

Concerne : Résidence « SAMOA », Boulevard d'Avroy, 75 à 4000 LIÈGE 1
BCE 0819.267.641

Procès Verbal de l'Assemblée générale du lundi 30 juin 2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « SAMOA » se sont réunis en assemblée générale, le 30-06-2025, en la « salle de réunion du Bureau Nélis », boulevard Piercot, 7 à 4000 LIEGE.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
[REDACTED]	413	Absent	
[REDACTED]	413	Présent	
[REDACTED]	413	Absent	
[REDACTED]	914	Absent	
[REDACTED]	413	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	413	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	1239	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	1652	Présent	
[REDACTED]	413	Absent	
[REDACTED]	1239	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	2065	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	413	Absent	
Copropriétaires : 7 / 12 Lots : 36 / 42	10000	7434	
50% des voix représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des quorums de présence, des procurations et des droits de vote.

Pas de vote

Le double quorum est atteint (7434 quotités sur 10.000 présentes ou représentées et 7 propriétaires sur 12 présents ou représentés).

02- Nomination du Président de l'assemblée.

BUREAU NELIS

Boulevard Piercot, 7
4000 Liège

T. 04 342 83 18

F. 04 344 33 07

info@bureaunelis.com

TVA. BE 0885 360 075

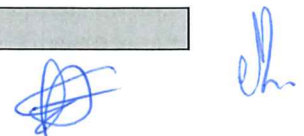
RC professionnelle et cautionnement via

AXA Belgium SA - police n° 730.390.160

www.bureaunelis.com

Agréation ipi n° 105227

Compte tiers : BE78 0014 4382 4586



Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

L'assemblée désigne Madame D'HARCOUR en tant que Présidente de l'assemblée. La séance est ouverte par cette dernière.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Nomination du Secrétaire de l'assemblée.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04- Etat des procédures judiciaires en cours.

Pas de vote

Voir point 17 ci-dessous.

05- Rapport du conseil de copropriété.

Pas de vote

Le conseil de copropriété mentionne les différentes réalisations de l'année.

- Suivi du problème de fuite sur l'installation de chauffage, intervention de placement de nouveaux tuyaux prévue fin août*
- Conformité de l'installation gaz*
- Vérification des portes coupe feu*
- Réparation fuite sur l'échangeur et remplacement pompe de boucle*
- Placement luminaire automatique dans le 1er sas d'entrée*

06- Approbation des comptes et du bilan de l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Préalablement à leur envoi, les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété. Ils sont expliqués et commentés.



Les comptes et le bilan sont approuvés à l'unanimité.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07- Budget charges courantes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Les propriétaires décident de conserver le budget annuel de 60.000 €uros.

Il sera réparti en fonction des quotités des différents lots en quatre appels trimestriels.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08- Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Les propriétaires décident d'augmenter le fonds de réserve général de 10.000 €. Il sera appelé par appels trimestriels.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09- Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Les propriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété concernant l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10- Décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Les propriétaires donnent décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes concernant l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Décharge au syndic pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Les propriétaires donnent décharge au syndic concernant l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Elections statutaires : Conseil de copropriété.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Conseil de copropriété :

Madame D'HARCOUR est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Madame LUYCKX Natacha est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13- Elections statutaires : vérificateur(s) aux comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Le conseil de copropriété vérifiera les comptes de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14- Elections statutaires : syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Le Bureau Nélis srl, représenté par Monsieur Alain Nélis, est reconduit dans sa tâche de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15- Contrôles obligatoires.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

** Conformité électrique des communs : l'installation est conforme jusqu'au 23/10/2028*

** Conformité gaz des communs : l'installation est conforme jusqu'au 23/05/2030*

** Conformité de la citerne à mazout : la citerne est conforme jusqu'au 16/1/2026 - voir point 18 ci-dessous*

- * Déclaration de classe 3 : la déclaration est valable jusqu'au 20/11/2028
 - * PEB : le rapport PEB partiel est valable jusqu'au 11/1/2034
 - * Ascenseur : en conformité jusqu'au 16/03/2035
 - * Extincteurs : contrat d'entretien avec la société BUSINESS FIRE
 - * Portes RF : les portes RF sont entretenues par l'entreprise GC ENTREPRISE
- Le syndic reçoit mandat de assemblée générale pour réaliser ces contrôles.

Le syndic rappelle par ailleurs, les obligations faites aux propriétaires concernant leur(s) lot(s) privatif(s).

Il s'agit notamment :

- de disposer d'une attestation de conformité électrique datant de moins de 5 ans.
- de l'obligation d'attester sur l'honneur de la présence d'un/des détecteur(s) de fumée.
- de disposer d'une porte d'appartement coupe feu.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

- Electricité et gaz : jusque fin 2026, la copropriété a un contrat avec la société LUMINUS pour l'électricité et avec TOTAL pour le gaz. Pour les années 2027 et 2028, la copropriété a un contrat avec la société ENGIE pour l'électricité et le gaz. les copropriétaires mandatent la société BROPTIMIZE pour gérer le suivi énergétique de la copropriété et signer les contrats même pour des échéances excédant la durée du contrat du syndic. Le syndic assurera un rôle d'intermédiaire entre la copropriété et la société.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17- Situation suite à la vente du rez-de-chaussée, présentation, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

La vente publique a finalement eu lieu en juin 2024 et le bien a été vendu.

Le Notaire, avec qui le syndic a été en contact, a établi le projet de PV d'ordre et l'a transmis aux parties.

Le Notaire attend le retour de plusieurs parties avant de pouvoir recevoir l'acte de PV d'ordre.

Le montant du en principal à ce jour s'élève à 41.079,99 €.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18- Inertage de la citerne mazout, présentation, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Des devis ont été demandés.

L'entreprise MARTENS a établi un devis d'un montant de 4.475 € htva auquel il faut ajouter le traitement des déchets des cuves au delà de 500 kg à 0,30 €/kg. Le coût des techniciens variera également selon la quantité de déchets à traiter.

L'entreprise REMA a établi un devis d'un montant de 5.885 € htva.

L'entreprise WAFICO a remis un prix de 2.450 € htva pour vider la citerne, la nettoyer et la remplir de mousse biologique. La gestion des déchets des cuves sera facturés à 0,80 €/kg.

Les propriétaires décident de confier le travail à la société REMA et de financer le travail via le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19- Réalisation d'un inventaire amiante, présentation, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2066,00 sur 4130,00

Décision

Un inventaire amiante doit être réalisé dans les copropriétés. Cela a trait à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

Le coût d'un rapport est d'environ 1.000,00 € hTVA et comprend la réalisation de l'inventaire amiante et l'analyse de quelques prélèvements.

Le rapport précisera la présence ou non d'amiante et les actions à réaliser (contrôle, enlèvement,...).

Les propriétaires décident de réaliser un inventaire amiante dont le résultat sera présenté à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20- Mise en peinture des communs, présentation, vote.

Majorité : 2/3. Clé : Immeuble entier propriétaires - soit 2753,33 sur 4130,00

Décision

Il a été décidé de repeindre les communs après réalisation des travaux de réparation des tuyauteries de chauffage entre le rez-de-chaussée et le 1er étage. Voir assemblées précédentes.

Les propriétaires confirment cette décision prise précédemment.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

21- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Pas de vote

Le procès-verbal est lu et signé en séance par les propriétaires encore présents.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée par le Président à 17h15.

Fait à **salle de réunion du Bureau Nélis**, le **30-06-2025**

