

**Copropriété ELISABETH A.C.P.**

quai de la Boverie 30B

4020LIEGE 2

N° entr. : 0.851.210.533

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

**Votre contact :**

**Justine CURTZ**

**curtz@adksyndic.com 04/220.79.95**

**Bureaux ouverts du lundi au vendredi de  
9h à 12h30 ou sur rendez-vous**

NOTAIRES DENIS & GODIN

Par mail : [info@A2NOT.be](mailto:info@A2NOT.be)

Nos réf. : /JC

Vos réf. :

**A.C.R. ELISABETH A.C.P., quai de la Boverie 30B à 4020 LIEGE 2**

**Renseignements « avant compromis »**

Objet : Mutation

Bien(s) : APP B01 de 53 quotités sur un total de 1.000 quotités générales

**Renseignements généraux concernant la copropriété :**

Exercice comptable : du 01/09 au 31/08

Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : première quinzaine de novembre

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des quotités

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 du CC).

**Nous attirons votre attention sur le fait que :**

- Les montants des appels de fonds mentionnés ci-après résultent des décisions prises par la dernière Assemblée Générale ; ces montants peuvent faire l'objet d'une adaptation si l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'exercice précédent et qui fixe les budgets de l'exercice en cours n'a pas encore eu lieu à la date du présent courrier ou a eu lieu moins d'un mois avant la date du présent courrier ;
- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

**1. Situation des appels pour fonds de roulement (provisions pour charges) décidés par l'Assemblée Générale :**

- Reste à appeler : 2 / 3
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 63.182,54€ selon AG du 07/12/2023
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 3.348,68€



Résidence ELISABETH A.C.P. - N° entr. : 0.851.210.533

ADK SYNDIC – PROGEST s.a.

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

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



2. **Quote-part du bien vendu dans l'apport initial** : 1.378€

3. **Fonds de réserve (comptes de bilan)**

3.1. **Quote-part du bien vendu dans le/les fonds de réserve qui le concerne(nt) à la date du 04/09/2024** : 3.515,90€

3.2. **Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale** :

**Fonds de réserve « Immeuble »**

- Reste à appeler : 2 / 3
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 15.000€ selon Ag du 07/12/2023
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 795€

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 04/09/2024** :

Solde débiteur : 1.381,23€ + **182,25€** de frais du présent courrier, soit 1.563,48€ en principal.

**Lors du versement de ce montant par votre étude celui-ci viendra annuler la facturation émise.**

5. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété** :

5.1. Il y a 1 procédure en cours pour un montant total, en principal, de 2.261,91€ (recouvrement de créances).

5.2. Il y a 0 procédure (litige) en cours.

6. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années** : en annexe

7. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices** : en annexe

8. **Rapport PEB partiel** : n° 20210716009615

**Remarques** : Nous insistons fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.

L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.

Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.

La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.



Résidence ELISABETH A.C.P. - N° entr. : 0.851.210.533

ADK SYNDIC – PROGEST s.a.

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

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



Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à **182,25€**.

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

pour la société syndic,  
Pauline GERARDY

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale



*Résidence ELISABETH A.C.P. - N° entr. : 0.851.210.533*

*ADK SYNDIC – PROGEST s.a.*

*Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par*

*RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022*

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





«Clf\_Titre» «Clf\_Nom»  
«Clf\_Nomcpl»  
«Clf\_Adresse» / «Clf\_boite»  
«Clf\_CodePost» «Clf\_Localite»  
«Clf\_Pays»

«Clf\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence**  
**ELISABETH A.C.P., quai de la Boverie 30B à 4020 LIEGE 2**  
**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire recommencée du 7 décembre 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 5 propriétaires sur un total de 18

soit : 280,5 quotités sur un total de 1.000

S'agissant d'une Assemblée recommencée, celle-ci peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

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

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

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

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

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

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

Madame GERARDY informe les propriétaires que Madame Justine Curtz lui a été adjointe en qualité d'assistante pour la gestion de la résidence.

**Justine Curtz est à votre entière disposition :**

**Par téléphone, tous les jours de 9h à 12h30 au 04.220.79.95**

**Par mail : [curtz@adksyndic.com](mailto:curtz@adksyndic.com)**

La séance est ouverte à 17h10

Résumé des discussions et décisions prises

Procès-verbal

**Copropriété «Imm\_Nom» - n° entr. : «Imm\_NEnt» c/o ADK SYNDIC**

**Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège**

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

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

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

(1.000 Q concernées)

Président : M. N )  
 Secrétaire : M. I  
 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>
280,5	280,5	/	/

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.

a) Les travaux

- Conformément à la décision d'assemblée 2022, désamiantage : 7.923,50 €
- Désolidarisation d'un des trois boilers percé : 1.388,60 €

b) Les énergies

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 TotalEnergies 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.

Grace au système de « CLICS », le prix de l'électricité a été fixé à :

- 127,68 € MWh pour novembre 2023 ;
- 138,17 € MWh pour décembre 2023 ;
- 149,16 € MWh pour le premier trimestre 2024.

Le syndic précise qu'une réduction a été négociée par ADK et toutes les copropriétés bénéficient bien d'une remise fixe de 0.0464€/l htva.

