

ACP Résidence Minyamin

Boulevard Enerst Solvay, 146
4000 Liège

Banque : BE73 0017 1499 5160
N° Entreprise : 0838 128 005

**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 21 mars 2025.

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte-rendu de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence Minyamin 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 4 propriétaires sur 6 représentants ensemble 6 450 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. Borremans. L'assemblée est ouverte à 14h15.

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

L'assemblée désigne à l'unanimité Mme Ademovic 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
Assurance protection juridique	AXA	Annuel	01-janv
Contrôle et location matériel incendie	BUSINESS FIRE	Annuel	31-mars
Electricité commun	ENGIE	Contrat cadre à tarif variable à clic	31-12-25
Négociation contrat d'énergie	BROPTIMIZE	Annuel	31-oct
Répartiteurs	AQUATEL	10 ans	25-03-35

Dossier de conformité et de sécurité :

Conformité électrique des communs valable jusqu'au :	En cours de mise en conformité
Dernier rapport positif des pompiers établi le :	Information inconnue

4. Rapport du commissaire aux comptes.

Mme Szymanowski 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 2024.

6. Décharge et quitus au commissaire aux comptes et au syndic.

L'assemblée donne à l'unanimité décharge et quitus au syndic et au commissaire aux comptes.

7. Nomination du commissaire aux comptes.

L'assemblée désigne à l'unanimité Mme Szymanowski comme commissaire aux comptes pour l'exercice suivant.

8. Budgets prévisionnels des dépenses courantes et extraordinaires :

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

Proposition pour le fonds de réserve : 80 € par mois à répartir sur les quotes-parts.

Budget et provisions : Les dépenses périodiques de 2024 ont été de 4 950,86 € et la copropriété appelle pour le moment mensuellement 500 € de provisions de charges à répartir sur les quotes-parts. L'assemblée décide à l'unanimité de conserver le même appel de fonds.

Fonds de roulement permanent : Le fonds de roulement permanent est au 31/12/2024 de 3 200 €.

Fonds de réserves : Les dépenses non périodiques de 2024 ont été de 327,19 €. Le fonds de réserve de la copropriété est au 31/12/2024 de 18 524,46 €. La copropriété appelle pour le moment mensuellement 80 € 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.**

9. Etat 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 15/04/2025. 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.

10. 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. Il signale que plusieurs normes de sécurité et de prévention contre l'incendie ne seraient pas respectées dans la copropriété et il conseille aux copropriétaires de faire réaliser les travaux de mise en conformité.

Concernant l'amiante et l'électricité de communs, l'assemblée donne mandat à l'unanimité au syndic pour effectuer, durant toute sa gestion, tous les contrôles nécessaires ainsi que pour commander les travaux de mise en conformité. Le syndic pourra se faire assister d'un expert technique (par exemple : architecte) s'il le juge nécessaire. L'assemblée mandate à l'unanimité le commissaire aux comptes pour valider la commande et les montants de ces travaux éventuels.

Concernant la conformité électrique, le syndic présente le devis de la société JRS pour la mise en conformité des installations électriques des parties communes pour un montant de 2 294,90 € TVA comprise.

Concernant la mise en conformité pour la prévention contre l'incendie, l'assemblée décide à l'unanimité de ne pas commander un contrôle des pompiers pour le moment malgré les conseils du syndic.

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.

11. A la demande de Mme ADEMOVIC : Nettoyage des communs.

Mme Adémovic présente sa demande. Il est demandé aux propriétaires de rappeler à leur locataire de nettoyer, à tour de rôle, tous les 15 jours leurs palier et leurs escaliers.



12. Modifications éventuelles du R.O.I. relatives aux retards et délai de paiement de charges, aux closes pénales, aux intérêts de retard et aux frais de procédure.

Certains statuts de copropriété (acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur) ne prévoient pas de délai de paiement de charges, de closes pénales ou d'intérêts de retard. D'autres statuts prévoient ces règles mais celles-ci sont difficilement applicables ou souvent rejetées par les juges de paix parce qu'elles peuvent être considérées comme abusives, disproportionnées ou peu précises. De plus ces clauses ne correspondent pas toujours aux frais repris dans le contrat du syndic. Le syndic, suivant les conseils d'un avocat, propose d'adapter ces règles pour qu'elles soient difficilement opposables. Le syndic présente un texte rédigé avec l'aide d'un avocat.

