assemblée du 08/04/2021, M. avait présenté sa demande en expliquant que les quotes-parts de son appartement n° 17 avaient été mal calculées depuis l'origine car établies sur les plans initiaux et non les plans définitifs. L'appartement 17 est donc plus petit que prévu au moment de l'attribution des quotes-parts. Elles sont en effet plus importantes que les autres appartements en comparant les surfaces. Monsieur avait envoyé son projet de nouvelles quotes-parts à tous les copropriétaires par mail. L'appartement 17 dispose actuellement de 780 quotes-parts sur 10 000. Il semble que le géomètre de l'époque ait multiplié par 5.56 les surface des appartements pour obtenir les quotes-parts sur 10 000 mais en diminuant de 50% les surfaces des terrasses du dernier étage. Sur cette base, les quotes-parts de l'appartement 17 devraient être de 656 quotes-parts sur un total ramené à 9 876. Ces chiffres ont été confirmés dans le rapport de l'architecte Martin qui a été envoyé avec la convocation de cette assemblée et qui sera joint au procès-verbal en cas d'acceptation.

Plusieurs copropriétaires étant absents lors cette assemblée du 08/04/2021 et l'unanimité de tous copropriétaires existants étant nécessaire pour valider ce type de décision, cette demande n'a pu être validée. Conformément à l'article 577-7 §4 du code civil, une 2^{ème} assemblée se tient donc ce jour pour statuer sur ce point et uniquement l'unanimité des copropriétaires présents et représentés est requise pour valider cette demande de modification des quotes-parts.

L'assemblée décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de valider cette modification des quotes-parts de l'appartement 17 de M. conformément au rapport de l'architecte Martin qui passe donc de 780 quotes-parts sur 10 000 à 656 sur 9 876 quotes-parts. Les quotes-parts individuelles des autres appartements ne sont pas modifiées mais uniquement le total et les quotes-parts de l'appartement 17. Pour des raisons comptables, cette modification n'apparaîtra qu'à partir du décompte

des charges de 2022 mais l'assemblée décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés qu'un calcul rétroactif, à partir de juillet 2015, pour les décomptes de 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016 et 2015 de M... sera appliqué sur l'exercice 2021 afin de lui rembourser, via le fonds de réserve de la copropriété, les charges et ses cotisations aux fonds de réserve payées en trop durant ces exercices. L'assemblée décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés que cette modification sera actée et enregistrée dans les statuts de la copropriété dans les 3 ans, idéalement lors d'une mise à jour des statuts si possible et que tous les frais éventuels liés à cette décision seront pris en charge par la copropriété via le fonds de réserve.

4. 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 signé.

Le syndic remercie tous les propriétaires présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h40.

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 Natalis 21B-4020 Liège

04 379 28 04 | syndic@cogestim.be

B. DESSART

VERBIST

BELOT

Y. COLLET

V. DEFAUX

C. de BORREMAN

BOULU

DELVOYE



A.C.P. "Ixellois" C/O COGESTIM
Rue Natalis, 2
4020 LIEGE

Nos réf. : 260-[10-19] A.C.R. "Ixellois"

Vos réf. : -

Liège, le 15/06/2021

Concerne : **Modifications des quotités**

Bien sis à Rue des Ixellois, 7 - 4000 LIEGE

Réf. cadastrales : LIEGE 5eme DIV. section B n° 314 86

Madame, Monsieur,

Je soussigné Lionel MARTIN, architecte et administrateur de la S.R.L. LM-Architecte, a été mandaté par la copropriété A.C.P. « Ixellois », représentée par le syndic COGESTIM, afin de vérifier la demande de nouvelle répartition des quotités.

Cette demande intervient suite au constat que les quotités telles que définies depuis le départ comportent une redondance au niveau des surfaces du dernier étage, impliquant un mécompte en défaveur de Monsieur Culot (propriétaire de l'appartement « 17 » (repris aux notes en annexe).

J'atteste donc par la présente, après visite des lieux et prise en compte des décomptes de surfaces transmises et vérifiées, que la nouvelle répartition proposée en annexe sous référence « base 9876 » est conforme et judicieuse, permettant de cette manière de ne pas changer les quotités précédemment attribuées, sauf dans le chef de Monsieur Culot.

Les précisions suivantes sont importantes :

- La présente répartition a fait l'objet d'un accord préalable entre propriétaires de l'A.C.P. Ixellois.
- La modification met à jour une situation établie au départ, sur base de plans qui ne sont pas conformes à la réalité des aménagements réalisés.

Je suis et reste bien entendu à votre entière disposition pour toute discussion ou complément d'information dont vous auriez besoin.

Est jointe à la présente le tableau de répartitions des quotités anciennes et actualisées (la formule d'actualisation en « base 10.000 » est donnée à titre d'information et non-retenue).

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Cordialement,

Pour LM-Architecte S.R.L.
Lionel Martin
Architecte.

