

«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre»

Association des copropriétaires de la résidence
BOULEVARDS & FERRER A.C.P., rue de l'Isle 24 av. Général Leman 10 à 4101 JEMEPPE-SUR-MEUSE
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 mars 2025

Sont présents ou valablement représentés : 23 propriétaires sur un total de 40

soit : 51.870 quotités sur un total de 100.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18H20.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (100.000 Q concernées)

Président : Monsieur THIRY

Secrétaire : Madame RUELENS

Le syndic représenté par M. LECLERCQ rédige le procès-verbal.

Procès-verbal

Copropriété BOULEVARDS & FERRER A.C.P. - n° entr. : 0.850.253.795 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège
RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022 - 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160 - 730.390.159

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

2. **Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières**

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) **Renouvellement du contrat AQUATEL ou changement de société (tiers répartiteurs)**

(100.000 Q concernées)

Le contrat de 10 ans avec la société AQUATEL est arrivé à son terme en 2024.

La société AQUATEL avait proposé le renouvellement de son contrat par un nouveau contrat de 10 ans pour la location de 212 calorimètres à radiofréquence, de 85 décompteurs d'eau à radiofréquence (eau chaude et froide) et le relevé des 10 décompteurs gaz (qui seront amenés à disparaître).

Les frais de relevé et l'édition des décomptes sont également compris dans ce contrat.

Le renouvellement est proposé pour un coût annuel de 2.544,51 € (indexable) contre 2.629,95 € précédemment (facturation du 15/02/2024 – offre 2023). Ce contrat comprend le remplacement de tous les décompteurs d'eau.

L'assemblée avait demandé au syndic de les mettre en concurrence et mandat avait été donné au Conseil de Copropriété pour le choix de la société.

Le syndic a sollicité les offres des sociétés ISTA et TECHEM. Les offres ont été communiquées au Conseil de Copropriété qui ne s'est pas prononcé.

La société ISTA a remis prix pour un contrat de location de 10 ans pour un coût global annuel de 2.339,53 € TVA 6% comprise. La société ISTA propose, en outre, le placement de clapets antiretour sur les 42 compteurs d'eau chaude pour un montant de 1.335,60 € TVA comprise (offre 2024).

La société TECHEM a remis prix pour un contrat de location de 10 ans pour un coût global annuel de 2.685,88 € TVA 6% comprise. La société TECHEM propose, en outre, le placement de clapets antiretour sur les 42 compteurs d'eau chaude pour un montant de 1.535,94 € TVA comprise (offre 2024)

L'assemblée générale décide de souscrire au contrat de la société AQUATEL (contrat de location de 10 ans) et demande au syndic de s'informer du prix du remplacement des vannes auprès d'AQUATEL.

Le syndic informera le Conseil de Copropriété du retour d'AQUATEL.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

b) **Contrat du syndic : modalités de fin de contrat du syndic en 2026 – discussion quant à la durée du mandat lors de la reconduction éventuelle à l'échéance de 2026**

Le contrat du syndic arrive à son terme en 2026.

Le mandat du syndic prendra donc fin de plein droit à l'assemblée générale ordinaire de 2026.

Les dispositions contractuelles et du code Civil en la matière sont rappelées.

Le mandat du syndic ne peut excéder une durée de 3 ans. Il peut-être d'une durée plus courte mais les conditions du syndic peuvent varier en fonction de la durée du mandat et des dossiers en préparation.

c) **Rénovation de la toiture coté FERRER – suite du dossier**

(100.000 Q concernées)

Le dossier a été postposé du fait de la demande d'ajout d'un poste pour l'isolation.

Le syndic a obtenu le devis de la société JDR pour un montant global de 13.981 € TVA 6% comprise. La société WARNIER n'a pas encore adapté son prix.

Les société STIERNONT et WARNIER, bien que sollicitées est relancées, n'ont pas remis prix.

Etant donné, l'arrêt des primes à l'isolation le syndic demande s'il doit quand même lancer ces travaux.

Pour rappel en 2023, JDR avait remis prix pour une réfection, sans isolation, pour un montant de 6.985,40 € et WARNIER pour un montant de 6.407,70 € TVA comprise.

La société STIERNONT n'a jamais remis prix.

Monsieur DUBOIS étant le principal intéressé et étant absent, l'assemblée générale décide de reporter le point à l'AG prochaine.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

d) Sécurisation des façades par un peignage – choix de l'entreprise (100.000 Q concernées)

Lors de l'AG précédente, le syndic avait précisé qu'un peignage des façades en carrelé était en préparation afin de sécuriser les façades et prévenir du risque de chute de certains éléments. Ces prestations seront réalisées par du personnel en cordée.