L'assemblée décide à l'unanimité de valider cette proposition et de mandater le syndic pour ajouter avec effet immédiat ces règles dans le règlement d'ordre intérieur :

« Tout appel de fonds, quel qu'il soit, doit être payé dans les 15 jours de son envoi par le syndic. Tout décompte périodique de charges doit être payé dans les 30 jours de son envoi par le syndic. Tout retard de paiement entraînera dans le chef du copropriétaire défaillant, de plein droit et sans mise en demeure préalable, la déduction d'une indemnité égale à 10% des sommes impayées, avec un minimum de 200 € par défaut de paiement. En outre, le copropriétaire défaillant sera redevable d'un intérêt au taux de 10% l'an à compter du jour de l'édition de l'appel de fonds ou du décompte impayé ou, à défaut, du jour de son envoi. Tout versement réalisé par un copropriétaire sur le compte de la copropriété sera automatiquement imputé à la dette la plus ancienne et, le cas échéant, sur les intérêts de retard. Ces indemnités et ces intérêts au profit de la copropriété seront imputés automatiquement au fonds de réserve général de la copropriété.

De plus, tous les frais facturés par le syndic et prévus dans son contrat (en ce compris les frais d'envoi de rappel de paiement ou de mise en demeure), liés à un défaut ou un retard de paiement d'un copropriétaire, seront pris en charge par le copropriétaire défaillant et donc imputés privativement dans son décompte de charges.

Ces règles abrogent et remplacent les éventuelles dispositions antérieures prévues dans les statuts ou décidées par les assemblées générales antérieures relatives aux délais de paiement, aux indemnités, aux intérêts et aux closes pénales. Par contre, elles ne remplacent pas les éventuelles autres règles relatives par exemple aux possibilités de recouvrement direct de charges dont dispose le syndic ou la copropriété.»

13. Mandat du Syndic.

Le mandat du syndic Cogestim arrive à échéance le 1^{er} avril 2025. 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 01/04/2025 pour un mandat de 3 ans renouvelable. L'assemblée mandate à l'unanimité Mme Szymanowski pour signer le contrat du syndic au nom de la copropriété.

14. Organisation et tenue de la prochaine assemblée.

L'assemblée décide à l'unanimité que la prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu le **20/03/2026 à 14h00 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.


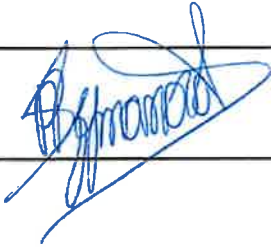




Après lecture du procès-verbal, celui-ci est approuvé à l'unanimité par l'assemblée. Après impression, les copropriétaires sont invités à le signer.

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



LISTE DES PRESENCES AG RESIDENCE MINYAMIN DU 21/03/2025

NOM	QP	PRESENT	PROCURATION
ADEMOVIC Bedrija	1775		
CAREME Philippe	1450		
SZYMANOWSKI Rachel	1775		
TOURE Daouda	1775		
VAN DERKHOVE Catherine	1775		
TILKIN Claire	1450		
	10.000		



Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 22 mars 2024.

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte-rendu de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence Minyamin qui s'est tenue dans les bureaux de la société Cogestim, rue Natalis 2 à 4020 Liège.

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

Sont présents ou valablement représentés 4 propriétaires sur 6 représentants ensemble 6 450 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. Borremans. L'assemblée est ouverte à 14h10.

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

L'assemblée désigne à l'unanimité Mme Ademovic 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.

Le bâtiment est assuré par Axa (contrat annuel – échéance 01/01).

Le contrôle des extincteurs est réalisé par Business Fire (contrat à durée indéterminé).

L'entretien des canalisations et égouts est réalisé par Lambermont SRL (en régie).

Les décompteurs sont gérés par Aquatel (contrat à durée indéterminé).

L'électricité des communs est fournie par Engie (contrat cadre à tarif variable à clic – échéance au 31/12/25).

La négociation des contrats d'énergie est réalisée par Broptimize (contrat annuel – échéance au 31/10).

L'entretien des abords est réalisé par MP Aménagements Extérieurs SRL (contrat à durée indéterminé).

L'assemblée rappelle que les occupants doivent nettoyer à tour de rôle leur palier ET leur partie d'escalier en dessous de leur palier (à l'exception des RDC qui ne doivent pas nettoyer l'escalier).

