

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

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

«ClT\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence**  
**RICHELIEU A.C.P., av. Emile Digneffe 2 à 4000 LIEGE 1**  
**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 06/09/2022**

Sont présents ou valablement représentés : 6 propriétaires sur un total de 10

soit : 5.380 quotités sur un total de 10.000

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 17h10.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : Monsieur BOURGEOIS.

Secrétaire : Monsieur DETRE.

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>5.380</b>	<b>5.380</b>		

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*

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

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

Le syndic fait un bref tour d'horizon des différents travaux réalisés au cours de l'exercice.

- Placement d'éclairages de secours pour un montant de 1.574,10 €
- Remplacement d'une pompe vide-cave pour un montant de 944,46 €
- Désamiantage des conduites de chauffage pour un montant de 8.378,24 € (dépense prélevée sur le prochain exercice)

Par ailleurs, nous vous rappelons que nous avons fait un tour du marché pour obtenir les meilleurs prix pour les énergies.

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).

Il s'avère que pour 2023, nous ne pourrions pas obtenir un contrat fixe.

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'en 2024
- Citerne à mazout :  
Un contrôle a été effectué le 17/08/2022. La citerne n'est plus étanche et doit être neutralisée en urgence (fuite à 1.09 m). La société Lhoest a transvasé le contenu actuel dans une cuve d'attente. Des sondages seront fait au niveau du sol pour voir s'il y a pollution. Dans l'affirmative, les terres seront traitées et le coût sera pris en charge par l'assurance ou un fonds d'indemnité.  
Il faut cependant commander une nouvelle citerne double parois et trouver un lieu pour la placer.

Après discussion, Monsieur BOURGEOIS dit que la cave n°7 à côté de la chaufferie (ancien local vide-poubelles), pourrait accueillir la citerne si elle est assez grande. Cette cave est cependant squattée actuellement.

Si la cave n°7 est trop petite, Monsieur BOURGEOIS échangera sa cave n°3 avec la n°7 et recevra en dédommagement une indemnité de 200,00 €/an.

Les copropriétaires décident de remplacer en urgence la citerne. Cette dépense sera prélevée du fonds de réserve (rembourser la quote-part des 2 garages).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.380</b>	<b>5.380</b>		

- PEB :  
Certificat PEB est valable jusqu'au 31/08/2028
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société ENGLEBERT

- Matériel incendie :  
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par les société GIMI (extincteurs), éclairages de secours (M.CRAHAY)
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :  
Une nouvelle déclaration pour la citerne sera introduite
- Ascenseur(s) :  
La copropriété dispose d'une attestation de régularisation au 19/06/2020. Une prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2034
- Amiante :  
La copropriété dispose d'une attestation de désamiantage des conduites de chauffage depuis le 13/05/2022. Un contrôle est à prévoir en 2023 pour les autres éléments amiantés.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

**b) 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 signale que la mise en conformité des installations communes électriques est d'ores et déjà assurée et attestée par un rapport d'organisme de contrôle.

De même, le matériel en place (extincteurs, éclairages de secours) est entretenu périodiquement.

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

L'assemblée décide de ne pas mandater d'architecte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.380</b>	5.380		

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.

A la demande de plusieurs propriétaires, la société communique les coordonnées de plusieurs entreprises spécialisées et ou organisme de contrôle pour réaliser les mises en conformité privatives et ou en mesure d'attester de la mise en conformité des installations :

- Organismes de contrôle :
  - ⇒ VINCOTTE : rue Phocas Lejeune 11, 5032 GEMBLOUX  
081/43.26.11 – [buildingsouth@vincotte.be](mailto:buildingsouth@vincotte.be)
  - ⇒ SOCOTEC : Z.I. des Cahottes, rue des Semailles 14/4 à 4400 FLEMALLE  
04/234.17.00 – [inspection.belgium@socotec.com](mailto:inspection.belgium@socotec.com)
  - ⇒ BTV : quai Mativa 37, 4020 LIEGE  
04/253.19.72 – [btv.liege@btvcontrol.be](mailto:btv.liege@btvcontrol.be)
  - ⇒ CERTIGREEN : Rue de la Vacquée 170, 4100 SERAING  
04/388.12.94 - [info@certigreen.be](mailto:info@certigreen.be)

**4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.000 Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le budget « propriétaires » a été fixé à 21.500,00 € et les dépenses réelles se sont élevées à 26.954,62 €.

Il peut être constaté que le poste MAZOUT est passé de 2.108,42 € à 8.444,58 €.

Le syndic présente également le bilan de la copropriété arrêté au 31/05/2022 où apparaît l'état du fonds de réserve :

- Fonds de réserve « Immeuble » 10.000 Q : 11.462,81 €
- Fonds de réserve « Résidence » 9.240 Q : 2.385,00 €

Monsieur BOURGEOIS 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>5.380</b>	5.380		

**5. Décharge** (10.000 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 recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.380</b>	5.380		

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

**a) Calorifugeage des conduites de chauffage** (10.000 Q concernées)

Suite au désamiantage, nous avons demandé à la société LAMBDA de nous remettre prix pour recalorifuger les conduites.

Les copropriétaires marquent leur accord pour effectuer ce travail. La dépense sera prélevée du fonds de réserve (remboursement de la quote-part des garages).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.380</b>	5.380		

**b) Remplacement de la décharge principale**

(10.000 Q concernées)

Offre a été demandée à la société LAMBERMONT pour le remplacement de la colonne de décharge en Eternit desservant les WC, SDB et cuisines et propose de remplacer la décharge allant du 4<sup>ème</sup> au 8<sup>ème</sup> étage étant donné que la décharge est déjà en PVC dans les étages inférieurs.

L'ensemble de ce travail pourrait être réalisé pour un montant de 4.290,00 € htva. Il sera indispensable que le plombier puisse avoir accès à l'ensemble des appartements pour effectuer ce changement.

Les copropriétaires marquent leur accord pour effectuer ce travail. La dépense sera prélevée du fonds de réserve (remboursement de la quote-part des 2 garages).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.380</b>	5.380		

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

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 24.000,00 €

Après discussion, les propriétaires fixent le budget à 25.000,00 € et autorise le syndic a effectuer un appel supplémentaire si le budget est insuffisant à cause du poste mazout.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.380</b>	5.380		

b) Fonds de réserve « Immeuble » :

(10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve à 5.000,00 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.380</b>	5.380		

c) Autorisation d'appeler le fonds de réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant : (10.000 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>5.380</b>	5.380		

## 8. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

Madame DETRE et Monsieur BOURGEOIS.

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>5.380</b>	5.380		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000.Q concernées)

Monsieur BOURGEOIS.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.380</b>	5.380		

## 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) La pompe vide-cave évacue les eaux sur le trottoir. Un voisin a porté plainte à la police pour que le tuyau d'évacuation sur le trottoir soit enlevé. Les propriétaires décident de maintenir l'installation fonctionnelle pour continuer à évacuer les eaux sur la voirie en cas d'inondation des caves.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h35.**