

Liège, le 07 JANVIER 2023

ETUDE NOTAIRE RYELANDT

**Vos réf :** 2022/114/JJ

**Concerne :** ACR ALBERT 1<sup>ER</sup> QUAI MARCELLIS 31-32 à 4020 Liège  
Cession :  
Lot étage 6 – 7 type B  
Garages : 2 - 6

Monsieur Joiret,  
Maître,

A la suite de votre demande, veuillez trouver ci-après réponses aux questions formulées selon :

**A. L'art 3.945<sup>1</sup>er du Code Civil :**

1° - Montant du fonds de roulement au sens du § 5 alinéas 2 et 3 :

Fonds roulement :	6.000,00 €
Quote-part lot =	781.20 €

Au cas où le cédant souhaite conformément à la loi, la récupération de son fonds de roulement (non négocié avec le prix de vente) nous vous demandons de bien vouloir assurer le transfert de cette somme entre cédant et cessionnaire. La gestion des charges courantes se fait néanmoins à partir de paiements mensuels de provisions.

Si le transfert n'est pas assuré par vos soins, merci de m'en aviser afin d'imputer la quote-part entre les 2 parties

- Montant du fonds de réserve au sens du § 5 alinéas 2 et 3 :

- Au dernier bilan du 30/09/2021 :

o Fonds réserve général copropriété : 8.188,55 €

2° Montant des arriérés éventuels des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant :

Provisions sur charges ex 2021/22 à payer : **3.725,56 €**

Ce montant ne vaut pas solde de tout compte car il y aura lieu de tenir compte de la régularisation des charges pour l'exercice 2021/22 et 2022/23 (clôture au 30/09) et ce en fonction des charges réelles et des provisions reçues

Si solde débiteur : compte bancaire à créditer : **BE04 6343 5197 0131** ouvert au nom de :  
ACR ALBERT 1<sup>ER</sup>

3° La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'AG avant la date certaine du transfert de la propriété :

Fonds réserve général : montant voté : 5.000,00 €/exercice

Pour le lot : 651.00 €/exercice payable conjointement avec les provisions sur charges communes – voir ci-après

4° Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété : NEANT

5° PV des AG ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années et décomptes périodiques des charges des deux dernières années : voir en annexe

6° Copie du dernier bilan approuvé par l'AG de l'association des copropriétaires :  
Voir annexe : décompte charges ex 2020/21

**Informations complémentaires :**

- a) Chauffage : chaudières gaz à condensation (septembre 2021)
- b) Dossier d'intervention ultérieure : les archives ne contiennent pas de DIU
- c) Date AGO : selon décision AG : première quinzaine du mois de décembre  
L'AG de 2022 est reportée dans l'attente de décompte des frais de chauffage et eaux et la clôture des comptes ex 2021/22
- d) Prêt consenti au profit de la copropriété : Néant
- e) Quotités lot

Quotités lot :-	Appartement étage 6 :	891/10.000
	Appartement étage 7 :	355/10.000
	Garage 1 :	31/10.000
	Garage 6 :	<u>25/10.000</u>
	Total :	1.302/10.000

- f) Provision sur charges communes courantes et fonds réserves à communiquer au cessionnaire

Provisions sur charges communes courantes : **1.700,00 € par trimestre**  
L'apport au fonds de réserve général est de **162.77 €/mois**

Total à payer par trimestre : **1862,77 €/mois**  
Invitation à payer est envoyée tous les trimestres

Compte bancaire : **BE04 6343 5197 0131** ouvert au nom de : ACR ALBERT 1<sup>ER</sup>

**Exercice comptable** : annuellement du 1 octobre au 30 septembre

**Frais de transmission des informations** : Les frais de transmissions des présentes informations feront l'objet d'une facturation au propriétaire cédant

Nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer :

- la date de passation de l'acte,
- les renseignements utiles à la répartition des charges entre les parties,
- les coordonnées des acquéreurs
- les éventuelles nouvelles coordonnées du vendeur afin de l'informer des comptes de clôture

Nous vous prions de croire, Maître, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

JM Piron

ACOSIM sprl - JM PIRON  
Syndic d'immeubles  
34/91 Quai Bonaparte 4020 Liège  
Tél : 04/342.78.69 - syndic@acosimsprl.be  
IPI : 505006 - BCE 0687.630.228

ACR ACR ALBERT 1er  
Quai Marcellis 31-32  
4020 LIÈGE  
BCE : 850 125 222

LIÈGE le 12-07-2022



**Vos réf :** /  
**Objet :** Votre décompte de charges Exercice 2020-21

Nous vous communiquons :

Les comptes de régularisation des charges de l'exercice : période du 01-10-2020 au 30-09-2021.

Votre solde de clôture est de :

**49,27€ en votre faveur**

Si votre solde est en **faveur de la copropriété**, veuillez effectuer le règlement sur le compte bancaire repris ci-après

**Echéance** : dès réception

Si le solde est en votre faveur, celui-ci vous sera remboursé sur votre compte bancaire habituel

Le décompte vous renseigne une quote-part occupant et une quote-part propriétaire. Ces quotes-parts vous sont données à titre informatif, sous toute réserve, et n'engagent en rien la responsabilité du syndic. Il vous revient de les contrôler en fonction des dispositions prévues à la convention de bail qui lie propriétaire et locataire.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments bien dévoués.

JM Piron

Signature(s)  
Handtekening(en)

**ORDRE DE VIREMENT  
OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT**

Si complète à la main, n'indiquer qu'une seule MAJUSCULE ou un seul chiffre noir (ou bleu) par case  
Bij invulling met de hand, één HOOFDLETTER of cijfer in zwart (of blauw) per vakje

Date d'exécution souhaitée dans le futur / Gewenste uitvoeringsdatum in de toekomst

Montant / Bedrag: \*\*\*\*\* EUR CENT

Compte donneur d'ordre (IBAN) / Rekening opdrachtgever (IBAN)

Nom et adresse donneur d'ordre / Naam en adres opdrachtgever

Compte bénéficiaire (IBAN) / Rekening begunstigde (IBAN)

BIC bénéficiaire / BIC begunstigde: **BNAGBEBB**

Nom et adresse bénéficiaire / Naam en adres begunstigde: **ALBERT 1er  
Quai Marcellis 31-32  
4020 LIÈGE**

Communication / Mededeling: **SOLDE Exercice 2020-21**

## Relevé du décompte par lot :

Lot : 06				
Période : 01-10-2020-30-09-2021				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Extincteurs d'incendie	629,01€	891 / 10000	56,05€	56,05€
Contrôle légal ascenseurs	310,27€	891 / 10150	27,24€	27,24€
Contrat d'entretien ascenseurs	3286,22€	891 / 10150	288,48€	288,48€
Réparation ascenseur hors contrat d'entretien	159,00€	891 / 10150	13,96€	13,96€
Téléphone d'urgence ascenseurs	215,42€	891 / 10150	18,91€	18,91€
Dépannage/relampage installations électriques	896,76€	891 / 10000	79,90€	79,90€
Rénovation installation générale électrique	3867,94€	891 / 10000	344,63€	
Autre entretien installations de chauffage	318,00€	891 / 10000	28,33€	28,33€
Autre entretien conduites d'eau	126,67€	891 / 10000	11,29€	11,29€
Autre entretien évacuation / curage égouts	254,40€	891 / 10000	22,67€	22,67€
Entretien/ dépannage portes	643,95€	891 / 10000	57,38€	57,38€
Nettoyage bâtiment selon contrat	9653,51€	891 / 10000	860,13€	860,13€
Sacs poubelles /PMC/papier	131,00€	891 / 10000	11,67€	11,67€
Travaux bloc garages - volet - cour	121,90€	0 / 19	0,00€	
Travaux chauffage sanitaire	160,06€	891 / 10000	14,26€	
Electricité 100% consommation	1930,30€	891 / 10000	171,99€	171,99€
Honoraires syndics	3589,41€	891 / 10000	319,82€	319,82€
Assurance incendie	6207,72€	891 / 10000	553,11€	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	795,24€	891 / 10000	70,86€	
Autres frais gestion	89,50€	891 / 10000	7,97€	7,97€
Frais gestion / intérêts banque	156,76€	891 / 10000	13,97€	
Franchise sinistre	2878,68€	891 / 10000	256,49€	
Décompte chauffage & eaux	19094,11€		2012,80€	2012,80€
<b>Totaux</b>	<b>55515,83€</b>		<b>5241,88€</b>	<b>3988,57€</b>

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	55515,83€
Total décompté par la société externe	19094,11€
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>5241,88€</b>
Avances appelées	6800,00€
<b>Solde de ce décompte en votre faveur</b>	<b>1558,12€</b>

Répartition du décompte	
<b>Part propriétaire</b>	<b>1253,32€</b>
<b>Part occupant</b>	<b>3988,57€</b>

Lot : 07 B				
Période : 01-10-2020-30-09-2021				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Extincteurs d'incendie	629,01€	355 / 10000	22,33€	22,33€
Contrôle légal ascenseurs	310,27€	355 / 10150	10,85€	10,85€
Contrat d'entretien ascenseurs	3286,22€	355 / 10150	114,94€	114,94€
Réparation ascenseur hors contrat d'entretien	159,00€	355 / 10150	5,56€	5,56€
Téléphone d'urgence ascenseurs	215,42€	355 / 10150	7,53€	7,53€
Dépannage/relampage installations électriques	896,76€	355 / 10000	31,84€	31,84€
Rénovation installation générale électrique	3867,94€	355 / 10000	137,31€	
Autre entretien installations de chauffage	318,00€	355 / 10000	11,29€	11,29€
Autre entretien conduites d'eau	126,67€	355 / 10000	4,50€	4,50€
Autre entretien évacuation / curage égouts	254,40€	355 / 10000	9,03€	9,03€
Entretien/ dépannage portes	643,95€	355 / 10000	22,86€	22,86€
Nettoyage bâtiment selon contrat	9653,51€	355 / 10000	342,70€	342,70€
Sacs poubelles /PMC/papier	131,00€	355 / 10000	4,65€	4,65€
Travaux bloc garages - volet - cour	121,90€	0 / 19	0,00€	
Travaux chauffage sanitaire	160,06€	355 / 10000	5,68€	
Electricité 100% consommation	1930,30€	355 / 10000	68,53€	68,53€
Honoraires syndics	3589,41€	355 / 10000	127,42€	127,42€
Assurance incendie	6207,72€	355 / 10000	220,37€	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	795,24€	355 / 10000	28,23€	
Autres frais gestion	89,50€	355 / 10000	3,18€	3,18€
Frais gestion / intérêts banque	156,76€	355 / 10000	5,57€	
Franchise sinistre	2878,68€	355 / 10000	102,19€	
Décompte chauffage & eaux	19094,11€		0,00€	
<b>Totaux</b>	<b>55515,83€</b>		<b>1286,56€</b>	<b>787,20€</b>

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	55515,83€
Total décompté par la société externe	19094,11€
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>1286,56€</b>
Avances appelées	0,00€
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>1286,56€</b>

Répartition du décompte	
<b>Part propriétaire</b>	<b>499,36€</b>
<b>Part occupant</b>	<b>787,20€</b>