Pour la résidence Elisabeth4, ceci équivaut à une réduction de plus ou moins 800 euros sur l'année.

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

- Assurance Incendie : police n° ZCN 2003 23067 - Courtier : RENSONNET - Compagnie : Allianz
- Assurance LOI : police : 720 184 145 – Courtier : RENSONNET - Compagnie : Axa
- Assurance protection juridique : N° contrat : 24ADK-ELISAB : - 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

#### a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 19/11/2024
- Citerne :  
Un contrôle de l'installation a été effectué le 10/09/2021  
Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'au 10/09/2024
- PEB :  
Le certificat PEB est valable jusqu'au 16/07/2031
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société LAMBERMONT  
Dernier entretien effectué le 28/06/2023
- Matériel incendie :  
Le matériel incendie est en ordre et est contrôlé annuellement :  
Extincteurs : ANSUL  
Eclairage secours : CRAHAY
- Une déclaration de classe 3 ou permis d'environnement :  
Une déclaration de classe 3 (chaudières et citerne) a été introduite le 14/08/2019 (validité 10 ans).
- Ascenseur(s) :  
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2034
- Amiante :  
Suivi : Travaux de désamiantage terminés le 19/05/2023
- Statuts  
AG 2022 : ROI ADK adopté  
Dossier clôturé

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

### 4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1.000 Q concernées) (Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 08/2023, le total des charges s'est élevé à 59.603,59 € contre 54.630,80 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de l'augmentation du coût de l'électricité et de la vie.

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

- Apport initial propriétaire : 26.000,08 €
- Fonds de réserve « immeuble » : 55.734,04 €

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

M. LI a procédé à la vérification des comptes et n'a formulé aucune remarque particulière.

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>
280,5	280,5	/	/

## 5. Décharge

(1.000 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>
280,5	280,5	/	/

## 6. Travaux – décision – mode de financement

### a) Mise en conformité incendie du bâtiment : présentation de l'étude de l'architecte (1.000 Q concernées)

Pour rappel, à la date du 25 juin 2018, le Conseil communal de la ville de Liège a adopté un règlement de police sur la prévention des incendies et des explosions. Ce règlement de police dresse toute une série de normes auxquelles doivent répondre les bâtiments.

En 2022, l'assemblée a décidé de mandater M. M. , architecte, pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

Monsieur M/ présente donc l'étude réalisée pour la mise en conformité incendie de l'immeuble.

Le syndic rappelle également aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

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

Selon le rapport de M. M. voici les différents travaux à effectuer pour se mettre en conformité au niveau des communs :

- 8 portes RF en cave
- Portillon RF local citerne à mazout + portillon local technique ascenseur
- 4 éclairages de secours
- Un extincteur
- Exutoire de fumée
- Parois RF en cave
- Collier et resserrage RF des canalisations existantes
- Conformité local chaufferie
- Pictogrammes à poser
- Cadre pour plan d'orientation

Le total s'élèvera donc à maxima à 54.000 € TTC

Selon le rapport également, des portillons d'accès aux gaines techniques dans les appartements doivent être remplacés par des portillons RF 30 et les trappes d'accès aux vide-ordures/gaines doivent être comblées. Ce travail coutera à la copropriété un maximum de 12.000 € TTC.

A la demande de plusieurs propriétaires, la société communique les coordonnées de plusieurs entreprises spécialisées pour le placement de portes coupe-feu :

- ABURNOTTE : Fays Village 18 4140 Sprimont  
0474 84 56 01 – [alex@caburnotte.be](mailto:alex@caburnotte.be)
- ERNST : Rue de la sation 87 4670 Blegny  
0497 28 44 67 – [ernst.eric@outlook.com](mailto:ernst.eric@outlook.com)
- AZ SECURITY : Rue de Herve 171 4030 Liège  
04 221 32 21 – [info@azsecurity.be](mailto:info@azsecurity.be)

L'assemblée en discute et décide de faire effectuer la conformité de la chaufferie dans un premier temps pour un maxima de 12.591,7 € TTC et M.M. demandera un rapport de prévention aux pompiers afin de connaître leur avis sur l'exutoire de fumée qui n'est pas un exutoire standard.

Ce point sera donc remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Mandat est donné au conseil pour faire choix de l'entrepreneur pour la conformité chaufferie.

Financement : imputation au fonds de réserve « immeuble »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>280,5</b>	<b>280,5</b>	/	/

b) Remplacement de la parlophonie/vidéophonie : présentation du devis de MARINELLI

*(1.000 Q concernées)*

Suite à l'intervention de Marinelli et selon les constatations du technicien qui a donné son feedback au syndic concernant la vétusté du système de parlophonie ainsi que du coffret électrique, un devis a été envoyé pour le remplacement de la parlophonie/vidéophonie

Ce devis s'élève à 2.734, 80€ TTC.

Ce devis comprend l'intégration d'un module de vidéophonie en lieu et place de la parlophonie existante, la pose d'un nouveau module micro, de 20 boutons de sonnette en inox, d'inserts pour les nominettes, d'une caméra avec rétro-éclairage.

Les postes de vidéophonie intérieure seront facturés en privatif au montant de 312,70 TVAC.

Après discussion, l'assemblée décide de faire réaliser ce travail.