Le Conseil de Copropriété avait reçu mandat pour le choix de l'entreprise. Le syndic en a consulté 3.

Seules deux ont remis prix :

- SECURATI de Beaufays pour un forfait de 2.332 € TVA 6% comprise
- KAPLA de Ans qui estime l'intervention à 1.272 TVA 6% compris (cette offre n'est pas forfaitaire)

Les offres ont été communiquées au Conseil de Copropriété qui ne s'est pas prononcé.

Le syndic insiste sur la nécessité d'effectuer ce travail de sécurisation.

Il sera également demandé aux cordistes de contrôler et de refaire les joints de seuil des fenêtres.

L'assemblée générale décide de faire réaliser ce travail et de confier ces prestations à la société SECURATI.

Financement : via le fonds de roulement pour les mesures conservatoires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

e) Faits marquants de l'exercice écoulé :

- Désamiantage et recalorifugeage des tuyaux de chauffage pour 2.694,51 €
- Réception électrique des deux tableaux communs pour 599,96 €
- Remplacement d'un variateur de fréquence sur l'ascenseur pour 6.135,08 €
- Mise en conformité des ascenseurs pour 12.505,88 €

f) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, avec la société LUMINUS.

g) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° 817.110.323 - Courtier : BURTON – Compagnie : AXA – franchise : légale
- Assurance RC conseil de copropriété : police N° ZCN 60 00 219 22 – Courtier : PECHARD - Compagnie : ALLIANZ
- Assurance LOI : police N° 01 AT 002 635 94 – Courtier : PECHARD – Compagnie : ALLIANZ

3. Mise en conformité de la copropriété (100.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2029

- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2022
Validité : 5 ans
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'en 2028
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE
Dernier entretien effectué : 27/09/2024
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2034
La dernière analyse de risques a été effectuée le 21/08/2019
Attestation de régularisation : oui le 09/01/2024
Lux palier : en ordre
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 05/02/2020
Monsieur Thiry vient d'effectuer les travaux de recalorifugeage.
Dès que les travaux auront été effectués, un nouveau contrôle sera commandé.
Pour rappel, Monsieur Thiry réalise ce travail en demandant uniquement le remboursement des matériaux. Des copropriétaires ont contacté le syndic afin de manifester leur remerciement. Le syndic invite les copropriétaires qui le souhaitent à exprimer ces remerciements en direct.
- Conformité incendie
L'immeuble n'est pas en conformité incendie – voir point 8. ci-après.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : SICLI : validité de l'entretien : 16/01/2026
 - Eclairages de secours : Technical Services : validité de l'entretien : 06/02/2026
 - Portes RF : Technical Services : 06/02/2026
- Concernant les parties privées :
Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :
 - Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
 - Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 3 ans
 - Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
 - Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

A la demande de plusieurs propriétaires, il est communiqué les coordonnées de plusieurs entreprises spécialisées et ou organisme de contrôle pour réaliser les mises en conformité privatives et ou en mesure d'attester de la mise en conformité des installations :

 - Organismes de contrôle :
 - ⇒ VINCOTTE : rue Phocas Lejeune 11, 5032 GEMBLOUX
081/43.26.11 – buildingsouth@vincotte.be
 - ⇒ SOCOTEC : Z.I. des Cahottes, rue des Semailles 14/4 à 4400 FLEMALLE
04/234.17.00 – inspection.belgium@socotec.com
 - ⇒ BTV : quai Mativa 37, 4020 LIEGE
04/253.19.72 – btv.liege@btvcontrol.be
 - ⇒ CERTIGREEN : Rue de la Vacquée 170, 4100 SERAING
04/388.12.94 - info@certigreen.be

b) Adaptation des statuts de la copropriété : point sur la situation

La mise en conformité des statuts est confiée au Notaire DUBUISSON.

Le syndic n'a pas encore réceptionné l'avant-projet des statuts coordonnés.

L'avant-projet sera d'abord soumis au Conseil de Copropriété pour d'éventuelles modifications et sera ensuite soumis à l'approbation d'une prochaine AG.

Le budget évalué pour cette mise en conformité est d'environ 3.000 € pour les actes.
Un budget complémentaire pourrait être également nécessaire pour l'intervention d'un géomètre.