Lot : EMPL CHO 3				
Période : 01-10-2020-30-09-2021				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Extincteurs d'incendie	629,01€	0 / 10000	0,00€	
Contrôle légal ascenseurs	310,27€	0 / 10150	0,00€	
Contrat d'entretien ascenseurs	3286,22€	0 / 10150	0,00€	
Réparation ascenseur hors contrat d'entretien	159,00€	0 / 10150	0,00€	
Téléphone d'urgence ascenseurs	215,42€	0 / 10150	0,00€	
Dépannage/relampage installations électriques	896,76€	0 / 10000	0,00€	
Rénovation installation générale électrique	3867,94€	0 / 10000	0,00€	
Autre entretien installations de chauffage	318,00€	0 / 10000	0,00€	
Autre entretien conduites d'eau	126,67€	0 / 10000	0,00€	
Autre entretien évacuation / curage égouts	254,40€	0 / 10000	0,00€	
Entretien/ dépannage portes	643,95€	0 / 10000	0,00€	
Nettoyage bâtiment selon contrat	9653,51€	0 / 10000	0,00€	
Sacs poubelles /PMC/papier	131,00€	0 / 10000	0,00€	
Travaux bloc garages - volet - cour	121,90€	1 / 19	6,42€	
Travaux chauffage sanitaire	160,06€	0 / 10000	0,00€	
Electricité 100% consommation	1930,30€	0 / 10000	0,00€	
Honoraires syndics	3589,41€	0 / 10000	0,00€	
Assurance incendie	6207,72€	0 / 10000	0,00€	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	795,24€	0 / 10000	0,00€	
Autres frais gestion	89,50€	0 / 10000	0,00€	
Frais gestion / intérêts banque	156,76€	0 / 10000	0,00€	
Franchise sinistre	2878,68€	0 / 10000	0,00€	
Décompte chauffage & eaux	19094,11€		0,00€	
<b>Totaux</b>	<b>55515,83€</b>		<b>6,42€</b>	<b>0,00€</b>

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	55515,83€
Total décompté par la société externe	19094,11€
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>6,42€</b>
Avances appelées	0,00€
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>6,42€</b>

Répartition du décompte	
<b>Part propriétaire</b>	<b>6,42€</b>
<b>Part occupant</b>	<b>0,00€</b>

<b>Lot : GAR 02</b>				
<b>Période : 01-10-2020-30-09-2021</b>				
<b>Charge</b>	<b>A répartir</b>	<b>Quotités</b>	<b>Quote-Part</b>	<b>Propriétaire / Occupant</b>
Extincteurs d'incendie	629,01€	31 / 10000	1,95€	1,95€
Contrôle légal ascenseurs	310,27€	31 / 10150	0,95€	0,95€
Contrat d'entretien ascenseurs	3286,22€	31 / 10150	10,04€	10,04€
Réparation ascenseur hors contrat d'entretien	159,00€	31 / 10150	0,49€	0,49€
Téléphone d'urgence ascenseurs	215,42€	31 / 10150	0,66€	0,66€
Dépannage/relampage installations électriques	896,76€	31 / 10000	2,78€	2,78€
Rénovation installation générale électrique	3867,94€	31 / 10000	11,99€	
Autre entretien installations de chauffage	318,00€	31 / 10000	0,99€	0,99€
Autre entretien conduites d'eau	126,67€	31 / 10000	0,39€	0,39€
Autre entretien évacuation / curage égouts	254,40€	31 / 10000	0,79€	0,79€
Entretien/ dépannage portes	643,95€	31 / 10000	2,00€	2,00€
Nettoyage bâtiment selon contrat	9653,51€	31 / 10000	29,93€	29,93€
Sacs poubelles /PMC/papier	131,00€	31 / 10000	0,41€	0,41€
Travaux bloc garages - volet - cour	121,90€	1 / 19	6,42€	
Travaux chauffage sanitaire	160,06€	31 / 10000	0,50€	
Electricité 100% consommation	1930,30€	31 / 10000	5,98€	5,98€
Honoraires syndics	3589,41€	31 / 10000	11,13€	11,13€
Assurance incendie	6207,72€	31 / 10000	19,24€	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	795,24€	31 / 10000	2,47€	
Autres frais gestion	89,50€	31 / 10000	0,28€	0,28€
Frais gestion / intérêts banque	156,76€	31 / 10000	0,49€	
Franchise sinistre	2878,68€	31 / 10000	8,92€	
Décompte chauffage & eaux	19094,11€		0,00€	
<b>Totaux</b>	<b>55515,83€</b>		<b>118,77€</b>	<b>68,74€</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	55515,83€
Total décompté par la société externe	19094,11€
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>118,77€</b>
Avances appelées	0,00€
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>118,77€</b>

<b>Répartition du décompte</b>	
<b>Part propriétaire</b>	<b>50,02€</b>
<b>Part occupant</b>	<b>68,74€</b>

Lot : GAR 06				
Période : 01-10-2020-30-09-2021				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Extincteurs d'incendie	629,01€	25 / 10000	1,57€	1,57€
Contrôle légal ascenseurs	310,27€	25 / 10150	0,76€	0,76€
Contrat d'entretien ascenseurs	3286,22€	25 / 10150	8,09€	8,09€
Réparation ascenseur hors contrat d'entretien	159,00€	25 / 10150	0,39€	0,39€
Téléphone d'urgence ascenseurs	215,42€	25 / 10150	0,53€	0,53€
Dépannage/relampage installations électriques	896,76€	25 / 10000	2,24€	2,24€
Rénovation installation générale électrique	3867,94€	25 / 10000	9,67€	
Autre entretien installations de chauffage	318,00€	25 / 10000	0,80€	0,80€
Autre entretien conduites d'eau	126,67€	25 / 10000	0,32€	0,32€
Autre entretien évacuation / curage égouts	254,40€	25 / 10000	0,64€	0,64€
Entretien/ dépannage portes	643,95€	25 / 10000	1,61€	1,61€
Nettoyage bâtiment selon contrat	9653,51€	25 / 10000	24,13€	24,13€
Sacs poubelles /PMC/papier	131,00€	25 / 10000	0,33€	0,33€
Travaux bloc garages - volet - cour	121,90€	1 / 19	6,42€	
Travaux chauffage sanitaire	160,06€	25 / 10000	0,40€	
Electricité 100% consommation	1930,30€	25 / 10000	4,83€	4,83€
Honoraires syndics	3589,41€	25 / 10000	8,97€	8,97€
Assurance incendie	6207,72€	25 / 10000	15,52€	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	795,24€	25 / 10000	1,99€	
Autres frais gestion	89,50€	25 / 10000	0,22€	0,22€
Frais gestion / intérêts banque	156,76€	25 / 10000	0,39€	
Franchise sinistre	2878,68€	25 / 10000	7,20€	
Décompte chauffage & eaux	19094,11€		0,00€	
<b>Totaux</b>	<b>55515,83€</b>		<b>97,02€</b>	<b>55,44€</b>

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	55515,83€
Total décompté par la société externe	19094,11€
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>97,02€</b>
Avances appelées	0,00€
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>97,02€</b>

Répartition du décompte	
Part propriétaire	41,58€
Part occupant	55,44€



**Veillez trouver ci-dessous votre situation comptable (en crédit vos paiements de l'exercice) :**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-10-20	Report	522,89€		522,89€	
01-10-20	Appel provisionnel 4TR20 (06)	1700,00€		2222,89€	
01-10-20	Fonds de réserve général octobre 2020 (06)	111,38€		2334,27€	
01-10-20	Fonds de réserve général octobre 2020 (07 B)	44,38€		2378,65€	
01-10-20	Fonds de réserve général octobre 2020 (GAR 02)	3,88€		2382,53€	
01-10-20	Fonds de réserve général octobre 2020 (GAR 06)	3,13€		2385,66€	
27-10-20	Versement		1862,75€	522,91€	2020/020-002
01-01-21	Appel provisionnel 1TR21 (06)	1700,00€		2222,91€	
01-01-21	Fonds de réserve général janvier 2021 (06)	111,38€		2334,29€	
01-01-21	Fonds de réserve général janvier 2021 (07 B)	44,38€		2378,67€	
01-01-21	Fonds de réserve général janvier 2021 (GAR 06)	3,13€		2381,80€	
01-01-21	Fonds de réserve général janvier 2021 (GAR 02)	3,88€		2385,68€	
02-03-21	Versement		1862,75€	522,93€	2021/004-002
12-03-21	Versement		522,89€	0,04€	2021/005-001
01-04-21	Appel provisionnel 2TR21 (06)	1700,00€		1700,04€	
01-04-21	Fonds de réserve général avril 2021 (06)	111,38€		1811,42€	
01-04-21	Fonds de réserve général avril 2021 (GAR 06)	3,13€		1814,55€	
01-04-21	Fonds de réserve général avril 2021 (07 B)	44,38€		1858,93€	
01-04-21	Fonds de réserve général avril 2021 (GAR 02)	3,88€		1862,81€	
22-06-21	Versement		1862,75€	0,06€	2021/011-001
01-07-21	Appel provisionnel 3TR21 (06)	1700,00€		1700,06€	
01-07-21	Fonds de réserve général juillet 2021 (06)	111,38€		1811,44€	
01-07-21	Fonds de réserve général juillet 2021 (07 B)	44,38€		1855,82€	
01-07-21	Fonds de réserve général juillet 2021 (GAR 02)	3,88€		1859,70€	
01-07-21	Fonds de réserve général juillet 2021 (GAR 06)	3,13€		1862,83€	
22-09-21	Versement		1862,75€	0,08€	2021/017-002
30-09-21	Décompte 2020-2021 (06)		1558,12€	-1558,04€	
30-09-21	Décompte 2020-2021 (EMPL CHO 3)	6,42€		-1551,62€	
30-09-21	Décompte 2020-2021 (GAR 02)	118,77€		-1432,85€	
30-09-21	Décompte 2020-2021 (GAR 06)	97,02€		-1335,83€	
30-09-21	Décompte 2020-2021 (07 B)	1286,56€		-49,27€	
		<b>9482,74€</b>	<b>9532,01€</b>	<b>-49,27€</b>	

**Bilan arrêté au 30-09-2021 :**

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 3		Classe 1	
Stock clés volets garage	313,57€	Fonds de roulement	6000,00€
Stock clés cave/cour garage	77,37€	Fonds de réserve général	
Stock télécommandes garage	459,21€	- Ouverture	59887,43€
Stock badges porte d'entrée	301,65€	- Appels	10220,36€
Stock badges services	128,00€	- Utilisation/Apport	-61919,24€
Total Classe 3	1279,80€	Fonds de réserve général	8188,55€
		Total Classe 1	14188,55€
Classe 4			
Copropriétaires débiteurs	3577,43€	Classe 4	
Fournisseurs	1771,52€	Copropriétaires créditeurs	6855,78€
Arrondis de répartition	1,55€	Total Classe 4	6855,78€
Total Classe 4	5350,50€		
		Sinistre(s)	
Classe 5		SIN 2021-07-01 DDE GAINTE TECHN CLAESSENS	-991,10€
BE79 6343 5197 0333 (Compte épargne réserve)	568,94€	Total Sinistre(s)	-991,10€
BE04 6343 5197 0131 (Compte courant)	12853,99€		
Total Classe 5	13422,93€		
Total	20053,23€	Total	20053,23€

**Balance des copropriétaires arrêté à la date du décompte**

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
----------------	-------	--------	-------	----------------	-----------------