Financement : via le fonds de roulement et si besoin via fonds de réserve

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>280,5</b>	<b>280,5</b>	/	/

c) Devenir de la conciergerie

(1.000 Q concernées)

Le syndic présente les différentes options :

- *Location* :

Pour une location en dessous de 28m<sup>2</sup> (hors hall, débarras, hors pièces qui ne sont pas des pièces de vie) Un permis de location doit être délivré par le service logement. Cela induit donc une inspection complète du bâtiment et donc le passage des pompiers. Il faudra également remettre la conciergerie en état.

- *Vente* :

Pour la vente de la conciergerie, le syndic interpelle sur les coûts de mesurage par un géomètre ainsi qu'un coût se situant entre 5.000 et 10.000 euros pour les frais de notaire et processus assez long de minimum 2 ans (avec un notaire diligent).

- *Local vélo* :

Pour la création d'un local vélo, il y a simplement l'obligation de faire poser une porte RF.

L'Assemblée en discute et décide de mettre en stand-by ce dossier et de remettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
280,5	280,5	/	/

d) Conformément à la demande de l'AGO 2022 : Proposition de faire établir des devis pour la mise en place de caméras de surveillances (1.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de ne pas accepter cette proposition.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
280,5	280,5	/	/

7. Problématique des poubelles, respect des communs

(1.000 Q concernées)

Le syndic souhaite rappeler à l'assemblée, à la demande de M. L. et de Mme R., femme de ménage, les dispositions particulières de l'immeuble et du « vivre ensemble » dans le respect d'autrui et des communs.

- Utilisation de l'ascenseur avec un nombre de personnes supérieurs à la capacité ayant entraîné une panne
- Niveau de propreté des communs et respect des occupants. Le jour des poubelles (et pas uniquement), des trainées au sol, des crasses de chaussures, des cendres de cigarettes, ... sont remarquées sur le sol et dans l'ascenseur.
- Un minimum d'entretien des éléments visibles de l'extérieur (tels que rideaux). Certains n'ont pas été entretenus depuis des lustres et sont devenus BRUNS
- Sensibilisation au niveau des problèmes « privés » (exemple : fuite dans l'appartement à réparer au plus vite afin d'éviter les infiltrations chez les voisins !!)

**8. Fixation des budgets de l'exercice à venir (2023/2024) :**

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (1.000 Q concernées)

Maintien du budget à : 63.182,54 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
280,5	280,5	/	/

- b) Fonds de réserve « immeuble » : (1.000 Q concernées)

Décision d'augmentation du budget à : 15.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
280,5	280,5	/	/

**9. Elections et/ou réélections statutaires** (1.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

M. L , M. M et Mme D :

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>
280,5	280,5	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. L

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
280,5	280,5	/	/

**10. Divers**

- a) Les propriétaires conviennent que, n'ayant systématiquement pas le double quorum de présence requis lors de la première séance, la date de l'Assemblée Générale Ordinaire recommencée sera d'ores et déjà mentionnée dans la convocation initiale. Sur cette base, la 1<sup>ère</sup> séance de l'AGO 2024 sera programmée à 8h30 le 4 novembre 2024 et la seconde se tiendra **le mercredi 27 novembre 2024 à 16h00** (sauf impondérable ou modification des dispositions légales)
- b) Le syndic interrogera Lambermont sur les problèmes d'odeur en cave

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h17**



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

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

«ClT\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
ELISABETH A.C.P , Quai de la Boverie 30B à 4020 Liège  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Reconnue du 7 décembre 2022**

Sont présents ou valablement représentés : 4 propriétaires sur un total de 18

soit : 222.5 quotités sur un total de 1.000

S'agissant d'une Assemblée reconnue, celle-ci peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée 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.

Préambule : Monsieur V. présente aux propriétaires Madame Pauline GERARDY qui sera amenée à le remplacer à la suite de son départ à la pension en février 2023. Celui-ci remercie les copropriétaires pour les 33 ans de collaboration et pour la convivialité des relations qui a toujours été constante..

La séance est ouverte à 16h40.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(1.000 Q concernées)

Président : Mme. D

Secrétaire : M. G

Le syndic rédige le procès-verbal.

Procès-verbal

Copropriété «Imm\_Nom» - n° entr. : «Imm\_NEnt» c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
222.5	222.5	/	/

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

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

Au cours de l'exercice 2021/2022 les faits marquants ont été les suivant :

- ✓ Changement de la chaudière de production de chauffage (9.270.76€)
- ✓ Diverses interventions pour réparation décharges (1.690,70 €)
- ✓ Intervention sur ascenseur (remplacement opérateur de porte de cabine ) (1.002,41€)
- ✓ Remplacement du pignon moteur de la porte de cabine (905,24€ )
- ✓ Réfection toiture (75.003.37 + honoraires architecte 5.577.67€ )

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

L'assemblée en prend acte.

