

«ClT\_Titre» «ClT\_Nom»  
«ClT\_Nomcpl»  
«ClT\_Adresse» / «ClT\_boite»

«ClT\_Pays»-«ClT\_CodePost» «ClT\_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence**  
**ROND POINT A.C.P., av. Blonden 4 à 4000 LIEGE 1**  
**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 12 décembre 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 15 propriétaires sur un total de 43  
soit : 34.916 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 17h10

Résumé des discussions et décisions prises

**1. Constitution du bureau** (Art. 3.87 § 5)

(100.000 Q concernées)

Président : M. ...

Secrétaire : M. ...

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	34.916		

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

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

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue :

- Mise en conformité des deux ascenseurs pour 11.426,80 € (prélèvement du fonds de réserve avec remboursement des rez) ;
- Remplacement de 15 éclairages de secours pour 1.113 € ;
- Placement trapillons pour boîtiers VOO à chaque niveau pour 1.161,76 € ;
- Remplacement de 2 circulateurs et du module de régulation pour 3.658,06 €

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec Total Energies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés. Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° : 3801116 217 - Courtier : PECHARD - compagnie : Ethias – franchise : légale et X 2 en dégâts des eaux.
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : police n° 24ADK-ROND\_POINT – Courtier JAAG - compagnie : CFDP

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

**3. Mise en conformité de la copropriété**

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 17/12/2024
- Gaz :  
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2018. Des travaux de conformité ont été commandés afin d'obtenir une attestation de conformité valable 5 ans.
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusqu'en 2031.

- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société LAMBERMONT. Passage prévu le 30/11/2023.
- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : SICLI – validité de l’entretien 24/08/2024
  - Eclairages de secours : CRAHAY – Validité de l’entretien 17/03/2024
  - Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d’une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte HTVA et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ HTVA/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ HTVA, nouveau ferme porte 154€ HTVA)
 Au choix  
 Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d’éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	<b>34.916</b>		

- Déclaration de classe 3 / Permis d’environnement :  
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 07/08/2019 (validité 10 ans)
- Ascenseur(s) :  
la dernière analyse de risques a été effectuée le 19/11/2019. Les travaux de mise en conformité ont été effectués et des attestations de conformité ont été obtenues le 20/06/2023.  
La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2034
- Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé le 09/06/2020 – pas de présence d’amiante
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :  
Il n’y a pas de rapport pompiers.  
Le syndic propose toutefois, complémentirement, de mandater un architecte pour dresser un rapport d’état du bâtiment par rapport audit règlement de police qui impose la mise en conformité incendie des bâtiments. Chaque propriétaire doit néanmoins placer une porte RF à son appartement, disposer d’une attestation de conformité de son installation électrique et doit placer un détecteur dans son appartement.  
Après discussion, les copropriétaires décident de demander à l’architecte HANKART de dresser un état du bâtiment par rapport à la conformité incendie et d’obtenir des soumissions pour la prochaine assemblée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	<b>34.916</b>		

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

a) Adaptation des statuts de la copropriété : (100.000 Q concernées)

Les copropriétaires ont décidé de se limiter à dresser un ROI qui a été mis sur le site pour respecter le code civil.

**4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (100.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/09/2023, le total des charges s'est élevé à 107.785,32 € contre 102.453,53 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de l'augmentation du poste « consommation de gaz »

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « Immeuble » (100.000 Q) : 28.985,23 €
- Fonds de réserve « Résidence » (91.414 Q) : 550,13 €
- Fonds de réserve « rez » (8.586 Q) : 12.460,13 €

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

Il n'y a aucun contentieux.

Il y a un sinistre en cours pour 1.817,16 € (dossier clôturé à ce jour : 673,07 € de remboursement, 1.144,09 € de franchise moins pertes indirectes).