ALBERT ACP	6060,00€	7981,33€	-1921,33€		1921,33€
ANDRIEN Mireille	5803,12€	6266,33€	-463,21€		463,21€
BAUDHUIN	3819,85€	4290,17€	-470,32€		470,32€
DELVIGNETTE	5966,85€	4707,69€	1259,16€	1259,16€	
HURIAUX Françoise	7973,97€	8023,24€	-49,27€		49,27€
IMCS	6549,77€	9146,65€	-2596,88€		2596,88€
JANSSENS-PLUMIER	7126,92€	6394,14€	732,78€	732,78€	
LAHAYE	0,07€	0,00€	0,07€	0,07€	
LEMAIRE Albert	6993,93€	7201,69€	-207,76€		207,76€
MELICE Anne-Pierre-Nathalie	5151,64€	4868,14€	283,50€	283,50€	
MELICE Pierre	323,12€	323,12€	0,00€		0,00€
POIVRE	4428,66€	3677,63€	751,03€	751,03€	
TROISFONTAINE	7021,41€	6470,52€	550,89€	550,89€	
VOZZI - du CHESNE	12279,71€	13426,72€	-1147,01€		1147,01€
Total Copropriétaires	79499,02€	82777,37€	-3278,35€	3577,43€	6855,78€

ACOSIM sprl - JM PIRON  
Syndic d'immeubles  
34/91 Quai Bonaparte 4020 Liège  
Tél : 04/342.78.69 - syndic@acosimsprl.be  
IPI : 505006 - BCE 0687.630.228

ACR ACR ALBERT 1er  
Quai Marcellis 31-32  
4020 Liège  
BCE : 850 125 222

Liège le 27-02-2021

**Vos réf :**

**Objet :** Votre décompte de charges Exercice 2019-20

Nous vous communiquons :

- La convocation à l'assemblée générale ordinaire
- Les comptes de régularisation des charges de l'exercice : période du 01-10-2019 au 30-09-2020.

Votre solde de clôture est de :

**522,89 € en faveur de la copropriété**

Si votre solde est en **faveur de la copropriété**, veuillez effectuer le règlement sur le compte bancaire repris ci-après

**Echéance** : dès réception

Si le solde est en votre faveur, celui-ci vous sera remboursé sur votre compte bancaire habituel

Le décompte vous renseigne une quote-part occupant et une quote-part propriétaire. Ces quotes-parts vous sont données à titre informatif, sous toute réserve, et n'engagent en rien la responsabilité du syndic. Il vous revient de les contrôler en fonction des dispositions prévues à la convention de bail qui lie propriétaire et locataire.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments bien dévoués.

JM Piron

Signature(s)  
Handtekening(en)

**ORDRE DE VIREMENT  
OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT**

*Si complété à la main, n'indiquer qu'une seule MAJUSCULE ou un seul chiffre noir (ou bleu) par case*  
*Bij invulling met de hand, één HOOFDLETTER of cijfer in zwart (of blauw) per vakje*

Date d'exécution souhaitée dans le futur / Gewenste uitvoeringsdatum in de toekomst

Montant / Bedrag **EUR** **522,89** **CENT**

Compte donneur d'ordre (IBAN) / Rekening opdrachtgever (IBAN)

Nom et adresse donneur d'ordre / Naam en adres opdrachtgever

Compte bénéficiaire (IBAN) / Rekening begunstigde (IBAN)

BIC bénéficiaire / BIC begunstigde **BNAGBEBB**

Nom et adresse bénéficiaire / Naam en adres begunstigde  
**ALBERT 1er**  
**Quai Marcellis 31-32**  
**4020 Liège**

Communication / Mededeling **SOLDE Exercice 2019-20**

**Relevé du décompte par lot :**

Lot : 06

Période : 01-10-2019-30-09-2020

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Extincteurs d'incendie	621,25 €	891 / 10000	55,35 €	55,35 €
Contrôle légal ascenseurs	304,18 €	891 / 10150	26,70 €	26,70 €
Contrat d'entretien ascenseurs	3257,64 €	891 / 10150	285,97 €	285,97 €
Téléphone d'urgence ascenseurs	207,84 €	891 / 10150	18,25 €	18,25 €
Dépannage/relampage installations électriques	71,61 €	891 / 10000	6,38 €	6,38 €
Autre entretien évacuation / curage égouts	159,00 €	891 / 10000	14,17 €	14,17 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	9277,68 €	891 / 10000	826,64 €	826,64 €
Sacs poubelles /PMC/papier	425,00 €	891 / 10000	37,87 €	37,87 €
Travaux / charges garages CHO	292,73 €	0 / 6	0,00 €	
Rénovation	145,22 €	891 / 10000	12,94 €	
Travaux chauffage sanitaire	921,41 €	891 / 10000	82,10 €	
Electricité 100% consommation	3462,47 €	891 / 10000	308,51 €	308,51 €
Honoraires syndics	3570,19 €	891 / 10000	318,10 €	318,10 €
Assurance incendie	6002,52 €	891 / 10000	534,83 €	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	772,84 €	891 / 10000	68,86 €	
Frais gestion propriétaires - Autres	10,00 €	891 / 10000	0,89 €	
Frais d'huissier	350,00 €	891 / 10000	31,19 €	
Autres frais gestion	363,00 €	891 / 10000	32,34 €	32,34 €
Frais gestion / intérêts banque	155,97 €	891 / 10000	13,90 €	
Franchise sinistre	4017,67 €	891 / 10000	357,97 €	
Décompte chauffage & eaux	23280,18 €		2147,38 €	2147,38 €
<b>Totaux</b>	<b>57668,40 €</b>		<b>5180,32 €</b>	<b>4077,66 €</b>

**Résumé de votre décompte**

Total des factures participant au décompte	57668,40 €
Total décompté par la société externe	23280,20 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>5180,32 €</b>
Avances appelées	6800,00 €
<b>Solde de ce décompte en votre faveur</b>	<b>1619,68 €</b>

**Répartition du décompte**

<b>Part propriétaire</b>	<b>1102,67 €</b>
<b>Part occupant</b>	<b>4077,66 €</b>

<b>Lot : 07 B</b>				
<b>Période : 01-10-2019-30-09-2020</b>				
<b>Charge</b>	<b>A répartir</b>	<b>Quotités</b>	<b>Quote-Part</b>	<b>Prop/Occ</b>
Extincteurs d'incendie	621,25 €	355 / 10000	22,05 €	22,05 €
Contrôle légal ascenseurs	304,18 €	355 / 10150	10,64 €	10,64 €
Contrat d'entretien ascenseurs	3257,64 €	355 / 10150	113,94 €	113,94 €
Téléphone d'urgence ascenseurs	207,84 €	355 / 10150	7,27 €	7,27 €
Dépannage/relampage installations électriques	71,61 €	355 / 10000	2,54 €	2,54 €
Autre entretien évacuation / curage égouts	159,00 €	355 / 10000	5,65 €	5,65 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	9277,68 €	355 / 10000	329,36 €	329,36 €
Sacs poubelles /PMC/papier	425,00 €	355 / 10000	15,09 €	15,09 €
Travaux / charges garages CHO	292,73 €	0 / 6	0,00 €	
Rénovation	145,22 €	355 / 10000	5,16 €	
Travaux chauffage sanitaire	921,41 €	355 / 10000	32,71 €	
Electricité 100% consommation	3462,47 €	355 / 10000	122,92 €	122,92 €
Honoraires syndics	3570,19 €	355 / 10000	126,74 €	126,74 €
Assurance incendie	6002,52 €	355 / 10000	213,09 €	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	772,84 €	355 / 10000	27,44 €	
Frais gestion propriétaires - Autres	10,00 €	355 / 10000	0,36 €	
Frais d'huissier	350,00 €	355 / 10000	12,43 €	
Autres frais gestion	363,00 €	355 / 10000	12,89 €	12,89 €
Frais gestion / intérêts banque	155,97 €	355 / 10000	5,54 €	
Franchise sinistre	4017,67 €	355 / 10000	142,63 €	
Décompte chauffage & eaux	23280,18 €		0,00 €	
<b>Totaux</b>	<b>57668,40 €</b>		<b>1208,41 €</b>	<b>769,08 €</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	57668,40 €
Total décompté par la société externe	23280,20 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>1208,41 €</b>
Avances appelées	0,00 €
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>1208,41 €</b>

<b>Répartition du décompte</b>	
<b>Part propriétaire</b>	<b>439,34 €</b>
<b>Part occupant</b>	<b>769,08 €</b>

<b>Lot : EMPL CHO 3</b>				
<b>Période : 01-10-2019-30-09-2020</b>				
<b>Charge</b>	<b>A répartir</b>	<b>Quotités</b>	<b>Quote-Part</b>	<b>Prop/Occ</b>
Extincteurs d'incendie	621,25 €	0 / 10000	0,00 €	
Contrôle légal ascenseurs	304,18 €	0 / 10150	0,00 €	
Contrat d'entretien ascenseurs	3257,64 €	0 / 10150	0,00 €	
Téléphone d'urgence ascenseurs	207,84 €	0 / 10150	0,00 €	
Dépannage/relampage installations électriques	71,61 €	0 / 10000	0,00 €	
Autre entretien évacuation / curage égouts	159,00 €	0 / 10000	0,00 €	
Nettoyage bâtiment selon contrat	9277,68 €	0 / 10000	0,00 €	
Sacs poubelles /PMC/papier	425,00 €	0 / 10000	0,00 €	
Travaux / charges garages CHO	292,73 €	1 / 6	48,79 €	
Rénovation	145,22 €	0 / 10000	0,00 €	
Travaux chauffage sanitaire	921,41 €	0 / 10000	0,00 €	
Electricité 100% consommation	3462,47 €	0 / 10000	0,00 €	
Honoraires syndics	3570,19 €	0 / 10000	0,00 €	
Assurance incendie	6002,52 €	0 / 10000	0,00 €	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	772,84 €	0 / 10000	0,00 €	
Frais gestion propriétaires - Autres	10,00 €	0 / 10000	0,00 €	
Frais d'huissier	350,00 €	0 / 10000	0,00 €	
Autres frais gestion	363,00 €	0 / 10000	0,00 €	
Frais gestion / intérêts banque	155,97 €	0 / 10000	0,00 €	
Franchise sinistre	4017,67 €	0 / 10000	0,00 €	
Décompte chauffage & eaux	23280,18 €		0,00 €	

<b>Totaux</b>	<b>57668,40 €</b>		<b>48,79 €</b>	<b>0,00 €</b>
---------------	-------------------	--	----------------	---------------

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	57668,40 €
Total décompté par la société externe	23280,20 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>48,79 €</b>
Avances appelées	0,00 €
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>48,79 €</b>

<b>Répartition du décompte</b>	
<b>Part propriétaire</b>	<b>48,79 €</b>
<b>Part occupant</b>	<b>0,00 €</b>