## 3. Mise en conformité de la copropriété

(1.000 Q concernées)

### a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusque 2024
- Citerne à mazout :  
La citerne est en ordre de contrôle jusque fin 2024
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusque 2031
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société LAMBERMONT. Nouvelle chaudière installée
- Matériel incendie :  
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société ANSUI.
- Déclaration de classe 3:  
Une déclaration de classe 3, a été introduite en date du 14/08/2019 et a une validité de 10 ans.
- Ascenseur(s) :  
L'analyse de risque a été effectuée ainsi que les travaux de régularisation. La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2034
- Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé le 27/05/2020. L'assemblée générale de 2021 a décidé de mandater l'Architecte M. \_\_\_\_\_ pour le désamiantage pour un montant maximum de 15.000€. ce dernier présentera l'évolution du dossier au point 6.

### b) Adaptation des statuts de la copropriété :

Le syndic signale la problématique de ce dossier après quoi l'assemblée décide d'uniquement adapter son règlement d'ordre intérieur. Il s'agira d'un acte sous seing privé qui sera réalisé par le syndic pour un coût TTC de +/- 260€.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
222.5	222.5	/	/

c) **Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU**

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété pour un coût de 131.39€ TTC

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
222.5	222.5	/	/

d) **Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner.**

La teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note.

Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

Le syndic propose de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

L'assemblée décide de mandater l'architecte M. N

Ses honoraires sont présentés à l'assemblée et sont jointes à ce procès verbale.

Le rapport de l'architecte et le budget seront portés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée ordinaire pour décider des suites.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
222.5	222.5	/	/

**Concernant les parties privées :**

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

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

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice du 01/09/2021 au 31/08/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs**

(1.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 08/2022, le total des charges reprise dans le listing facture s'est élevé à 54630.80€.

Ces dépenses se répartissent en :

- DP « dépenses propriétaires » : 2.596.60€
- DL « dépenses locataire » : 52.034.20€ dont fourniture de mazout 24250,68€ ( 28.188L)

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

Au 31/08/2022 le capital de la copropriété se compose de :

- L'apport initial « propriétaires » : 26.000,08€
- Fonds de réserve « immeuble » : 54.348,51€

Il y a deux dossiers en contentieux pour un total d'impayés au principal de 5.709,53€. A la clôture de l'exercice, il n'y a aucun sinistre en cours ayant une origine commun.

Le commissaire aux comptes a procédé à la vérification des comptes et les a approuvés.

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>
222.5	222.5	/	/

5. **Décharge**

(1.000 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>
222.5	222.5	/	/

6. **Rapport du syndic et de l'architecte M** **concernant le suivi des missions de celui-ci – décision et mode de financement**

a) **Travaux toiture**

M. M détaille les travaux effectués.

b) **Amiante**

L'architecte, M. M présente deux devis de désamiantage. Le devis de LAURENTY pour un montant total de 7.475€ HTVA ainsi que le devis ARENO pour un montant de 9.205€ HTVA.

L'Assemblée décide que, sous réserve de certaines précisions à propos de son devis, la société LAURENTY effectuera le travail de désamiantage.

Financement : imputation au fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
222.5	222.5	/	/

**7. Fixation des budgets de l'exercice de 01/09/22 au 31/08/2023:**

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 71.420.69€ (+16.420,69€).

Mandat au syndic pour éventuellement adapter le dernier appel de fonds en cas d'augmentation ou de diminution du coût des énergies.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
222.5	222.5	/	/

- b) Fonds de réserve (1.000 Q concernées)

Maintien du fonds de réserve à 13.500€ et utilisation de ce dernier pour financer les travaux de désamiantage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
222.5	222.5	/	/

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

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (1.000 Q concernées)

M. L<sup>1</sup> , Mme. DI , M. M )

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>
222.5	222.5	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (1.000 Q concernées)

M. L<sup>1</sup>

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
222.5	222.5	/	/

## 9. Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) M. L1 propose de mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale l'éventualité de mettre des caméras de surveillance dans un soucis de sécurité.
- c) M. M l'architecte, demande aux propriétaires de lui fournir les plans des appartements s'ils en disposent afin de faciliter l'étude de mise en conformité incendie.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h15.**

Copropriété ELISABETH A.C.P.

quai de la Boverie 30B

4020 LIEGE 2

N° entr. : 0.851.210.533

c/o ADE SYNDIC

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

N/Réf. : MVB/GS

Liège, le 08 décembre 2022

Votre contact :

Gaël SURQUIN

surquin@adksyndic.com

04/220.70.61

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de  
9h à 12h30 ou sur rendez-vous

I-ARCHITECTE

Par mail :

@outlook.com

Résidence ELISABETH A.C.P., quai de la Boverie 30B à 4020 LIEGE 2Concerne : Règlement de Police de la Ville de Liège

Monsieur Martin,

Par la présente, nous vous confirmons que l'Assemblée de la résidence «Imm\_Nom», qui s'est réunie ce 7 décembre 2022, vous demande de réaliser une étude sur l'état de la copropriété vis-à-vis du Règlement de Police de la Ville de Liège pour la prévention des incendies et des explosions.

Cette étude et son budget seront présentées lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de 2023 qui se tiendra durant la deuxième quinzaine du mois de novembre.