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

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	<b>34.916</b>		

**5. Décharge**

(100.000 Q concernées)

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

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	<b>34.916</b>		

## 6. Travaux – décision – mode de financement

### a) Conformité de la chaufferie

(100.000 Q concernées)

L'architecte HANKART a établi un cahier des charges. Soumissions ont été obtenues et le conseil de copropriété a fait le choix d'effectuer les travaux pour un montant de 12.137 € TTC + frais d'architecte. Les travaux sont en cours et se termineront mercredi 13/12/2023 au soir. Il est proposé de prélever la dépense du fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	34.916		

## 7. Proposition de placer des caméras dans les communs (devis pour le placement de 3 caméras et d'un enregistreur pour 1.562,50€ HTVA

(100.000 Q concernées)

Il peut être constaté au sein de la résidence un manque important de civisme des occupants avec des dépôts d'encombrants, ...

Il est proposé de placer des caméras en caves.

La société AS PROTECTION propose de placer un enregistreur, un moniteur et 3 caméras en caves pour un montant de 1.891,57 € TTC.

Il faut néanmoins disposer d'un local sécurisé pour placer le matériel et d'une personne responsable pour visionner les enregistrements.

Les propriétaires décident de souscrire à cette dépense qui sera mise en charges. Le conseil de copropriété sera responsable pour visualiser les enregistrements.

Le conseil de copropriété reçoit mandat pour ériger un petit local pour accueillir l'enregistreur ou pour placer une armoire

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	34.916		

## 8. Assurance : Proposition de changer de compagnie d'assurance en passant de ETHIAS à AXA afin de mieux couvrir la copropriété

(100.000 Q concernées)

La copropriété est assurée auprès d'ETHIAS et la franchise dégâts des eaux était X 4. À la suite d'une négociation, nous avons pu la réduire à X 2.

Nous vous proposons à présent de passer chez AXA pour la formule Buildimax all risk.

Courtier : Monsieur PECHARD

Formule BUILDIMAX « ALL RISK » (la plus étendue...)

1. Avec la clause d'expertise
2. Avec l'option PERTES INDIRECTES 10 %
3. Avec l'option T.R. INSTALLATIONS TECHNIQUES (ascenseur, domotique...)
4. Avec une franchise « classique » -> PAS de franchise spéciale en D.E. !
5. Avec une prime annuelle ttc de 8.144 € contre 8.558 € chez ETHIAS (au 30/09/2023).
6. Attention, l'Assureur souhaite une inspection de risque (Bureau CED) à charge d'AXA (capital bâtiment important et présence d'un risque horeca (LE BLONDEN))

Les propriétaires marquent leur accord sur le changement de compagnie et sur l'inspection du risque

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	34.916		

**9. Fixation des budgets de l'exercice à venir :**

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

Proposition de diminution du budget à : 115.000€ (-5.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	34.916		

b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies  
(100.000 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	34.916		

c) Fonds de réserve « immeuble » : (100.000 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à : 12.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	34.916		

**10. Elections et/ou réélections statutaires**

(100.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

-----

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	34.916		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur BODARWE

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>34.916</b>	34.916		

**11. Divers**

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mardi 19 novembre 2024 à 8h30.**  
**Comme le quorum n'est jamais atteint, la seconde séance se tiendra le mercredi 11 décembre 2024 à 17h**
- b) Lors de l'AG du 05/12/2022, il a été discuté du nettoyage de la plate-forme arrière régulièrement en passant par l'appartement de l'..... Durant son absence en été, il lui appartenait de confier la clé à une personne de confiance pour pouvoir accéder à la toiture via son appartement. L'..... ne veut pas donner accès. Elle veut que l'on passe par le deuxième et que l'on utilise une échelle pour descendre sur la toiture. Les copropriétaires demandent au syndic une consultation chez un avocat pour voir si la copropriété a bien le droit de passer par chez l'..... pour pouvoir entretenir la toiture arrière (servitude de passage). Dans l'affirmative, il est demandé de le signifier à la propriétaire.
- c) Le paillason de l'entrée sera changé.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h40.**