A minima, le ROI de la résidence, devra être dressé selon les prescrits juridiques et ensuite tenu à jour par le syndic. Le syndic est mandaté pour ce faire. Le ROI sera mis à disposition sur le site.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(100.000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/24, le total des charges s'est élevé à 106.825,39 € pour un budget fixé à 95.000 €.

La différence résulte de la mise en conformité des ascenseurs pour 12.505,88 €, le remplacement d'un variateur de fréquence pour 6.135,08 € et le calorifugeage des tuyaux de chauffage pour 2.964,51 €.

Comme précisé précédemment, le syndic rappelle aux propriétaires qu'il n'a pas obtenu la récupération de la prime relative au renouvellement des chaudières. Ce point sera abordé au point 6. de l'ordre du jour.

Les fonds de la copropriété se composent de :

- Fonds de réserve « BOULEVARDS » : 38.933,81 €
- Fonds de réserve « FERRER » : 21.348,54 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et les dossiers de sinistres communs représentent 1.022,91 € à l'actif du bilan (2 dossiers en dégât des eaux).

Monsieur THIRY confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé *(100.000 Q concernées)*

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

6. Refus de l'octroi de la prime de la Région Wallonne pour le remplacement des chaudières – raisons – mesures à envisager *(100.000 Q concernées)*

Comme précisé précédemment, le syndic rappelle aux propriétaires qu'il n'a pas obtenu la récupération de la prime relative au renouvellement des chaudières (5.467,95 €) et les informe avoir déposé, à ce sujet, une réclamation auprès des services compétents de la Région Wallonne.

Malheureusement, la Région Wallonne ne donne aucune suite à cette réclamation malgré les différentes relances. Un poste « créance douteuse » a été introduit au bilan.

La copropriété souhaite que le syndic assure la prise en charge de cette prime, considérant que sa responsabilité est engagée.

Après analyse et consultation de Maître JF MOREAU du Bureau MATRAY, il en ressort que le syndic n'a pas commis d'erreur dans ce dossier. Maître JF MOREAU expose les faits suivants :

« Je vous livre ci-dessous mon avis motivé, ainsi qu'en annexe un projet de courrier à adresser à la Région Wallonne.

1. En 2014, l'ACP BOULEVARD ET FERRER a été amenée à procéder au remplacement des chaudières équipant l'immeuble qui abrite la copropriété. Le coût de ces travaux d'installation de quatre chaudières gaz s'élève à 47.170 € selon la facture GENON du 31 janvier 2014.
2. L'article 85 de l'arrêté ministériel du 22 mars 2010 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie permet d'introduire un dossier auprès du gestionnaire du réseau de distribution d'électricité dans un délai de quatre mois prenant cours à la date de la facture finale.
Estimant que ces travaux étaient éligibles à l'octroi d'une prime, ADK a introduit cette demande par courrier du 27 février 2014, soit dans les délais prescrits par l'arrêté ministériel. RESA a rejeté cette demande par un courrier du 17 septembre 2018. Le délai écoulé entre l'introduction de la demande et son rejet s'explique par la non-réception par ADK d'un courrier de demande de complément d'informations que RESA soutenait lui avoir adressé.
3. Les articles 97 et 98 permettent d'introduire une demande en reconsidération de la décision de refus en mains du Directeur général de l'administration. Cette demande doit être notifiée par courrier motivé dans un délai maximum de nonante jours à dater de la notification de la décision du refus.
Ce recours a été introduit dans les formes et délais prescrits par l'arrêté ministériel : un courrier recommandé et motivé a été adressé à la région le 4 octobre 2018, soit dans les nonante jours de la décision de refus du 17 septembre 2018.

Depuis lors, la Région Wallonne n'a jamais pris de décision, malgré les rappels qui lui ont été adressés par ADK.

Pourtant, l'article 98 de l'arrêté ministériel prévoit :

- Que la Région Wallonne doit normalement accuser réception de la demande en reconsidération et inviter le demandeur à fournir d'éventuelles pièces justificatives complémentaires ;
- Que la Région Wallonne doit notifier sa décision au demandeur dans un délai de soixante jours prenant cours le lendemain de la réception de l'ensemble des éléments réclamés (article 98 §2).

Il n'est nulle part prévu qu'une absence de réponse de la Région Wallonne équivaut à un refus. »

Dès lors, j'ai préparé le projet de mise en demeure dont vous trouverez copie en annexe, qui a pour but d'obliger la Région Wallonne à statuer, et le cas échéant d'ouvrir à l'ACP un recours contre cette décision (devant le Conseil d'Etat).