Le montant hors TVA de vos honoraires pour cette étude s'élève à 20% des 7% du montant du chantier HTVA. Si lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, les copropriétaires vous mandataient pour faire effectuer les travaux, le montant total de vos honoraires s'élèverait alors à 7% du montant du chantier HTVA.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Martin, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Pour la société syndic,  
Marc VAN BOECKEL



Résidence ELISABETH A.C.P. - N° entr. : 0.851.210.533  
ADE SYNDIC - Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège - recommandé

BPM Liège - n° 401 350 311 - Agenc. I.P.T. n° 100.021

Organisation de garantie : AIA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 720.300.160





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

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

«ClT\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
 ELISABETH A.C.P., quai de la Boverie 30B à 4020 LIEGE 2  
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 novembre 2021**

Sont présents ou valablement représentés : 10 propriétaires sur un total de 18

soit : 555,75 quotités sur un total de 1.000

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

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée 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 17h15.

Résumé des discussions et décisions prises

**1. Constitution du bureau** (Art. 3.87 § 5) (1.000 Q concernées)

Mme D est nommée Présidente de l'Assemblée. Le syndic rédige le procès-verbal.  
 M. P est nommée secrétaire de l'Assemblée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

Procès-verbal

**Copropriété ELISABETH A.C.P. - n° entr. : 0.851.210.533 c/o ADK SYNDIC**

**Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège**

RPM Liège n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

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

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

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

Le syndic précise qu'au cours des deux exercices, outre cette période de COVID qu'il a fallu gérer au mieux des intérêts de la copropriété, les faits marquants ont été les suivants :

### Au cours de l'exercice 2019/2020 :

- ✓ Réalisation de l'inventaire amiante des parties communes de l'immeuble (coût 529,38 TVA comprise) ;
- ✓ Mis en conformité de l'électricité des parties communes (coût 1.246,56€) ;
- ✓ Le remplacement des luminaires des paliers (coût : 1.690,70€) ;
- ✓ Mise aux normes des ascenseurs (coût : 1.074,84€) ;
- ✓ Le remplacement du vase d'expansion du chauffage (coût : 1.563,60€).

### Au cours de l'exercice 2020/2021 :

- ✓ La continuation de la mise aux normes des ascenseurs (imputation des 50% restants de la facture soit 1.069,54€) ;
- ✓ Réalisation d'un nouveau certificat PEB (coût : 140€) ;
- ✓ Placement d'une nouvelle centrale de connexion sur l'ascenseur (coût : 1.508,98€).

Les négociations pour l'année 2021 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables). Nous avons pu également maintenir les ristournes de mazout.

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

L'assemblée en prend acte.

## 3. Mise en conformité de la copropriété - Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2024
- Citerne à mazout :  
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'en fin 2024
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusqu'en 2031
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société LAMBERMONT. Nouvelles chaudières commandées
- Matériel incendie :  
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société ANSUL
- Déclaration de classe 3:  
Une déclaration de classe 3, citerne et chaudières, a été introduite le en date du 14/08/2019 et a une validité de 10 ans.
- Ascenseur(s) :  
L'analyse de risque a été effectuée ainsi que les travaux de régularisation. La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2034
- Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé le 27/05/2020. Les conclusions et les décisions à prendre font partie du point n°6 de la présente Assemblée.

**4. Approbation des comptes et bilan des exercices du 01/09/2019 au 31/08/2020 et du 01/09/2020 au 31/08/2021 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (1.000 Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

M. V. , a reçu, comme chaque année, le listing des factures et le bilan détaillé des deux exercices.

Le syndic précise que le total des dépenses de l'exercice du 01/09/2019 au 31/08/2020 s'est élevé à 51.281,69€. Le total des dépenses reprises sur les listings des factures de l'exercice du 01/09/2020 au 31/08/2021 s'est, quant à lui, élevé à 45.148,61€.

Enfin, au jour de l'Assemblée Générale, le capital de la copropriété se compose comme suit :

- Apport initial « propriétaires » : 26.008€
- Fonds de réserve « immeuble » : 135.013,44€

Le syndic précise qu'à ce jour, un seul dossier est toujours en contentieux. Il s'agit d'une procédure à l'encontre de Monsieur L ancien propriétaire à la résidence, qui doit la somme de 4.824,16€ à la copropriété. A ce jour, il n'y a pas de dossier sinistre ayant une origine commune.

Le syndic répond aux questions qui lui sont posées, après quoi 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>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

**5. Décharge** (1.000 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>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

**6. Travaux – décision – mode de financement**

**a) Présentation du rapport concernant l'inventaire amiante** (1.000 Q concernées)

Le syndic explique les obligations légales en la matière et explique, assisté de Monsieur l'Architecte M , les différentes solutions qui pourraient être mises en place.

Après échange de vue sur le sujet, l'Assemblée prend la décision suivante :

Mandat est attribué à l'Architecte M pour le désamiantage pour un montant maximum de 15.000€.

Financement : imputation au fonds de réserve « immeuble » et au budget ordinaire pour le disponible.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

**b) Remplacement éventuel de la toiture – présentation de l'Etude** (1.000 Q concernées)

Le syndic et l'Architecte présentent l'Etude réalisée pour la rénovation de la toiture.

Après échange de vue, l'Assemblée prend la décision de commander la chaudière à l'entrepreneur le moins disant, M. W. : coût du chantier 98.804,93€.

L'Architecte étant aussi mandaté pour profiter de l'échafaudage afin d'inspecter les façades.

Le syndic et l'architecte sont mandatés pour faire effectuer les travaux de réfection qui s'avèreraient urgents.