4. Rapport du commissaire aux comptes.

Mme Szymanowski 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 31/12/2023.

6. Décharge et quitus au commissaire aux comptes et au syndic.

L'assemblée donne à l'unanimité décharge et quitus au syndic et au commissaire aux comptes.

7. Nomination du commissaire aux comptes.

L'assemblée désigne à l'unanimité Mme Szymanowski comme commissaire aux comptes pour l'exercice suivant.

Three handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page. The first signature on the left is a stylized, cursive signature. The middle signature appears to be "A. Szymanowski". The signature on the right is a large, looped cursive signature.

8. Budgets prévisionnels des dépenses courantes et extraordinaires :

Proposition pour le fonds de roulement (provisions) : 1 600 € par trimestre à répartir sur les quotes-parts.

Proposition pour le fonds de réserve : 250 € par trimestre à répartir sur les quotes-parts.

Budget et provisions : Les dépenses périodiques de 2023 ont été de 5 973,51 € et la copropriété appelle pour le moment 1 400 € trimestriellement de provisions de charges à répartir sur les quotes-parts.

Mme Ademovic demande de passer en appel de fonds mensuel.

L'assemblée décide à l'unanimité de passer en appel de fonds mensuel et d'appeler mensuellement à partir du 1^{er} avril 2024, 500 € de provision de charges à répartir sur les quotes-parts générales.

Fonds de roulement permanent : Le fonds de roulement permanent est au 31/12/2023 de 3 200,02 €.

Fonds de réserves : Les dépenses non périodiques de 2023 ont été de 834,69 €. Le fonds de réserve de la copropriété est au 31/12/2023 de 17 881,63 €. La copropriété appelle pour le moment 250 € trimestriellement de cotisation au fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité d'appeler mensuellement, à partir du 1^{er} avril 2024, 80 € de cotisation au fonds de réserve à répartir sur les quotes-parts générales.

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 ou, à défaut, par le décompte des charges. Conformément à la loi, le syndic pourra également réaliser un appel de fonds extraordinaire suivant besoin.

9. Remplacement des décompteurs d'eau.

Les décompteurs d'eau de la résidence ont plus de 10 ans et doivent donc être remplacés. Le syndic présente l'offre de la société Aquatel pour un contrat de 10 ans pour 21,36 €/pièce hors tva pour la location, le relevé et la répartition de frais.

Attention, la formule ne comprend pas le remplacement des vannes d'arrêts privatives si cela était nécessaire.

L'assemblée décide à l'unanimité de souscrire un contrat de location de 10 ans avec la société Aquatel suivant leur offre. Les propriétaires seront prévenus à l'avance du jour du remplacement des décompteurs et ils devront prévenir leur locataire éventuel.

10. Mise à jour du R.O.I. concernant les frais de rappels de paiement conformément à la nouvelle législation.

Afin de se conformer à la nouvelle législation relative au frais de rappel de paiement, l'assemblée confirme à l'unanimité que tous les frais de rappel et administratifs, notamment ceux du syndic ou d'avocat, liés à défaut ou un retard de paiement d'un copropriétaire seront bien imputés privativement au copropriétaire en défaut dans son décompte de charges. L'assemblée décide à l'unanimité de donner mandat au syndic pour mettre à jour le règlement d'ordre intérieur en ce sens. Le syndic facturera cette prestation conformément à son contrat.

11. Organisation et tenue de la prochaine assemblée.

L'assemblée décide à l'unanimité que la prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu le **21/03/2025 à 14h00 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.

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.



12. 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 14h55.

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

Cogestim
SYNDICAT DE COGESTION

A. Bouffé

Hi

ACP Résidence Minyamin

Boulevard des Herminettes 145
4000 Liège
Téléphone : 0478 0117 1477 5160
N° d'entreprise : 0838 128 065

**Syndic : Cogestim SRL**

Boulevard
4000 Liège
Tél. : 0478 29 28 01
E-Mail : syndic@cogestim.be

LISTE DES PRESENCES AG RESIDENCE MINYAMIN DU 22/02/2024

NOM	QP	PRESENT	PROCURATION
ADEMOVIC Bedrija	1 775		
CAREME Philippe	1 450		
SZYMANOWSKI Rachel	1 775		
TILKIN Claire	1 450		
TOURE Daouda	1 775		
VANKERKHOVE Catherine	1 775		
	10 000		

ACP Résidence Minyamin

Boulevard Ernest Solvay, 146

4000 Liège

Banque : BE73 0017 1499 5160

N° Entreprise : 0838 128 005

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 23 mars 2023.**

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte-rendu de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence Minyamin qui s'est tenue dans les bureaux de la société Cogestim, rue Natalis 2 à 4020 Liège.