Je vous remercie de me faire part de vos observations, et le cas échéant de votre accord. »

Au vu de cet avis, nous estimons ne pas avoir commis de faute dans la gestion et ne pouvons être tenu pour responsable d'un manque de suivi dans le chef de l'administration et dans ce contexte, aucune faute ne sera reconnue dans le chef du syndic par son assurance en responsabilité.

Le syndic suggère à l'assemblée générale l'envoi du courrier tel que suggéré par Me MOREAU.

L'assemblée confirme l'envoi de la mise en demeure. Le syndic informera le Conseil de Copropriété d'un éventuel retour.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
51.870	51.870		

7. **Problématique des domiciliations dans la résidence : nécessité de modifier la numérotation des boîtes aux lettres et des numéros d'appartements – modalités et mesures à envisager** (100.000 Q concernées)

Le syndic a réceptionné un courrier de l'administration communale en date du 21/02/2025 qui renumérote toutes les boîtes aux lettres et les numéros d'appartements.

Il est proposé de faire réaliser des plaquettes autocollantes pour les boîtes aux lettres ainsi que pour les appartements (à fixer sur les chambranles des portes de sorte que tout soit uniformisé). Le courrier sera transmis à tous les copropriétaires.

Concernant le placement de ces plaquettes, il est décidé de procéder de la sorte : Monsieur THIRY effectuera le placement des plaquettes.

Le syndic préviendra de la date d'installation des nouveaux numéros de boîte un mois à l'avance afin que chaque occupant puisse renseigner son nouveau numéro de boîte à toutes les personnes susceptibles de leur transmettre du courrier.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

8. Règlement de Police de la Ville de Seraing – Article 374 : Prévention incendie – travaux de mise en conformité en vue d'obtenir un rapport positif de l'I.L.E. : désignation éventuelle d'un architecte – décision et mode de financement (85.190 Q concernées BOULEVARDS – 14.810 Q concernées FERRER)

L'article n° 374 du règlement de Police de la Ville de Seraing précise :

« Toute habitation louée ou mise en location à titre de résidence principale, doit répondre aux conditions suivantes :

- disposer d'un rapport positif délivré par la s.c.r.l. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS (I.L.E.) en matière de sécurité incendie si elle est située dans un immeuble subdivisé en plusieurs logements ou, qui comprend en outre du logement, une (des) surface(s) réservée(s) au(x) commerce(s) et/ou bureau(x) ;
- les installations électriques doivent satisfaire aux prescriptions du règlement général des installations électriques et autres normes générales en vigueur. Elles sont examinées au moins une fois tous les cinq ans, et après chaque modification, par un organisme agréé par le ministère compétent. Toutefois, lorsque les installations comportent de la haute tension, l'examen doit avoir lieu chaque année. L'attestation délivrée par cet organisme devra être présentée par le titulaire de droits réels sur le bâtiment et/ou le bailleur sur demande des services d'inspection.
- les installations de gaz doivent satisfaire aux normes générales en vigueur. Elles sont examinées au moins une fois tous les trois ans, et après chaque modification, par un organisme agréé par le ministère compétent. L'attestation délivrée par cet organisme devra être présentée par le titulaire de droits réels sur le bâtiment et/ou le bailleur sur demande des services d'inspection. »

Le syndic ne dispose pas d'un rapport positif délivré par l'I.L.E.

Le syndic invite une nouvelle fois l'assemblée générale à mettre le bâtiment en conformité en matière de sécurité incendie.

Pour rappel, les devis 02716 et 02717 de la société CEPMI relatifs à la mise en conformité incendie des parties communes, avaient été présentés à l'assemblée précédente (devis 2024) et portent sur les éléments suivants :

CÔTE BOULEVARD

CAGE D'ESCALIER DE DROITE (prix hors Tva 6%)

1) Accès machinerie ascenseur – trappe coupe-feu	1.800,00 €
2) Extincteurs à mousse 6 litres sur support – 6 unités	630,00 €
3) Pictogrammes (75 unités)	787,50 €
4) Contre-cloisons résistantes au feu (R+8 => R+4) (5 unités)	2.775,00 €
5) Portes d'accès à la gaine technique dans les contre-cloisons (10 unités)	8.150,00 €
6) Contre-cloisons résistantes au feu (R+3 => R+1) (3 unités)	1.665,00 €
7) Portes d'accès à la gaine technique dans les contre-cloisons (6 unités)	4.890,00 €
8) Portillon métallique – REZ cage d'escalier	1.100,00 €
9) Porte EI 30' – local compteur + locaux poubelles (3 unités)	2.520,00 €