Lot : GAR 02				
Période : 01-10-2019-30-09-2020				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Extincteurs d'incendie	621,25 €	31 / 10000	1,93 €	1,93 €
Contrôle légal ascenseurs	304,18 €	31 / 10150	0,93 €	0,93 €
Contrat d'entretien ascenseurs	3257,64 €	31 / 10150	9,95 €	9,95 €
Téléphone d'urgence ascenseurs	207,84 €	31 / 10150	0,64 €	0,64 €
Dépannage/relampage installations électriques	71,61 €	31 / 10000	0,22 €	0,22 €
Autre entretien évacuation / curage égouts	159,00 €	31 / 10000	0,49 €	0,49 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	9277,68 €	31 / 10000	28,76 €	28,76 €
Sacs poubelles /PMC/papier	425,00 €	31 / 10000	1,32 €	1,32 €
Travaux / charges garages CHO	292,73 €	0 / 6	0,00 €	
Rénovation	145,22 €	31 / 10000	0,45 €	
Travaux chauffage sanitaire	921,41 €	31 / 10000	2,86 €	
Electricité 100% consommation	3462,47 €	31 / 10000	10,73 €	10,73 €
Honoraires syndics	3570,19 €	31 / 10000	11,07 €	11,07 €
Assurance incendie	6002,52 €	31 / 10000	18,61 €	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	772,84 €	31 / 10000	2,40 €	
Frais gestion propriétaires - Autres	10,00 €	31 / 10000	0,03 €	
Frais d'huissier	350,00 €	31 / 10000	1,09 €	
Autres frais gestion	363,00 €	31 / 10000	1,13 €	1,13 €
Frais gestion / intérêts banque	155,97 €	31 / 10000	0,48 €	
Franchise sinistre	4017,67 €	31 / 10000	12,46 €	
Décompte chauffage & eaux	23280,18 €		0,00 €	

<b>Totaux</b>	<b>57668,40 €</b>		<b>105,53 €</b>	<b>67,16 €</b>
---------------	-------------------	--	-----------------	----------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	57668,40 €
Total décompté par la société externe	23280,20 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>105,53 €</b>
Avances appelées	0,00 €
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>105,53 €</b>

Répartition du décompte	
Part propriétaire	38,37 €
Part occupant	67,16 €

<b>Lot : GAR 06</b>				
<b>Période : 01-10-2019-30-09-2020</b>				
<b>Charge</b>	<b>A répartir</b>	<b>Quotités</b>	<b>Quote-Part</b>	<b>Prop/Occ</b>
Extincteurs d'incendie	621,25 €	25 / 10000	1,55 €	1,55 €
Contrôle légal ascenseurs	304,18 €	25 / 10150	0,75 €	0,75 €
Contrat d'entretien ascenseurs	3257,64 €	25 / 10150	8,02 €	8,02 €
Téléphone d'urgence ascenseurs	207,84 €	25 / 10150	0,51 €	0,51 €
Dépannage/relampage installations électriques	71,61 €	25 / 10000	0,18 €	0,18 €
Autre entretien évacuation / curage égouts	159,00 €	25 / 10000	0,40 €	0,40 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	9277,68 €	25 / 10000	23,19 €	23,19 €
Sacs poubelles /PMC/papier	425,00 €	25 / 10000	1,06 €	1,06 €
Travaux / charges garages CHO	292,73 €	0 / 6	0,00 €	
Rénovation	145,22 €	25 / 10000	0,36 €	
Travaux chauffage sanitaire	921,41 €	25 / 10000	2,30 €	
Electricité 100% consommation	3462,47 €	25 / 10000	8,66 €	8,66 €
Honoraires syndics	3570,19 €	25 / 10000	8,93 €	8,93 €
Assurance incendie	6002,52 €	25 / 10000	15,01 €	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	772,84 €	25 / 10000	1,93 €	
Frais gestion propriétaires - Autres	10,00 €	25 / 10000	0,03 €	
Frais d'huissier	350,00 €	25 / 10000	0,88 €	
Autres frais gestion	363,00 €	25 / 10000	0,91 €	0,91 €
Frais gestion / intérêts banque	155,97 €	25 / 10000	0,39 €	
Franchise sinistre	4017,67 €	25 / 10000	10,05 €	
Décompte chauffage & eaux	23280,18 €		0,00 €	
<b>Totaux</b>	<b>57668,40 €</b>		<b>85,10 €</b>	<b>54,16 €</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	57668,40 €
Total décompté par la société externe	23280,20 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>85,10 €</b>
Avances appelées	0,00 €
<b>Solde de ce décompte en faveur de la copropriété</b>	<b>85,10 €</b>

<b>Répartition du décompte</b>	
<b>Part propriétaire</b>	<b>30,94 €</b>
<b>Part occupant</b>	<b>54,16 €</b>



**Veillez trouver ci-dessous votre situation comptable (en crédit vos paiements de l'exercice) :**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-10	Report		533,19 €	-533,19 €	
01-10	Appel provisionnel 4 tr 2019 (06)	1700,00 €		1166,81 €	
01-10	Fonds de réserve général 4 tr 2019 (06)	111,38 €		1278,19 €	
01-10	Fonds de réserve général 4 tr 2019 (07 B)	44,38 €		1322,57 €	
01-10	Fonds de réserve général 4 tr 2019 (GAR 02)	3,88 €		1326,45 €	
01-10	Fonds de réserve général 4 tr 2019 (GAR 06)	3,13 €		1329,58 €	
24-10	Versement		1862,75 €	-533,17 €	2019/020-002
01-01	Appel provisionnel 1 tr 2020 (06)	1700,00 €		1166,83 €	
01-01	Fonds de réserve général 1 tr 2020 (06)	111,38 €		1278,21 €	
01-01	Fonds de réserve général 1 tr 2020 (07 B)	44,38 €		1322,59 €	
01-01	Fonds de réserve général 1 tr 2020 (GAR 02)	3,88 €		1326,47 €	
01-01	Fonds de réserve général 1 tr 2020 (GAR 06)	3,13 €		1329,60 €	
28-01	Versement		1862,75 €	-533,15 €	2020/002-001
28-01	Remboursement	1227,85 €		694,70 €	2020/002-004
01-04	Appel provisionnel 2 tr 2020 (06)	1700,00 €		2394,70 €	
01-04	Fonds de réserve général 2 tr 2020 (06)	111,38 €		2506,08 €	
01-04	Fonds de réserve général 2 tr 2020 (07 B)	44,38 €		2550,46 €	
01-04	Fonds de réserve général 2 tr 2020 (GAR 02)	3,88 €		2554,34 €	
01-04	Fonds de réserve général 2 tr 2020 (GAR 06)	3,13 €		2557,47 €	
22-04	Versement		1862,75 €	694,72 €	2020/008-001
01-07	Appel provisionnel 3 tr 2020 (06)	1700,00 €		2394,72 €	
01-07	Fonds de réserve général 3 tr 2020 (07 B)	44,38 €		2439,10 €	
01-07	Fonds de réserve général 3 tr 2020 (GAR 02)	3,88 €		2442,98 €	
01-07	Fonds de réserve général 3 tr 2020 (GAR 06)	3,13 €		2446,11 €	
01-07	Fonds de réserve général 3 tr 2020 (06)	111,38 €		2557,49 €	
22-07	Versement		1862,75 €	694,74 €	2020/013-005
30-09	Décompte 2019-2020 (06)		1619,68 €	-924,94 €	
30-09	Décompte 2019-2020 (GAR 02)	105,53 €		-819,41 €	
30-09	Décompte 2019-2020 (GAR 06)	85,10 €		-734,31 €	
30-09	Décompte 2019-2020 (07 B)	1208,41 €		474,10 €	
30-09	Décompte 2019-2020 (EMPL CHO 3)	48,79 €		522,89 €	
		<b>10126,76 €</b>	<b>9603,87 €</b>	<b>522,89 €</b>	

**Bilan arrêté au 30-09-2020 :**

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 3		Classe 1	
Stock clés volets garage	313,57 €	Fonds de roulement	6000,00 €
Stock clés cave/cour garage	77,37 €	Fonds de réserve général	
Stock télécommandes garage	514,21 €	- Ouverture	56145,47 €
Stock badges porte d'entrée	157,90 €	- Appels	9322,86 €
Stock badges services	128,00 €	- Utilisation/Apport	-5580,90 €
Total Classe 3	1191,05 €	Fonds de réserve général	59887,43 €
		Total Classe 1	65887,43 €
Classe 4			
Copropriétaires débiteurs	1925,56 €	Classe 4	
Arrondis de répartition	1,58 €	Copropriétaires créditeurs	4152,43 €
Total Classe 4	1927,14 €	Fournisseurs	6924,42 €
		Total Classe 4	11076,85 €
Classe 5			
BE79 6343 5197 0333 (Compte épargne réserve)	570,73 €	Sinistre(s)	
BE04 6343 5197 0131 (Compte courant)	69574,12 €	SIN 2020-01-27 DE MOONS	-448,24 €
Total Classe 5	70144,85 €	SIN 2020-06-01 DE DELVIGNETTE SDBAIN	-3253,00 €
		Total Sinistre(s)	-3701,24 €
Total	73263,04 €	Total	73263,04 €

**Balance des copropriétaires arrêté à la date du décompte**

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
----------------	-------	--------	-------	----------------	-----------------

	5057,50 €	5990,27 €	-932,77 €		932,77 €
	6142,83 €	6484,43 €	-341,60 €		341,60 €
	4060,24 €	4442,80 €	-382,56 €		382,56 €
	7284,78 €	7835,14 €	-550,36 €		550,36 €
	6501,97 €	6399,64 €	102,33 €	102,33 €	
	8678,93 €	8156,04 €	522,89 €	522,89 €	
	7174,64 €	8063,37 €	-888,73 €		888,73 €
	0,07 €	0,00 €	0,07 €	0,07 €	
	7770,21 €	8272,62 €	-502,41 €		502,41 €
	1068,63 €	1622,63 €	-554,00 €		554,00 €
	4753,49 €	4430,37 €	323,12 €	323,12 €	
	4804,26 €	4211,63 €	592,63 €	592,63 €	
	6649,49 €	6538,16 €	111,33 €	111,33 €	
	14496,89 €	14223,70 €	273,19 €	273,19 €	
<b>Total Copropriétaires</b>	<b>84443,93 €</b>	<b>86670,80 €</b>	<b>-2226,87 €</b>	<b>1925,56 €</b>	<b>4152,43 €</b>

Association des copropriétaires « Albert 1<sup>er</sup> » Quai Marcellis 31-32 à 4020 Liège  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du VENDREDI 20 DECEMBRE 2019

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le compte rendu de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue chez I la résidence

Sont présents ou valablement représentés en début de séance:  
10 propriétaires sur 11, soit 8377 quotes-parts sur 10.000

*Le quorum requis par la loi du 10/09/2010 (CC art 577-6§5) précisant que l'assemblée :*

- doit réunir plus de 50% des copropriétaires en nombre représentant au moins 50% des quotes-parts
  - ou des propriétaires représentant plus de 75% des quotes-parts
- au début de séance est atteint. L'assemblée est donc valablement constituée et en conséquence délibère valablement sur les points repris à l'ordre du jour.*

Indivision : (art 577-6 §1<sup>er</sup>)

En cas d'indivision, d'usufruit, de nue-propriété, d'emphytéose, de droit de superficie etc.

→ Obligation de signaler au syndic le nom du représentant unique chargé de représenter l'ensemble des indivisaires

Il recevra tous les courriers et représentera tous ces copropriétaires à l'assemblée générale

Nombre de procurations (art 577-6 §7)

TROIS procurations par mandataire (copropriétaire ou non)

OU

Plus de TROIS, si le mandataire ne dispose pas de plus de 10 % des quotités totales de l'immeuble (y compris les siennes)

Limitation du droit de vote (art 577-6 §7 et §9)

- Le syndic ne peut recevoir de procuration
- Nul ne peut participer au vote pour plus de 50% des voix présentes ou représentées
- Nul ne peut participer aux délibérations et au vote relatif à la mission qui lui a été confiée.