Financement : imputation au fonds de réserve « immeuble »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

**c) Remplacement des calorimètres** (999 Q concernées)

Le syndic explique le fait que les calorimètres de la résidence sont arrivés à échéance et qu'il va falloir procéder au remplacement.

Présentation des solutions envisageables.

L'Assemblée décide de procéder au remplacement, en version achat, des calorimètres.

L'attention de l'indexier sera attirée sur le fait que certains radiateurs sont déjà pourvus de nouveaux calorimètres.

Financement : imputation privative

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

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

**a) Fonds roulement (Charges courantes) :** (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 55.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

- b) Fonds de réserve « immeuble » : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « immeuble » à 13.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

- c) Autorisation d'appeler le Fonds de Réserve « immeuble » dès le début de l'exercice suivant : (1.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve « immeuble » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

## 8. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de Copropriété (1 an) : (1.000 Q concernées)

Mme L. , Mme V. [ ainsi que M. D. sont élus.

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>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (1.000 Q concernées)

M. DE est élu.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

- c) Syndic (3 ans) (1.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC propose sa réélection moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2024 (conditions consultables sur le site ADK syndic : [www.adksyndic.com](http://www.adksyndic.com)).

Les conditions générales de gestion sont consultables sur le site [www.adksyndic.com](http://www.adksyndic.com).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>555,75 Quotités</b>	<b>555,75 Q</b>	/	/

**9. Divers**

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h00.**

«Cl\_titre» «Cl\_Nom»  
«Cl\_Nomcpl»  
«Cl\_Adresse» / «Cl\_boite»

«Cl\_Pays»-«Cl\_CodePost» «Cl\_Localite»

«Cl\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
ELISABETH A.C.P., quai de la Boverie 30B à 4020 LIEGE 2  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Ecrite du 24 août 2021**

Conformément au code civil ( art 577-6, § 11 ) et à la loi du 20 décembre 2020, la copropriété a organisé une « Consultation générale écrite ayant valeur d'assemblée générale » aussi appelée « assemblée écrite » Celle-ci a été organisée dans le cadre des mesures sanitaires imposées par le gouvernement et le parlement pour lutter contre le CORONAVIRUS – COVID 19.

Ont répondu en transmettant leur bulletin de vote : 14 propriétaires sur un total de 18

soit : 724,75 quotités sur un total de 1.000,25

Le double quorum des propriétaires est atteint et l'Assemblée valablement constituée.

Les propriétaires, totalisant 608,25 quotités, se sont tous prononcés pour le remplacement de la chaudière suivant le choix de l'entreprise LAMBERMONT.

Nous commandons donc ce chantier.

Nous vous vous prions de recevoir l'expression de notre plus haute considération.

Pour la société syndic,  
Marc VAN BOECKEL

**Procès-verbal**

**Copropriété ELISABETH A.C.P. - n° entr. : 0.851.210.533 c/o ADK SYNDIC**

**Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège**

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

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



«Cl\_titre» «Cl\_titre»  
«Cl\_titre» «Cl\_titre»  
«Cl\_titre» «Cl\_titre» / «Cl\_titre»

«Cl\_titre»-«Cl\_titre» «Cl\_titre» «Cl\_titre»

«Cl\_titre»

**Association des copropriétaires de la résidence  
ELISABETH A.C.P., quai de la Boverie 30B à 4020 LIEGE 2  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire/Extraordinaire Ecrite du 08 juillet 2021**

Conformément au code civil ( art 577-6, § 11 ) et à la loi du 20 décembre 2020, la copropriété a organisé une « Consultation générale écrite ayant valeur d'assemblée générale » aussi appelée « assemblée écrite » Celle-ci a été organisée dans le cadre des mesures sanitaires imposées par le gouvernement et le parlement pour lutter contre le CORONAVIRUS – COVID 19.

Ont répondu en transmettant leur bulletin de vote : 7 propriétaires sur un total de 18

soit : 392,25 quotités sur un total de 1.000,25

Le quorum des propriétaires n'est pas atteint car seuls 7 propriétaires sur 18 ont répondu.

Nous précisons que les 7 propriétaires qui ont répondu étaient favorables au remplacement de la chaudière et choisissaient la société LAMBERMONT pour effectuer ce travail.

Puisque le quorum n'est pas atteint, aucune décision ne peut être actée et le point devra être vu à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété.

Nous espérons que la chaudière, qui fonctionne encore, ne nous lâchera pas entre-temps.

Nous vous remercions de la bonne lecture de la présente et vous prions de croire en nos meilleurs sentiments.