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

Sont présents ou valablement représentés : MM Tilkin, Carême, Szymanowski, Vanderkhove soit 4 propriétaires sur 6 représentants ensemble 6 450 quotes-parts sur 10 000 (voir le détail des quotes-parts sur la liste des présences).

Sont absents : Mme Ademovic, M. Toure.

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 17h50.

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

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

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

3. Rapport du syndic.

Le bâtiment est assuré par Ethias (contrat annuel – échéance 01/01).

Le contrôle des extincteurs est réalisé par Business Fire (contrat à durée indéterminé).

L'entretien des canalisations et égouts est réalisé par Lambermont SRL (en régie).

Les compteurs sont gérés par Aquatel (contrat à durée indéterminé).

Le fournisseur d'électricité des communs est Engie (contrat cadre variable – échéance 31/12/2023).

L'entretien des abords est réalisé par MP Aménagements Extérieurs SRL (contrat à durée indéterminé).

Concernant les répartiteurs, ceux-ci ont été placés en 2014 et sont relevé annuellement pour 18,55 € par an/pièce. Ils seront à remplacer en 2024. Au moment du remplacement, le syndic propose de passer en contrat de location comprenant le relevé avec un contrat de 10 ans pour 25,85 € tva comprise par an/pièce. L'assemblée valide à l'unanimité la proposition de passer en contrat de location.

4. Rapport du commissaire aux comptes.

Mme Szymanowski 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 2022.

6. Décharge et quitus au commissaire aux comptes et au syndic.

L'assemblée donne à l'unanimité décharge et quitus au syndic et au commissaire aux comptes.

7. Nomination du commissaire aux comptes.

L'assemblée désigne à l'unanimité Mme Szymanowski comme commissaire aux comptes pour l'exercice suivant.

8. Budgets prévisionnels des dépenses courantes et extraordinaires :

Proposition pour le fonds de roulement (provisions) : 1 400 € par trimestre à répartir sur les quotes-parts.

Proposition pour le fonds de réserve : 250 € par trimestre à répartir sur les quotes-parts.

Budget et provisions : Les dépenses périodiques de 2022 ont été de 5 092,70 € et la copropriété appelle pour le moment trimestriellement 1 400 € de provisions de charges à répartir sur les quotes-parts.

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 3 200 €.

Fonds de réserves : Les dépenses non périodiques de 2022 ont été de 524,70 €. Le fonds de réserve de la copropriété est au 31/12/2022 de 17 716,32 €. La copropriété appelle pour le moment trimestriellement 250 € de cotisation au fonds de réserve.

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

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. Assurances de la copropriété.

Après analyse du contrat d'assurance habitation, le courtier propose de remplacer le contrat actuel par un nouveau contrat plus complet auprès de la compagnie Axa pour 1 223,56 € par an au lieu de 1 287,96 € (tarif 2023) pour le contrat actuel.

L'assemblée décide à l'unanimité de transférer dès que possible le contrat d'assurance habitation chez Axa.

10. Modification importante du prix entretien annuel aménagement extérieur.

Le jardinier signale qu'il va devoir augmenter certains tarifs pour la résidence à cause de l'indexation et aussi car le travail est plus important que prévu. La taille des haies passerait de 50 € par passage à 75 € et l'arrachage des mauvaises herbes passeraient de 125 € par passage à 155 €. Le contrat actuel prévoit un seul passage uniquement ce qui ferait une augmentation totale de 55 € par an hors tva. De plus, le jardinier conseille d'augmenter les passages pour obtenir un meilleur résultat mais cela augmenterait significativement ce poste de dépense.

L'assemblée décide à l'unanimité de valider l'augmentation tarifaire des 2 postes et de ne pas augmenter le nombre de passage régulier mais de donner mandat au syndic pour éventuellement commandé des interventions ponctuelles supplémentaires si besoin.

11. Organisation et tenue des futures assemblées générales.

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 **22/03/2024 à 14h00**. 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'AG en vidéoconférence ou hybride pour le moment et de reporter ce point à la prochaine assemblée.