Vote : règle générale (art 577-6 §8)

- Le calcul de majorité se fait par rapport au nombre de voix présentes ou représentés **au moment du vote.**
- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises.
- Plus d'exception de majorité dans les R.G.C.
- Majorité absolue (= 50 % + 1 voix)

Le PV doit être envoyé dans le mois qui suit l'assemblée générale (CC art 577-6§10). Les propriétaires disposent de 3 mois pour contester toute décision qui leur porterait préjudice. A partir de la date de l'AG, le délai est donc de 4 mois (CC art 577-9§2). Si un propriétaire n'a pas reçu le PV dans le mois, il lui appartient d'en avertir le syndic afin de le recevoir.

Le secrétariat est assuré par le syndic (CC art 577-6§10)



## RESOLUTIONS PRISES

### **1 Nomination du Président de séance (art 577-6§5)**

Présidence : i

#### Vote 1

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### **2 Présentation des comptes et du bilan exercice 2018/19 – rapport vérificateurs aux comptes – approbation des comptes 2018/19**

Montant des charges (hors frais privatifs et investissements financés par fonds de réserve) des derniers exercices :

- 2015/16 : 56.406,27 €
  - o Mise peinture porte ascenseur : 2.162,40 €
  - o Châssis studio : 1.677,64 €
- 2016/17 : 47.400,00 €
- 2017/18 : 55.101,78 €
  - o Frais / réparation décharges, chauffage : 2.701,00 €
- 2018/19 : 54.650,71 €

Evolution des charges Fuel par rapport années précédentes :

- 2015/16 : 26.065 L pour 10.840,48 €
- 2016/17 : 23.543 L pour 12.611,87 €
- 2017/18 : 24.907 L pour 15.717,31 €
- 2018/19 : 19.433 L pour 12.440,80 €

Une régularisation des charges a eu lieu dont le poste rénovation toiture suite à une erreur d'imputation comptable  
Les comptes ont été contrôlés par  
Son rapport atteste de leur exactitude et de leur bonne tenue

Approbation des comptes et bilan 2018/19

#### Vote 2

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### **3 Décharge à donner au conseil copropriété - vérificateurs aux comptes – syndic**

#### Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée



#### **4 Nomination conseil copropriété – vérificateurs aux comptes – syndic**

Candidatures conseil copropriété : [

Vérificateurs aux comptes :

Syndic : ACOSIM sprl BCE 697.630.228 représentée par son gérant JM Piron. Contrat d'un an minimum et renouvelable à chaque AGO. Mandat est donné à [ pour signer le nouveau contrat du syndic

##### Vote 4

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

#### **5 Fournisseurs – contrat de fournitures liant l'ACP**

Electricité : TOTAL GP ex Lampiris sa  
Fuel : Proxifuel sa  
Nettoyage : Demonceau  
Ascenseur : Ascelec sa- contrôle légal : AIB Vincotte asbl  
Assurance : Axa sa  
Extincteurs : Sicli sa  
Calorimètres : TechemCaloribel

Proposition : approbation des contrats des fournisseurs actuels

##### Vote 5

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

#### **6 Remplacement des répartiteurs de chaleur (pile en fin de vie) – décompteurs d'eaux RF – devis**

Les piles des répartiteurs sont en fin de vie

Afin d'éviter une présence lors des relevés il est possible de placer des décompteurs eau chaude / froide par des décompteurs RF :

- Eau froide : 13.92 € /an formule location
- Eau chaude : 15.13 €/ an formule location

Proposition : remplacement des répartiteurs de chaleurs et décompteurs eau système RF

##### Vote 6 :

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100%	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

#### **7 Projet d'ouverture de fenêtres niveau 2 & 3 immeuble ADK – informations – accord à donner**

Le projet a été envoyé par mail aux propriétaires et présenté en AG

Proposition : accord pour la création de 3 ouvertures pour le placement de fenêtres étages 2 & 3 à l'immeuble ADK tel que présenté sur le projet

Obligation de faire réaliser par ADK un état des lieux de la nouvelle toiture des garages avant et après la réalisation. La société ADK s'est engagée à prendre toutes les mesures pour protéger la toiture ainsi que prendre à leurs charges les réparations des dégâts éventuels qui seraient occasionnés à la toiture des garages

##### Vote 7 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**8 Dégradations immeubles (fissures/stabilité) suite aux travaux au n°35 – évolution du dossier par expert de l'assurance – conseiller technique (ingénieur/ architecte) à envisager selon constat de l'expert**

Un matériel de mesurage et de contrôle de l'évolution des fissures a été placé chez . . . . . étage 1

Proposition : le point sera fait après réception du rapport de l'expert CED sur l'évolution des fissures

**Vote 8**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**9 Prévention incendie – relevé des prescriptions du service IILE (prévention incendie ville Liège)**

Point reporté AG 12/2016 - rappel AG 12/2016

*Les prescriptions générales sont :*

- Placement d'extincteurs à chaque niveau (caves/ garages compris)
- Placement d'éclairage de secours à chaque niveau
- Mise en conformité du local chaufferie : prescriptions différentes si chauffage au mazout ou gaz
- Compartimentage par portes RF (Résistante au Feu) :
  - o Local chaufferie
  - o Locaux techniques (compteurs)
  - o Entre le sous-sol (caves) et le niveau rez-de-chaussée /étages
  - o Resserrage RF des gaines techniques montantes à partir des caves
  - o Portes privatives des appartements
- Exutoire de fumée au-dessus de la cage d'escalier (si techniquement possible)
- PV de réception par un organisme agréé des installations gaz et électricité des parties communes et privatives

Lors du placement du nouveau compteur gaz pour la chaudière et pour son ouverture, la mise en conformité aux normes de prévention incendie sera exigé par RESA à savoir placement d'une porte RF local chaufferie et local compteurs gaz et électricité

Un PV de contrôle de conformité de l'installation gaz des communs par un organisme agréé sera aussi exigé

Le syndic fera le nécessaire

Proposition : Pour les autres points, report prochaine AG

**Vote 9**

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**10 Accès aux garages difficiles – démarches à entreprendre**

Le syndic a contacté le service la voirie afin d'envisager la pose de potelets à rue sur les côtés de l'accès aux garages

Proposition : dossier à suivre

**Vote 10 :**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée



## **11 Budget des provisions sur charges courantes 2019/20**

Budget des provisions 2018/19 = 61.600 € pour des dépenses de charges courantes d'environ 55.000,00 €  
Fonds de roulement : 6.000 €

Proposition : montant des provisions identiques à exercice 2018/19 soit 61.600,00 €

### Vote 11

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

## **12 Budget charges exceptionnelles – montant apport fonds de réserve**

Fonds réserve et travaux au 30/09/2019 : 56.145,07 €

Consolidation exercice :

- Loyer conciergerie : 12 mois x 400.00 € = 4.800,00 €/an
  - Apport propriétaires : 5.000,00 €/an
- Soit un total par exercice de : 9.800,00 €

Proposition : Apport au fonds de réserve par les propriétaires de 5.000,00 € par exercice

### Vote 12

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

## Loi de 2018 sur la communication des décisions d'AG

Art 577-10 / 2° « en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 ».

**Ce qui veut dire que la loi impose aux propriétaires bailleurs de communiquer par courrier postal recommandé envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel (par ex un locataire) copie des décisions de l'AG qui les concernent.**

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art 577-9§1<sup>er</sup>)

Signatures :

Suite à un problème d'impression, le présent PV n'a pu être imprimé après l'AG pour signature par les propriétaires  
Il a donc été signé par le syndic seul




AGO 20-12-2019

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
	355	P	355	1
	1153	P	1153	1
	929	P	929	1
	1302	P	1302	1
	922	P	922	1
	349	R	349	1
	923	P	923	1
	570	R	570	1
	933	P	933	1
T	941	P	941	1
V	1623		0	0

Quotités totales = 10000

Quotités	Présents
8377	10
Quotités %	Présents %
83,77	90,91
	Nbr proprio total
	11





Association des copropriétaires « Albert 1<sup>er</sup> » Quai Marcellis 31-32 à 4020 Liège  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du VENDREDI 31 MAI 2019

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le compte rendu de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue chez : \_\_\_\_\_ à la résidence

Sont présents ou valablement représentés en début de séance:  
10 propriétaires sur 11, soit 8377 quotes-parts sur 10.000

*Le quorum requis par la loi du 10/09/2010 (CC art 577-6§5) précisant que l'assemblée :*

- *doit réunir plus de 50% des copropriétaires en nombre représentant au moins 50% des quotes-parts*
  - *ou des propriétaires représentant plus de 75% des quotes-parts*
- au début de séance est atteint. L'assemblée est donc valablement constituée et en conséquence délibère valablement sur les points repris à l'ordre du jour.*

Indivision : (art 577-6 §1<sup>er</sup>)

En cas d'indivision, d'usufruit, de nue-propriété, d'emphytéose, de droit de superficie etc.

→ Obligation de signaler au syndic le nom du représentant unique chargé de représenter l'ensemble des indivisaires

Il recevra tous les courriers et représentera tous ces copropriétaires à l'assemblée générale

Nombre de procurations (art 577-6 §7)

TROIS procurations par mandataire (copropriétaire ou non)

OU

Plus de TROIS, si le mandataire ne dispose pas de plus de 10 % des quotités totales de l'immeuble (y compris les siennes)

Limitation du droit de vote (art 577-6 §7 et §9)

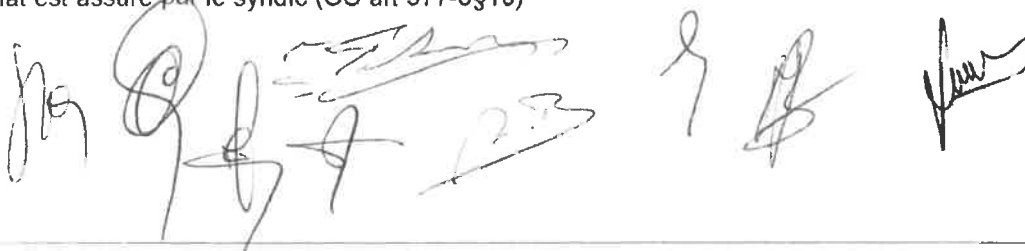
- Le syndic ne peut recevoir de procuration
- Nul ne peut participer au vote pour plus de 50% des voix présentes ou représentées
- Nul ne peut participer aux délibérations et au vote relatif à la mission qui lui a été confiée.

Vote : règle générale (art 577-6 §8)

- Le calcul de majorité se fait par rapport au nombre de voix présentes ou représentés **au moment du vote.**
- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises.
- Plus d'exception de majorité dans les R.G.C.
- Majorité absolue (= 50 % + 1 voix)

Le PV doit être envoyé dans le mois qui suit l'assemblée générale (CC art 577-6§10). Les propriétaires disposent de 3 mois pour contester toute décision qui leur porterait préjudice. A partir de la date de l'AG, le délai est donc de 4 mois (CC art 557-9§2). Si un propriétaire n'a pas reçu le PV dans le mois, il lui appartient d'en avertir le syndic afin de le recevoir.