Pour la société syndic,  
Marc VAN BOECKEL

**Procès-verbal**

**Copropriété ELISABETH A.C.P. - n° entr. : 0.851.210.533 c/o ADK SYNDIC**

**Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège**

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

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











**Résidence ELISABETH A.C.P.****LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/09 A 2023/08**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES</b>		
	Report d'exercice au 31/08/2022	-0,17	0,00
		-0,17	0,00
<b>A</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Frais administratifs syndic	612,72	0,00
		612,72	0,00
<b>B</b>	<b>Entretien des communs</b>		
	Nettoyage bâtiment selon contrat	711,03	123,40
	Produits d'entretien nettoyage	54,15	6,79
	Petit matériel divers	3,00	0,00
	Rémunérations nettes	5373,82	0,00
	ONSS, précompte, charges patronales	4135,91	107,94
	Assurance-loi	176,82	0,00
	Service médical	64,04	0,00
		10518,77	238,13
<b>C</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Extincteurs d'incendie	223,74	38,83
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	156,88	8,88
	Entretien porte	587,98	33,28
		968,60	80,99
<b>D</b>	<b>Electricité</b>		
	Electricité parties communes	446,47	77,41
		446,47	77,41
<b>TOTAL DL 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 12,5463900000 EU/Quot</b>		<b>12546,39</b>	<b>396,53</b>

<b>DL 030</b>	<b>DEPENSES ETAGES</b>		
<b>A</b>	<b>Ascenseurs</b>		
	Contrôle ascenseurs	499,43	86,68
	Contrat d'entretien ascenseurs	1026,47	58,10
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	196,10	11,10
	Electricité ascenseurs	669,70	116,08
		2391,70	271,96
<b>B</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Contrats d'entretien chauffage	424,00	24,00
	Dépannages et réparations chauffage HC	1547,60	87,60
	Dépannages et réparations plomberie HC	119,25	6,75
	Entretien décharges et égouts	233,20	13,20
		2324,05	131,55
<b>TOTAL DL 030 à répartir sur 999 quotités, soit 4,7204704705 EU/Quot</b>		<b>4715,75</b>	<b>403,51</b>

**Résidence ELISABETH A.C.P.****LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/09 A 2023/08**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 100</b>	<b>FRAIS DE GERANCE</b>		
<u>A</u>	<u>Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	5974,38	0,00
		5974,38	0,00
TOTAL DL 100 à répartir sur 18 quotités, soit 331,9100000000 EU/Quot		5974,38	0,00

<b>DL 610</b>	<b>DEPENSES CHAUFFAGE</b>		
	Report d'exercice au 31/08/2022	0,02	0,00
		0,02	0,00
<u>A</u>	<u>Chauffage</u>		
	Electricité chauffage	1116,16	193,46
	Livraisons mazout	24799,29	4304,00
	- QP chauffage de l'eau	-6478,87	-1124,43
		19436,58	3373,03
<u>B</u>	<u>Eau froide</u>		
	Redevance fixe et consommation eau	3764,00	213,05
	+ QP Chauffage de l'eau	6478,87	1124,43
		10242,87	1337,48
<u>C</u>	<u>Frais divers</u>		
	Frais de relevés	926,78	160,85
		926,78	160,85
TOTAL DL 610 30.606,15 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Débiteur de 0,10 euros.		30606,25	4871,36

<b>TOTAL DL</b>		<b>53842,77</b>	<b>5671,40</b>
-----------------	--	-----------------	----------------

**Résidence ELISABETH A.C.P.****LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/09 A 2023/08**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DP 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES</b>		
	Report d'exercice au 31/08/2022	-0,07	0,00
	Report d'exercice au 31/08/2022	0,00	0,00
		-0,07	0,00
<b>A</b>	<b>Assurances</b>		
	Assurance incendie	2780,58	0,00
	Assurances assistance judiciaire	577,70	0,00
		3358,28	0,00
<b>B</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires architectes/ingénieurs	1270,50	220,50
	Autres frais d'administration	479,74	0,00
	Frais assemblée générale	551,75	0,00
	Frais procédure recouvrement arr. copros	-611,98	0,00
		1690,01	220,50
<b>D</b>	<b>Frais divers</b>		
	Location conciergerie	-676,00	0,00
		-676,00	0,00
<b>TOTAL DP 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 4,3722200000 EU/Quot</b>		<b>4372,22</b>	<b>220,50</b>
<b>DP 030</b>	<b>DEPENSES ETAGES</b>		
<b>A</b>	<b>Travaux spéciaux</b>		
	Dépannages et réparations chauffage HC	1388,60	78,60
		1388,60	78,60
<b>TOTAL DP 030 à répartir sur 999 quotités, soit 1,3899899900 EU/Quot</b>		<b>1388,60</b>	<b>78,60</b>
<b>TOTAL DP</b>		<b>5760,82</b>	<b>299,10</b>
<b>TOTAL GLOBAL (DL + DP)</b>		<b>59603,59</b>	<b>5970,50</b>
		<b>EURO</b>	



**Résidence ELISABETH A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2021/09 A 2022/08

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES</b>		
	Report d'exercice au 31/08/2021	-0,04	0,00
		-0,04	0,00
<b>A</b>	<b><u>Frais d'administration</u></b>		
	Frais administratifs syndic	587,22	0,00
		587,22	0,00
<b>B</b>	<b><u>Entretien des communs</u></b>		
	Nettoyage bâtiment selon contrat	912,36	158,34
	Produits d'entretien nettoyage	262,44	42,45
	Rémunérations nettes	5300,91	3,26
	ONSS, précompte, charges patronales	3875,86	84,87
	Assurance-loi	161,90	0,00
	Service médical	58,00	0,00
		10571,47	288,92
<b>C</b>	<b><u>Réparations et entretiens</u></b>		
	Extincteurs d'incendie	490,11	55,31
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	708,08	40,08
	Entretien porte	581,22	21,67
		1779,41	117,06
<b>D</b>	<b><u>Electricité</u></b>		
	Electricité parties communes	268,08	46,52
		268,08	46,52
<b>TOTAL DL 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 13,2061400000 EU/Quot</b>		<b>13206,14</b>	<b>452,50</b>