12. Stockage des archives de la copropriété.

Afin de limiter les dépenses, l'assemblée décide à l'unanimité que les archives de la copropriété seront stockées ~~à la résidence~~ chez le syndic.

13. 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.

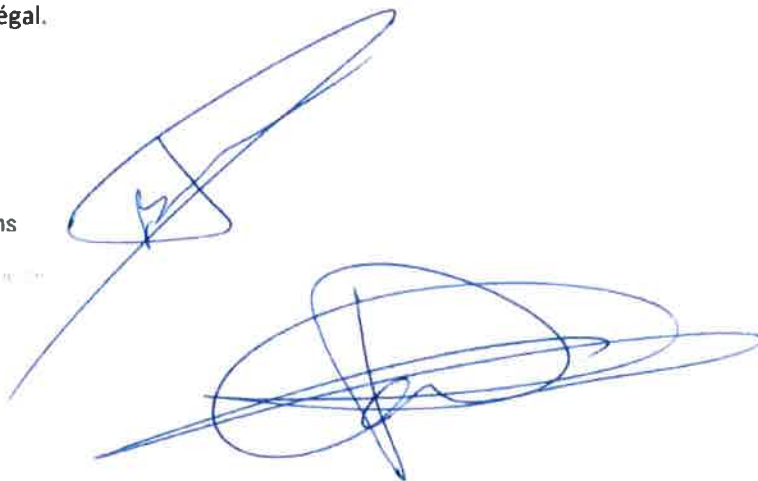
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h40.

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

Cogestim
SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

Pierre-Renaud Borremans

18 Rue Napoléon 21100 Fontaine-Francaise
03 20 31 10 11 - 03 20 31 10 12 - 03 20 31 10 13



DÉCOMPTÉ COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 12/03/2025
PÉRIODE : du 01/01/2024 au 31/12/2024

0015 - ACP RÉSIDENCE MINYAMIN (0838 128 005)
BOULEVARD ERNEST SOLVAY, 146
4000 LIÈGE

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
B1	APPARTEMENT	366 / 366 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Charges communes (10.000 Q)	1775.00 / 10000.00	3 808,99	248,33	427,82
61001 - Extincteurs d'incendie	1775.00 / 10000.00	38,12	0,00	6,77
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	1775.00 / 10000.00	242,74	0,00	43,09
611 - Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels	1775.00 / 10000.00	0,00	0,00	0,00
61205 - Eau privative suivant répartiteurs (7362763)	1775.00 / 10000.00	0,00	0,00	0,01
61206 - Frais de répartiteur	1775.00 / 10000.00	-0,03	0,00	-0,01
61210 - Electricité parties communes (EAN 2013)	1775.00 / 10000.00	-229,50	0,00	-40,72
61300 - Honoraires syndic	1775.00 / 10000.00	2 358,72	0,00	418,68
6140 - Assurance habitation	1775.00 / 10000.00	1 263,94	224,35	0,00
650 - Frais bancaires	1775.00 / 10000.00	135,00	23,98	0,00
Totaux généraux		3 808,99	248,33	427,82

Consommations

Désignation	Part propriétaire	Part occupant
0001 - Frais d'eau		
61205 - Eau privative suivant répartiteurs (7362763)	0,00	1,19
0002 - Frais de répartiteur		
61206 - Frais de répartiteur	0,00	25,85
Totaux généraux	0,00	27,04

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	4 950,86	248,33	454,86
Charges privatives	0,00	0,00	0,00
Totaux généraux	4 950,86	248,33	454,86

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
		Part totale	703,19



COGESTIM SRL
RUE NATALIS, 2
4020 LIÈGE
TÉL. 04 379 28 04
compta@cogestim.be
Num. IPI : 510352

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2024

FAIT LE :

09/04/2025

IMMEUBLE :

0015 - ACP RÉSIDENCE MINYAMIN (0838 128 005)
BOULEVARD ERNEST SOLVAY, 146
4000 LIÈGE

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	1 599,92	100 - Fonds de roulement général	3 200,00
490 - Charges à reporter	1 366,94	160 - Fonds de réserve général	18 524,46
5511 - Compte bancaire - Fonds de Roulement - BE73001714995160	20 608,90	410 - Copropriétaires	1 009,16
		440 - Fournisseurs	842,14
Total actif	23 575,76	Total passif	23 575,76