Le secrétariat est assuré par le syndic (CC art 577-6§10)



## **RESOLUTIONS PRISES**

### **1 Nomination du Président de séance (art 577-655)**

Présidence :

#### Vote 1

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### **2 Dégradations immeubles (fissures/stabilité) suite aux travaux au n°35 – refus de responsabilité du promoteur Belinvest – action à envisager : nomination d'un conseiller technique (ingénieur/ architecte) et juridique en vue d'une représentation éventuelle en justice contre le promoteur**

*Rappel AG 12/2018 :*

*Des fissures sont constatées dans les appartements étages 1 & 2  
Le syndic a contacté à plusieurs reprises le promoteur, BELINVEST*

*Par une première réponse, le promoteur rejetait sa responsabilité ; l'origine des problèmes constatés étant à attribuer aux travaux réalisés au coin de la rue Fories*

*Suite à l'aggravation des fissures, un nouveau recommandé a été envoyé au promoteur. Ce dernier a mandaté son expert Mr Lambarri qui viendra constater la situation en présence de l'expert de la cie LAR assurant la copropriété, le bureau CED*

*Le RV est fixé au 10/01/2019 à 10 H 30*

*Pour rappel, à ce stade, le lien causal entre les dommages réclamés par Albert 1<sup>er</sup> et l'exécution des travaux BELINVEST n'a pas été démontrée*

*Le constat et rapport de l'expert seront communiqués aux copropriétaires. En fonction d'une reconnaissance ou non par le promoteur BELINVEST d'une causalité entre les travaux au n°35 et les dégradations à l'immeuble, il y aura lieu de prendre position sur les démarches à entreprendre*

*Suite à la visite de l'expert de la cie d'assurance du promoteur en date du 10/01/2019, ce dernier confirme l'absence d'une causalité entre les travaux au n°35 et les dégradations à l'immeuble Albert 1<sup>er</sup>*

Proposition : il est suggéré aux copropriétaires sinistrés d'établir un devis et de faire une déclaration auprès de leur cie d'assurance en RC

#### Vote 2

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

### **3 Chauffage – des chaudières par nouvelles chaudières gaz condensation – devis actualisé et nouveau devis – choix du chauffagiste**

Les devis ont été actualisés :

Lambermont sprl : 2 chaudières gaz condensation Remeha : 38.651,84 € TVAC y compris adaptations aux normes incendie (porte RF de la chaufferie à vérifier), pot à boues et échangeur à plaque pour neutraliser les boues qui endommagerait les chaudières (2.134,84 €). A prévoir porte RF local chaufferie si non existante

Genon : pour 2 chaudières gaz condensation (Viessman) : 41.393,00€ Tvac  
Non compris échangeur à plaque pour neutraliser les boues qui endommagerait les chaudières

ELR Hollange : 3 chaudières marques REMEHA : 40.771,84 €. Compris échangeurs chaudière et système de détection fuite de gaz (électrovanne et sirène)  
Mise en conformité « incendie » local chaudière non repris (Resserrage RF et ventilation haute et basse) dans devis 2019. Budget selon devis 12/2014 : 4.006,80 €  
Total : 44.778,64 €

Proposition : Changement des chaudières par entreprise Genon. Financement par imputation au fonds de réserve général

Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	51,41 %	48,59 %

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**4 Sinistre fuite eau gaine technique – état des lieux – procédures à suivre**

La fuite avec dégâts des eaux chez I... a été réparée – voir mail communiqué ce jour  
Une déclaration de sinistre avait été faite  
Pour chaque fuite présente à chaque étage, il s'agit d'un sinistre différent avec application de la franchise (1.500 € par sinistre)

Proposition : NEANT

Vote 4 : Sans objet

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue		

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

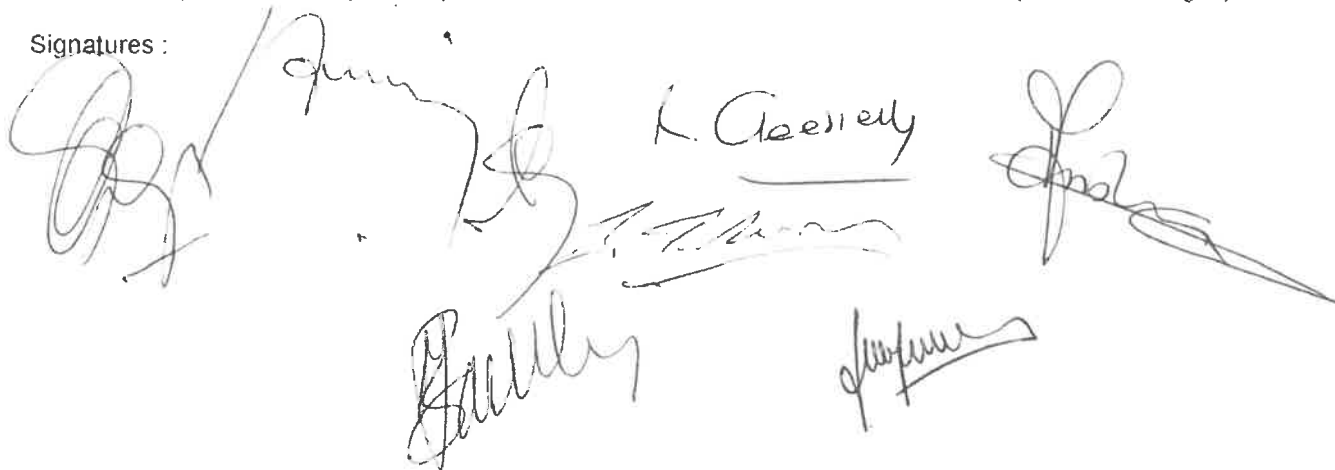
Loi de 2018 sur la communication des décisions d'AG

Art 577-10 / 2° « en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6. § 12 ».

**Ce qui veut dire que la loi impose aux propriétaires bailleurs de communiquer par courrier postal recommandé envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel (par ex un locataire) copie des décisions de l'AG qui les concernent.**

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art 577-9§1<sup>er</sup>)

Signatures :



**AG 31-05-2019**

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
	355	P	355	1
	1153	P	1153	1
	929	P	929	1
	1302	R	1302	1
	922	P	922	1
	349	P	349	1
	923	P	923	1
	570	R	570	1
	933	P	933	1
	941	R	941	1
	1623		0	0

Quotités totales = **10000**

Quotités	Présents
<b>8377</b>	<b>10</b>
Quotités %	Présents %
<b>83,77</b>	<b>90,91</b>
	Nbr proprio total
	<b>11</b>



Association des copropriétaires « Albert 1<sup>er</sup> » Quai Marcellis 31-32 à 4020 Liège  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du JEUDI 20 DECEMBRE 2018

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le comote rendu de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue chez \_\_\_\_\_ à la résidence \_\_\_\_\_

Sont présents ou valablement représentés en début de séance:  
10 propriétaires sur 11, soit 8377 quotes-parts sur 10.000

*Le quorum requis par la loi du 10/09/2010 (CC art 577-6§5) précisant que l'assemblée :*

- doit réunir plus de 50% des copropriétaires en nombre représentant au moins 50% des quotes-parts
  - ou des propriétaires représentant plus de 75% des quotes-parts
- au début de séance est atteint. L'assemblée est donc valablement constituée et en conséquence délibère valablement sur les points repris à l'ordre du jour.

Indivision : (art 577-6 §1<sup>er</sup>)

En cas d'indivision, d'usufruit, de nue-propriété, d'emphytéose, de droit de superficie etc.

→ Obligation de signaler au syndic le nom du représentant unique chargé de représenter l'ensemble des indivisaires

Il recevra tous les courriers et représentera tous ces copropriétaires à l'assemblée générale

Nombre de procurations (art 577-6 §7)

TROIS procurations par mandataire (copropriétaire ou non)

OU

Plus de TROIS, si le mandataire ne dispose pas de plus de 10 % des quotités totales de l'immeuble (y compris les siennes)

Limitation du droit de vote (art 577-6 §7 et §9)

- Le syndic ne peut recevoir de procuration
- Nul ne peut participer au vote pour plus de 50% des voix présentes ou représentées
- Nul ne peut participer aux délibérations et au vote relatif à la mission qui lui a été confiée.

Vote : règle générale (art 577-6 §8)

- Le calcul de majorité se fait par rapport au nombre de voix présentes ou représentés **au moment du vote.**
- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises.
- Plus d'exception de majorité dans les R.G.C.
- Majorité absolue (= 50 % + 1 voix)

Le PV doit être envoyé dans le mois qui suit l'assemblée générale (CC art 577-6§10). Les propriétaires disposent de 3 mois pour contester toute décision qui leur porterait préjudice. A partir de la date de l'AG, le délai est donc de 4 mois (CC art 557-9§2). Si un propriétaire n'a pas reçu le PV dans le mois, il lui appartient d'en avertir le syndic afin de le recevoir.

Le secrétariat est assuré par le syndic (CC art 577-6§10)

Et. de.

## RESOLUTIONS PRISES

### 1 Nomination du Président de séance (art 577-6§5)

Présidence :

#### Vote 1

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### 2 Présentation des comptes et du bilan exercice 2017/18 – rapport vérificateurs aux comptes – approbation des comptes 2017/18 - Décharge à donner au conseil copropriété - vérificateurs aux comptes – syndic

Montant des charges (hors frais privatifs et investissements financés par fonds de réserve) des derniers exercices :

- 2014/15 : 58.183,16 € dont charges exceptionnelles :
  - o Réparation sanitaire/chauffage : 3.807,54 €
  - o Toiture et charges sinistre : 2.614,61 €
  - o Garage choiseul : mise peinture : 2.009,12 €
- 2015/16 : 56.406,27 €
  - o Mise peinture porte ascenseur : 2.162,40 €
  - o Châssis studio : 1.677,64 €
- 2016/17 : 47.400,00 €
- 2017/18 : 55.101,78 €
  - o Frais / réparation décharges, chauffage : 2.701,00 €

Evolution des charges Fuel par rapport années précédentes :

- 2014/15 : 24.232 L pour 14.706,19 €
- 2015/16 : 26.065 L pour 10.840,48 €
- 2016/17 : 23.543 L pour 12.611,87 €
- 2016/17 : 24.907 L pour 15.717,31 €

Les comptes ont été contrôlés par M .....  
Son rapport atteste de leur exactitude et de leur bonne tenue

Approbation des comptes et bilan 2017/18

#### Vote 2

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### 3 Décharge à donner au conseil copropriété - vérificateurs aux comptes – syndic

#### Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

#### **4 Nomination conseil copropriété – vérificateurs aux comptes – syndic**

Candidatures conseil copropriété : 1

Vérificateurs aux comptes : 1

Syndic : ACOSIM sprl BCE 697.630.228 représentée par son gérant JM Piron. Contrat d'un an minimum et renouvelable à chaque AGO. Mandat est donné à JM Piron pour signer le nouveau contrat du syndic

##### **Vote 4**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

#### **5 Fournisseurs – contrat de fournitures liant l'ACP**

Electricité : TOTAL GP ex Lampiris sa  
Fuel : Proxifuel sa  
Nettoyage : Demonceau  
Ascenseur : Ascelec sa- contrôle légal : AIB Vincotte asbl  
Assurance : Axa sa  
Extincteurs : Sicli sa  
Calorimètres : TechemCaloribel