STATUT ACTUEL

Le montant est calculé suivant l'ancien appel de fond de roulement & de réserve, soit: 8000€ + 11000€ = 19000€

N° Appart	Propriétaire	Quote part	Surface (m ²)	Terrasse (m ²)	Surface/étage	Qp/S	Montant (€)	Montant/Qp	Montant/m ²
1	Deprez - Defays	2115,0	109		380	5,6	4018,5	1,90	10,58
2	Deprez - Defays		63						
3	Deprez - Defays		103						
4	Deprez - Defays		105						
5	Depresseux	590	106		385	5,6	1121	1,90	10,58
6	Depireux	584	105			5,6	1109,6	1,90	10,57
7	Dessart	607	109			5,6	1153,3	1,90	10,58
8	Herkenne	362	65			5,6	687,8	1,90	10,58
9	Delvoye	590	106		385	5,6	1121	1,90	10,58
10	Boulu	584	105			5,6	1109,6	1,90	10,57
11	De Borman	607	109			5,6	1153,3	1,90	10,58
12	Fabimo	362	65			5,6	687,8	1,90	10,58
14	Tinter	662	102	34	Duplexes sur les 4 & 5 ème étages excepté appart 15	5,6	1257,8	1,90	10,57
15	Henrard	484	87			5,6	919,6	1,90	10,57
16	Lambrecht	701	103	46		5,6	1331,9	1,90	10,57
17	Culot	780	95	46		6,6	1482	1,90	12,56
18	Vrebist - Belot	972	143	34		5,6	1846,8	1,90	10,55
Studio	Vrebist - Belot		15						
Total quotités		10000,0				Total	19000		

Suivant la même répartition des autres appartements

17	Culot	656	95	46		5,6	1246,4	1,90	10,56
Total quotités		9876				Différence	235,6		

Proposition des nouvelles quotités sur base de 10000

(modification de toutes les quotités)

Le montant est calculé suivant le nouvel appel de fond de roulement & de réserve, soit: 8000€ + 6000€ = 14000€

N° Appart	Propriétaire	Quote part	Surface hab & terrasse	%	Surface hab / étage	Qp/S	Montant	Montant/Qp	Montant/S
1	Deprez - Defays	2141	109	21,4	380	5,6	2997,2	1,40	7,89
2	Deprez - Defays		83						
3	Deprez - Defays		103						
4	Deprez - Defays		105						
5	Depresseux	597	106	5,97	385	5,6	836,1	1,40	7,89
6	Depireux	582	105	5,92		5,6	828,2	1,40	7,89
7	Dessart	614	109	6,14		5,6	859,7	1,40	7,89
8	Herkenne	366	65	3,66		5,6	512,7	1,40	7,89
9	Delvoye	597	106	5,97	385	5,6	836,1	1,40	7,89
10	Boulu	582	105	5,92		5,6	828,2	1,40	7,89
11	De Borman	614	109	6,14		5,6	859,7	1,40	7,89
12	Fabimo	366	65	3,66		5,6	512,7	1,40	7,89
14	Tinter	670	119	6,70	Duplexes sur les 4 & 5 ème étages excepté appart 15	5,6	938,6	1,40	7,89
15	Henrard	480	87	4,90		5,6	686,2	1,40	7,89
16	Lambrecht	710	126	7,10		5,6	993,8	1,40	7,89
17	Culot	685	118	6,65		5,6	930,7	1,40	7,89
18	Vrebist - Belot	986	160	9,01		5,6	1380,3	1,40	7,89
Studio	Vrebist - Belot		15	0,85					
		10000	1775	100			14000		

Proposition des nouvelles quotités sur base de 9876

(quotités inchangées sauf pour l'appartement 17 suivant AG)

Le montant est calculé suivant le nouvel appel de fond de roulement & de réserve, soit: 8000€ + 6000€ = 14000€

N° Appart	Propriétaire	Quote part	Surface hab & terrasse	%	Surface hab / étage	Qp/S	Montant	Montant/Qp	Montant/S
1	Deprez - Defays	2115,0	109	21,4	380	5,6	2997,2	1,42	7,89
2	Deprez - Defays		63						
3	Deprez - Defays		103						
4	Deprez - Defays		105						
5	Depresseux	590	106	5,97	385	5,6	836,1	1,42	7,89
6	Depireux	584	105	5,92		5,6	828,2	1,42	7,89
7	Dessart	607	109	6,14		5,6	859,7	1,42	7,89
8	Herkenne	362	65	3,66		5,6	512,7	1,42	7,89
9	Delvoye	590	106	5,97	385	5,6	836,1	1,42	7,89
10	Boulu	584	105	5,92		5,6	828,2	1,42	7,89
11	De Borman	607	109	6,14		5,6	859,7	1,42	7,89
12	Fabimo	362	65	3,66		5,6	512,7	1,42	7,89
14	Tinter	662	119	6,70	Duplexes sur les 4 & 5 ème étages excepté appart 15	5,6	938,6	1,42	7,89
15	Henrard	484	87	4,90		5,6	686,2	1,42	7,89
16	Lambrecht	701	126	7,10		5,6	993,8	1,42	7,89
17	Culot	656	118	6,65		5,6	930,7	1,42	7,89
18	Vrebist - Belot	972	160	9,01		5,6	1380,3	1,42	7,89
Studio	Vrebist - Belot		15	0,85					
		9876	1775	100			14000		