CAGE D'ESCALIER DE GAUCHE (Prix Hors TVA 6%)

10) Porte EI 30' – local machinerie ascenseur (1 unité)	840,00 €
11) Pictogrammes (75 unités)	787,50 €
12) Extincteurs à mousse 6 litres sur support – (6 unités)	630,00 €
13) Porte EI 30' – locaux communs (5 unités)	4.200,00 €
14) Cloisons RF – compartimentage sas ascenseur (2 unités)	1.070,00 €
15) Portes EI 30' – Accès sas ascenseur (2 unités)	1.680,00 €
16) Resserrages (Forfait)	2.200,00 €
17) <u>Portillon métallique – REZ cage d'escalier</u>	1.100,00 €
TOTAL Boulevards - Hors TVA	36.825,00 €
TOTAL BOULEVARD - TVA 6% comprise	39.034,50 €

CÔTE FERRER

1) Porte EI 30' – Rez-de-chaussée vers sous-sols (1 unité)	840,00 €
2) <u>Pictogrammes (10 unités)</u>	105,00 €
TOTAL Ferrer - Hors TVA	945,00 €
TOTAL FERRER - TVA 6% comprise	1.001,70 €

Il est à noter que les parachèvements de mise en peinture des portes et cloisons ne sont pas compris dans ce devis.

Pour le côté BOULEVARDS

(85.190 Q concernées)

Au regard de la politique sécuritaire dictée par le règlement de police de la Ville de Seraing, l'assemblée générale est invitée à faire réaliser une étude de l'état de conformité incendie des parties communes de l'immeuble. Au vu des implications, le recours aux services d'un architecte s'avère nécessaire.

L'assemble décide de mandater un architecte pour diligenter le dossier et mandate le Conseil de Copropriété pour le choix de cet architecte.

Il sera rappelé la nécessité de supprimer les installations de gaz privatives.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
45.560	45.560		

Pour le côté FERRER

(14.810 Q concernées)

En regard de la politique sécuritaire dictée par le règlement de police de la Ville de Seraing, l'assemblée générale est invitée à faire réaliser une étude de l'état de conformité incendie des parties communes de l'immeuble. Au vu des implications, le recours aux services d'un architecte s'avère nécessaire.

L'assemble mandate prend la même décision que le côté BOULEVARDS.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.310	6.310		

9. Installation d'un cabinet de kinésithérapie au 1er étage : modification de la répartition des charges suite à cette activité (décision à 4/5ème voix – 100.000 Q concernées)

Un cabinet de kinésithérapie s'est installé au 1^{er} étage coté BOULEVARDS. Rien dans les statuts de la copropriété ne pouvait empêcher cette installation.

Certains copropriétaires souhaiteraient que le cabinet de kinésithérapie intervienne pour une part plus importante de charges ou indemnise la copropriété du fait de l'utilisation plus importante des parties communes par leur patientèle (ascenseur, éclairage, nettoyage, ...)

L'assemblée décide d'imputer au cabinet de kinésithérapie, une indemnité de 3% des postes DL30 et DL31 qui lui sera portée en frais privatifs.

Le crédit obtenu sera porté en déduction des DL concernées.

Le Commissaire aux Comptes évaluera la nécessité de remettre le point à l'ordre du jour de l'AG prochaine si le montant était insuffisant.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

10. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

- a) Fonds roulement (charges courantes - Occupants) : (100.000 Q concernées)

Maintien du du fonds de roulement à 85.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

- b) Fonds roulement (charges courantes - Propriétaires) : (100.000 Q concernées)

Maintien du fonds de roulement à 10.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

- c) Fonds de réserve « Entité BOULEVARDS » : (85.190 Q concernées)

Augmentation/ du fonds de réserve « Entité BOULEVARDS » à 10.000 € (+ 4.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
45.560	45.560		

- d) Fonds de réserve « Entité FERRER » : (14.810 Q concernées)

Maintien du fonds de réserve « Entité FERRER » à 1.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.310	6.310		

11. Elections et/ou réélections statutaires (100.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mesdames MEEWIS, RUELENS, et Messieurs, MOUCHAMPS, THIRY

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Messieurs MOUCHAMPS et THIRY

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
51.870	51.870		

12. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au lundi 2 mars 2026 à 9H.
En cas de défaut de quorum, l'assemblée générale recommencée est d'ores et déjà fixée au jeudi 19 mars 2026 à 18H00.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H15.