Proposition : approbation des contrats des fournisseurs actuels

##### **Vote 5**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

#### **6 Dégradations immeubles (fissures/stabilité) suite aux travaux au n°35 – position du promoteur Belinvest – mesures conservatoires prises étages 1 & 2 – action à envisager : nomination d'un conseiller technique (ingénieur/ architecte) et juridique en vue d'une représentation éventuelle en justice contre le promoteur**

Des fissures sont constatées dans les appartements étages 1 & 2  
Le syndic a contacté à plusieurs reprises le promoteur, BELINVEST

Par une première réponse, le promoteur rejetait sa responsabilité ; l'origine des problèmes constatés étant à attribuer aux travaux réalisés au coin de la rue Fonies

Suite à l'aggravation des fissures, un nouveau recommandé a été envoyé au promoteur. Ce dernier a mandaté son expert Mr Lambarri qui viendra constater la situation en présence de l'expert de la cie LAR assurant la copropriété, le bureau CED

Le RV est fixé au 10/01/2019 à 10 H 30

Pour rappel, à ce stade, le lien causal entre les dommages réclamés par Albert 1<sup>er</sup> et l'exécution des travaux BELINVEST n'a pas été démontrée

Le constat et rapport de l'expert seront communiqués aux copropriétaires. En fonction d'une reconnaissance ou non par le promoteur BELINVEST d'une causalité entre les travaux au n°35 et les dégradations à l'immeuble, il y aura lieu de prendre position sur les démarches à entreprendre

##### Proposition :

En cas de refus de responsabilité du promoteur BELINVEST et de refus de lien de causalité, le syndic provoquera la tenue d'une AGE afin d'envisager la suite à donner

##### **Vote 6**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

## 7 Infiltrations d'eau toiture garage « Albert 1<sup>er</sup> » - réparations/ renouvellement de la couverture à réaliser

Des infiltrations d'eau sont constatées au niveau du garage de l

Dernièrement l ; à faire part au syndic de l'état de la toiture au-dessus appartement étage 11. Couverture en mauvais état et fuite au niveau de la décharge à partir du dessus de la toiture. Le plancher en bois sous la couverture a pris l'eau et est pourrie

Devis Isotoit :

- Toiture étage 11 : renouvellement plancher en bois, isolation et couverture : 12.411,42 €
- Toit garage : 7.988,99 €
- Débordant de la toiture étage 10 côté rue : isolation et couverture : 4.088,77 €

Art 10 du RGC de l'acte modificatif du 09/10/1964

Les toitures des garages et de l'immeuble d'habitation sont choses communes à l'ensemble de la résidence. L'entretien et la réparation de ces toitures sont compris dans les charges communes générales à l'immeuble (répartition en 10.000)

Proposition : Rénovation des toitures des garages et étage 11 et débordement étage 10 en façade selon devis et par ISOTOIT

Financement par appel de fonds exceptionnel

### Vote 7

Quorum requis	Pour	Contre
75%	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

## 8 Chauffage – remplacement des chaudières par des chaudières gaz condensation - devis

Point reporté AG 12/2016 - rappel AG 12/2016 :

*Devis entreprise Genon pour 2 chaudières gaz condensation (Viessman) : 37.407,00 € Tvac (prix 2012)*

*Devis ELR Hollange : 3 chaudières marques REMEHA : 35.054,00 €. Régulation cascade chaudière en fonction tp° extérieure : 1.799,88 € soit total de 36.853,88 € Tvac*

*Lambermont sprl : 2 chaudières gaz condensation Remeha : 34.450 € TVAC*

*Budget pour mise en conformité local chaufferie dont porte RF, vanne manuelle d'arrêt conduite gaz, ... non précisé*

*A prévoir : travaux sécurité incendie (devis ELR Hollange) :*

- Porte et resserrage RF : 4.006,08 €
- Vanne coupure à extérieur chaufferie : 524,70 €
- Détection fuite gaz avec coupure vanne : 1.961 €

*Il y aura lieu de tenir compte du placement d'un nouveau compteur gaz pour la chaudière par le gestionnaire de réseau*

*Précisions demandées lors de la dernière AG : ELR Hollange confirme que les ventilations haute et basse du local chaufferie seront réalisées par les parties communes et au niveau des soupiraux en façade avant . IL n'y aura pas d'intervention dans les caves privatives*

*Les gaz brûlés sont évacués par la cheminée actuelle qui sera tubée*

Proposition : Changement des chaudières pour le printemps 2019. Le syndic demandera une actualisation des devis. RV sera pris avec les responsables et les propriétaires afin de finaliser le projet. Financement par imputation au fonds de réserve général

### Vote 8

Quorum requis	Pour	Contre



75%	100 %	
-----	-------	--

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### 9 Prévention incendie – relevé des prescriptions du service IILE (prévention incendie ville Liège)

Point reporté AG 12/2016 - rappel AG 12/2016

Les prescriptions générales sont :

- Placement d'extincteurs à chaque niveau (caves/ garages compris)
- Placement d'éclairage de secours à chaque niveau
- Mise en conformité du local chaufferie : prescriptions différentes si chauffage au mazout ou gaz
- Compartimentage par portes RF (Résistante au Feu) :
  - o Local chaufferie
  - o Locaux techniques (compteurs)
  - o Entre le sous-sol (caves) et le niveau rez-de-chaussée /étages
  - o Resserrage RF des gaines techniques montantes à partir des caves
  - o Portes privatives des appartements
- Exutoire de fumée au-dessus de la cage d'escalier (si techniquement possible)
- PV de réception par un organisme agréé des installations gaz et électricité des parties communes et privatives

Proposition : report prochaine AG

#### Vote 9

Quorum requis	Pour	Contre
75%	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### 10 Accès aux garages rendus difficiles à cause des véhicules des entreprises effectuant les travaux au n° 35

Proposition : sans objet

#### Vote 10 : sans objet

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### 11 Budget des provisions sur charges courantes 2018/19

Budget des provisions 2017/18 = 61.600 € pour des dépenses de charges courantes d'environ 55.000,00 €  
Fonds de roulement : 6.000 €

Proposition : montant des provisions identiques à exercice 2017/18 soit 61.600,00 €

#### Vote 11

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### 12 Budget charges exceptionnelles – montant apport fonds de réserve

Fonds réserve et travaux au 30/09/2018 : 46.571,62 €

Consolidation exercice :

- Loyer conciergerie : 12 mois x 400.00 € = 4.800,00 €/an
- Apport propriétaires : 5.000.00 €/an
- Soit un total par exercice de : 9.800,00 €

Proposition : Apport au fonds de réserve par les propriétaires de 5.000,00 € par exercice

Vote 12

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**13 Loi de 2010 sur les copropriétés- mise en concordance obligatoires des statuts - informations**

A l'initiative du ministère de la justice, une commission de travail a rendu un rapport début 2017 en vue d'apporter de nouvelles modifications légales.

Les nouvelles dispositions ont été votées le 18/06/2018 et seront d'application à partir du 01/01/2019

La nouvelle loi précise que, dorénavant « le syndic a l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale » ; c'est précisément le cas avec les modifications législatives qui viennent d'être votées.

Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion

Proposition : La mise en concordance des statuts avec la loi de 2010 et 2018 sera confiée à un bureau de juriste et les nouveaux statuts seront communiqués aux copropriétaires et explicités lors de l'AG de 2019. Budget environ 1.028,50 € TVAC . A reprendre en charges communes propriétaires de l'immeuble

Vote 13

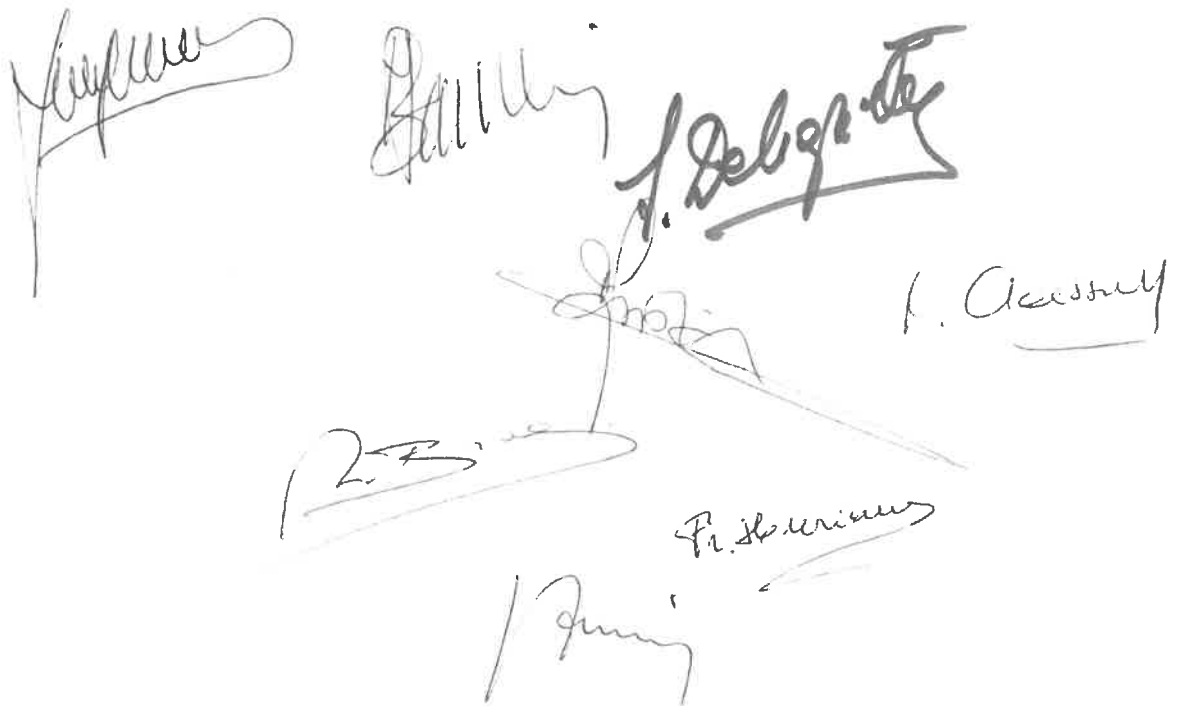
Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

*Les copropriétaires se substituent au syndic qu'ils dispensent de ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art. 577-10§4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.*

*Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art 577-9§1<sup>er</sup>)*

Signatures :



Association des copropriétaires « Albert 1<sup>er</sup> » Quai Marcellis 31-32 à 4020 Liège  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du VENDREDI 8 ~~AG~~ 2017

*de Liège*

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le compte rendu de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue chez l' \_\_\_\_\_ à la résidence \_\_\_\_\_

Sont présents ou valablement représentés en début de séance:  
8 propriétaires sur 11, soit 6522 quotes-parts sur 10.000

*Le quorum requis par la loi du 10/09/2010 (CC art 577-6§5) précisant que l'assemblée :*

- doit réunir plus de 50% des copropriétaires en nombre représentant au moins 50% des quotes-parts
  - ou des propriétaires représentant plus de 75% des quotes-parts
- au début de séance est atteint. L'assemblée est donc valablement constituée et en conséquence délibère valablement sur les points repris à l'ordre du jour.*

Indivision : (art 577-6 §1<sup>er</sup>)

En cas d'indivision, d'usufruit, de nue-propriété, d'emphytéose, de droit de superficie etc.