<b>DL 030</b>	<b>DEPENSES ETAGES</b>		
<b>A</b>	<b><u>Ascenseurs</u></b>		
	Contrôle ascenseurs	447,70	77,70
	Contrat d'entretien ascenseurs	996,58	56,41
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	833,69	47,19
	Electricité ascenseurs	402,17	69,80
		2680,14	251,10
<b>B</b>	<b><u>Réparations et entretiens</u></b>		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	139,92	7,92
	Contrats d'entretien chauffage	266,07	15,06
	Dépannages et réparations plomberie HC	79,50	4,50
	Entretien décharges et égouts	286,20	16,20
	Entretien et réparations bâtiment	159,00	9,00
	Contrôles citernes	149,93	26,02
	Petit matériel divers	19,00	1,08
		1099,62	79,78
<b>TOTAL DL 030 à répartir sur 999 quotités, soit 3,7835435435 EU/Quot</b>		<b>3779,76</b>	<b>330,88</b>

**Résidence ELISABETH A.C.P.**  
**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2021/09 A 2022/08**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 100</b>	<b>FRAIS DE GERANCE</b>		
	<u>A Frais d'administration</u>		
	Honoraires du syndic	5725,56	0,00
		5725,56	0,00
<b>TOTAL DL 100 à répartir sur 18 quotités, soit 318,0866666667 EU/Quot</b>		<b>5725,56</b>	<b>0,00</b>
<b>DL 610</b>	<b>DEPENSES CHAUFFAGE</b>		
	Report d'exercice au 31/08/2021	-0,09	0,00
		-0,09	0,00
	<u>A Chauffage</u>		
	Electricité chauffage	670,29	116,15
	Livraisons mazout	24290,68	4215,74
	- QP chauffage de l'eau	-6240,22	-1083,01
	Frais de relevés chauffage	647,83	112,43
		19368,58	3361,31
	<u>B Eau froide</u>		
	Redevance fixe et consommation eau	3427,40	193,99
	+ QP chauffage de l'eau	6240,22	1083,01
	Frais de relevés eau froide	286,63	49,75
		9954,25	1326,75
<b>TOTAL DL 610 29.322,72 euros répartis selon les relevés.</b>			
	Soit un solde Débitteur de 0,02 euros.	<b>29322,74</b>	<b>4688,06</b>
<b>TOTAL DL</b>		<b>52034,20</b>	<b>5471,44</b>

**Résidence ELISABETH A.C.P.****LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2021/09 A 2022/08**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DP 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES</b>		
	Report d'exercice au 31/08/2021	0,01	0,00
	Report d'exercice au 31/08/2021	0,00	0,00
		0,01	0,00
<b>A</b>	<b>Assurances</b>		
	Assurance incendie	2389,69	0,00
	Assurances assistance judiciaire	577,70	0,00
	Franchise - frais communs	265,44	0,00
		3232,83	0,00
<b>B</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires avocats	772,53	129,48
	Autres frais d'administration	129,08	0,00
	Frais assemblée générale	420,35	0,00
		1321,96	129,48
<b>C</b>	<b>Travaux spéciaux</b>		
	Extracteurs d'air et de fumée	82,68	4,68
		82,68	4,68
<b>D</b>	<b>Frais divers</b>		
	Location conciergerie	-2028,00	0,00
	Acomptes fonds de réserve	-12881,99	0,00
		-14909,99	0,00
<b>TOTAL DP 010 à répartir sur 1000 quotités, soit -10,2725100000 EU/Quot</b>		<b>-10272,51</b>	<b>134,16</b>
<b>DP 030</b>	<b>DEPENSES ETAGES</b>		
<b>A</b>	<b>Travaux spéciaux</b>		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	1907,65	107,98
	Dépannages et réparations chauffage HC	9270,76	524,76
	Entretien décharges et égouts	1690,70	95,70
		12869,11	728,44
<b>TOTAL DP 030 à répartir sur 999 quotités, soit 12,8819919920 EU/Quot</b>		<b>12869,11</b>	<b>728,44</b>
<b>TOTAL DP</b>		<b>2596,60</b>	<b>862,60</b>
<b>TOTAL GLOBAL (DL + DP)</b>		<b>54630,80</b>	<b>6334,04</b>
		<b>EURO</b>	



<u>ACTIF</u>	<u>PASSIF</u>
Stock de badges (12)	
Stock clefs 2ème porte (4)	
RETARD AVANT CLOTURE	26.000,08
DEBIT APRES REPARTITION	
DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE	
COMPTES BANCAIRES	
ING Livret BE22 3704 8903 1247	54.348,51
ING Vue BE58 3400 4135 5279	13.500,02
	-4.824,16
	-104,89
	-7.923,50
	738,06
	55.734,04
	9.958,86
	9.352,13
	0,01
	3.340,78
TOTAL	104.385,90
	TOTAL
	104.385,90