→ Obligation de signaler au syndic le nom du représentant unique chargé de représenter l'ensemble des indivisaires

Il recevra tous les courriers et représentera tous ces copropriétaires à l'assemblée générale

Nombre de procurations (art 577-6 §7)

TROIS procurations par mandataire (copropriétaire ou non)

OU

Plus de TROIS, si le mandataire ne dispose pas de plus de 10 % des quotités totales de l'immeuble (y compris les siennes)

Limitation du droit de vote (art 577-6 §7 et §9)

- Le syndic ne peut recevoir de procuration
- Nul ne peut participer au vote pour plus de 50% des voix présentes ou représentées
- Nul ne peut participer aux délibérations et au vote relatif à la mission qui lui a été confiée.

Vote : règle générale (art 577-6 §8)

- Le calcul de majorité se fait par rapport au nombre de voix présentes ou représentés **au moment du vote.**
- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises.
- Plus d'exception de majorité dans les R.G.C.
- Majorité absolue (= 50 % + 1 voix)

Le PV doit être envoyé dans le mois qui suit l'assemblée générale (CC art 577-6§10). Les propriétaires disposent de 3 mois pour contester toute décision qui leur porterait préjudice. A partir de la date de l'AG, le délai est donc de 4 mois (CC art 557-9§2). Si un propriétaire n'a pas reçu le PV dans le mois, il lui appartient d'en avertir le syndic afin de le recevoir.

Le secrétariat est assuré par le syndic (CC art 577-6§10)

*F.H.* . *M. Piron* *J.M. Piron*

**RESOLUTIONS PRISES**

**1 Nomination du Président de séance (art 577-6§5)**

Présidence :

Vote 1

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**2 Présentation des comptes et du bilan exercice 2016/17 – rapport vérificateurs aux comptes – approbation des comptes 2016/17 - Décharge à donner au conseil copropriété - vérificateurs aux comptes – syndic**

Montant des charges (hors frais privatifs et investissements financés par fonds de réserve) des derniers exercices:

- 2013/14 : 59.428,03 € dont charges exceptionnelles : environ 4.000,00 €
- 2014/15 : 58.183,16 € dont charges exceptionnelles :
  - o Réparation sanitaire/chauffage : 3.807,54 €
  - o Toiture et charges sinistre : 2.614,61 €
  - o Garage choiseul : mise peinture : 2.009,12 €
- 2015/16 : 56.406,27 €
  - o Mise peinture porte ascenseur : 2.162,40 €
  - o Châssis studio : 1.677,64 €
- 2016/17 : 47.400,00 €

Evolution des charges Fuel par rapport années précédentes :

- 2014/15 : 24.232 L pour 14.706,19 €
- 2015/16 : 26.065 L pour 10.840,48 €
- 2016/17 : 23.543 L pour 12.611,87 €

Les comptes ont été contrôlés par Mr Baudhuin.

Rappel AG 12/2016: Régularisation des frais privatifs IMCS, Mme Delvignette (compte sinistres et « occupant ») moyennant régularisation de la charges garages CHOISEUL à répartir uniquement aux propriétaires des 6 garages

Approbation des comptes 2015/16 et 2016/17

Vote 2

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**3 Décharge à donner au conseil copropriété - vérificateurs aux comptes – syndic**

Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**4 Nomination conseil copropriété – vérificateurs aux comptes – syndic**

Candidatures conseil copropriété : N

Vérificateurs aux comptes : in

**Copropriété Albert 1<sup>er</sup>**

JM Piron, syndic  
34/91 quai Bonaparte 4020 Liège  
BCE : 0757.239.903 – IPI 505006

BCE : 850.125.222  
Tél – Fax 04/342.78.69  
Gsm : 0476/777.953  
piron.syndic@gmail.com

Syndic : JM Piron

**Vote 4**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**5 Fournisseurs – contrat de fournitures liant l'ACP**

Electricité : Total GP sa  
Fuel : Proxifuel sa  
Nettoyage : Demonceau  
Ascenseur : Ascelec sa- contrôle légal : AIB Vincotte asbl  
Assurance : Axa sa  
Extincteurs : Sicli sa  
Calorimètres : TechemCaloribel

Proposition : approbation des contrats des fournisseurs actuels

**Vote 5**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**6 Conciergerie en location – rénovation salle de bain vétuste – retouches murs**

Proposition : RV à prendre avec propriétaires et demandes de devis à entreprises

**Vote 6**

Quorum requis	Pour	Contre
75%	100 %	

**7 Chauffage – remplacement des chaudières par des chaudières gaz condensation - devis**

Point reporté AG 12/2016 - rappel AG 12/2016 :

Devis entreprise Genon pour 2 chaudières gaz condensation (Viessman) : 37.407,00 € Tvac (prix 2012)

Devis ELR Hollange : 3 chaudières marques REMEHA : 35.054,00 €. Régulation cascade chaudière en fonction tp° extérieure : 1.799,88 € soit total de 36.853,88 €Tvac

Lambermont sprl : 2 chaudières gaz condensation Remeha : 34.450 € TVAC

Budget pour mise en conformité local chaufferie dont porte RF, vanne manuelle d'arrêt conduite gaz, ... non précisé

A prévoir : travaux sécurité incendie (devis ELR Hollange) :

- Porte et resserrage RF : 4.006,08 €
- Vanne coupure à extérieur chaufferie : 524,70 €
- Détection fuite gaz avec coupure vanne : 1.961 €

Il y aura lieu de tenir compte du placement d'un nouveau compteur gaz pour la chaudière par le gestionnaire de réseau

Précisions demandées lors de la dernière AG : ELR Hollange confirme que les ventilations haute et basse du local chaufferie seront réalisées par les parties communes et au niveau des soupiraux en façade avant . IL n'y aura pas d'intervention dans les caves privatives

Les gaz brûlés sont évacués par la cheminée actuelle qui sera tubée

Proposition : report prochaine AG - test étanchéité cuve mazout

g F.H. R.B.

Vote 7

Quorum requis	Pour	Contre
75%	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**8 Prévention incendie – relevé des prescriptions du service IILE (prévention incendie ville Liège)**

Point reporté AG 12/2016 - rappel AG 12/2016

Les prescriptions générales sont :

- Placement d'extincteurs à chaque niveau (caves/ garages compris)
- Placement d'éclairage de secours à chaque niveau
- Mise en conformité du local chaufferie : prescriptions différentes si chauffage au mazout ou gaz
- Compartimentage par portes RF (Résistante au Feu) :
  - o Local chaufferie
  - o Locaux techniques (compteurs)
  - o Entre le sous-sol (caves) et le niveau rez-de-chaussée /étages
  - o Resserrage RF des gaines techniques montantes à partir des caves
  - o Portes privatives des appartements
- Exutoire de fumée au-dessus de la cage d'escalier (si techniquement possible)
- PV de réception par un organisme agréé des installations gaz et électricité

Portes RF entre 600 € et 800 € selon mesure standard ou pas

Proposition : report prochaine AG

Vote 8

Quorum requis	Pour	Contre
75%	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**9 Gestion des sacs papiers mis à disposition pour papiers/cartons**

Proposition : utilisation des sacs papiers actuels pour entreposer papiers et cartons

Vote 9

Quorum requis	Pour	Contre
Majoriité absolue	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**10 Demande occupant : suppression des charges « ascenseurs/étages » imputées aux lots du REZ de chaussée**

Rappel décision AG 12/2016 :

*Proposition* : A partir de l'exercice 2016/17, les rez de chaussée participeront aux frais ascenseurs selon leurs quotités ainsi que pour l'occupant de la conciergerie (« quotités » forfaitaires de 150)

Proposition : confirmation de la décision de AG 2016

Vote 10

Quorum requis	Pour	Contre
80%	94.65%	5.35%

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**11 Budget des provisions sur charges courantes 2017/18**

Budget des provisions 2016/17 = 61.600 € pour des dépenses de charges courantes d'environ 47.400,00 €  
Fonds de roulement : 6.000 €

**Copropriété Albert 1<sup>er</sup>**

JM Piron, syndic  
 34/91 quai Bonaparte 4020 Liège  
 BCE : 0757.239.903 – IPI 505006

BCE : 850.125.222  
 Tél – Fax 04/342.78.69  
 Gsm : 0476/777.953  
 piron.syndic@gmail.com

Proposition : montant des provisions identiques à exercice 2016/17

**Vote 11**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**12 Budget charges exceptionnelles – montant apport fonds de réserve**

Fonds réserve et travaux au 30/09/2017: 55.398,11 €  
 Travaux rénovation à déduire : porte sécurité, boîtes aux lettres et vidéosurveillance: 11.813,06 €  
 Solde actualisé : 43.585,05 €  
 Consolidation exercice 5.000,00 €/an

Proposition : Apport au fonds de réserve par les propriétaires de 5.000,00€ par exercice

**Vote 12**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**13 Loi de 2010 sur les copropriétés – mise en concordance des statuts – informations**

L'acte de base, le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur devront être adaptés aux nouvelles dispositions de la loi. Néanmoins cette mise en concordance ne nécessite pas un acte authentique devant Notaire sauf si en cas de modifications des statuts pour une autre raison alors dans ce cas les statuts dont règlement général de copropriété devront reprendre les dispositions de la nouvelle loi

Depuis 2010, plusieurs amendements ont été votés et la loi modifiée

A l'initiative du ministère de la justice, une commission de travail a rendu un rapport début 2017 en vue d'envisager de nouvelles modifications légales

Proposition : La mise en concordance de l'acte de base sera envisagée lors d'une prochaine AG afin de voir quelles modifications légales éventuelles auront lieu. Le résumé de la nouvelle loi annexé au PV de l'AGO du 16/10/2012 sert de mise en concordance des statuts jusqu'à une autre décision de l'AG.

**Vote 13**

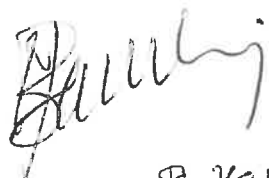
Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

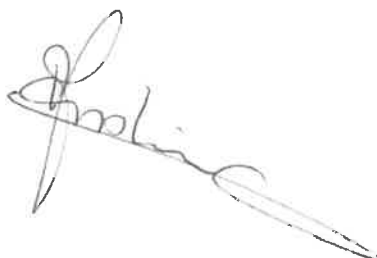
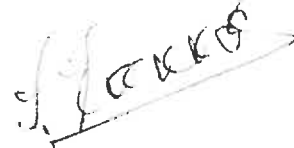
*Les copropriétaires se substituent au syndic qu'ils dispensent de ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art. 577-10§4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.*

*Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art 577-9§1<sup>er</sup>)*

Signatures :



P<sub>1</sub> Kerwan


## AG 08-12-2017

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
	355	P	355	1
	1153	P	1153	1
	929	P	929	1
	1302	P	1302	1
	922		0	0
	349	R	349	1
	923	P	923	1
	570	R	570	1
	933		0	0
me	941	P	941	1
	1623		0	0

Quotités totales = 10000

Quotités	Présents
<b>6522</b>	<b>8</b>
Quotités %	Présents %
<b>65,22</b>	<b>72,73</b>
	Nbr proprio total
	<b>11</b>