

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

«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 05/09/2023**

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

soit : 5.380 quotités sur un total de 10000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée 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.

La séance est ouverte à 17H30

**Procès-verbal**

**Copropriété RICHELIEU A.C.P. - n° entr. : 0.893.421.567 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

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000Q concernées)

Président : Monsieur DETRE  
Secrétaire : Madame BOURGUIGNON  
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>
5380	5380		

**1. 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 :

- Etude de stabilité suite au percement de la citerne pour éviter de devoir l'excaver (1.149,50 €);
- Placement d'une nouvelle citerne (6.047,30 €) – dépense prélevée du fonds de réserve ;
- Remplacement colonne de décharge (4.999,84 €) – dépense prélevée du fonds de réserve.

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

Ces prix sont revus tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

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

- Assurance Incendie : police n° : 868 395 551- Courtier : Péchard - compagnie : AXA Buildimax – franchise : légale

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

L'assemblée en prend acte.

**2. 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 01/10/2024
- Citerne à mazout :  
La citerne vient d'être changée suite à une fuite sur celle-ci et mise en cave
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusqu'au 31/08/2028
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société ENGELBERT. Entretien fait le 13/12/2022

- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : GIMI valable jusqu'au 31/05/2024
  - Eclairages de secours : Crahay - valable jusqu'au 10/01/2024
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :  
Placement d'une citerne de 2500 l ne nécessitant plus d'introduire un nouveau permis
- 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 a désamianté les conduites de chauffage et dispose d'une attestation depuis le 13/05/2022.
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):  
Pas de rapport.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) **Adaptation des statuts de la copropriété** : (10.000Q concernées)

Les propriétaires ont décidé de ne pas faire adapter leurs statuts lors de l'AG 2020.  
Le syndic se limitera donc à établir le ROI de la résidence tel que le prévoit désormais le Code civil.

Ce travail sera facturé à la copropriété pour les immeubles de -40 lots principaux et accessoires à 273,46€.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5380</b>	5380		

3. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.000Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/05/2023, le total des charges s'est élevé à 22.846,57 € contre 26.647,70 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de la diminution du poste « mazout »

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

- Fonds de réserve « immeuble » (10.000 Q) : 5.559,26 €
- Fonds de réserve « étages » (9.240) : 2.385 €

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

Il y a un dossier sinistre citerne à la clôture qui indique 8.086,74 €.

Depuis lors, l'assurance a remboursé la copropriété et ce sinistre est soldé.

Il n'y a aucun contentieux.

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>
5380	5380		

#### 4. 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 recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5380	5380		

#### 5. Travaux – décision – mode de financement

##### a) Neutralisation de la citerne

(9.240 Q concernées)

Suite à la fuite sur la citerne à mazout, la société LHOEST a procédé aux travaux d'urgence (vidange et nettoyage de la cuve) pour un montant de 3.354,90 € TTC. Intervention prise en charge par l'assurance ainsi que les travaux de recherche (rapport d'étude, contrôle de la pollution dans le sol,.. ) pour un montant de 4.731,84 € TTC.

La copropriété a dû prendre en charge le coût de la nouvelle citerne soit 6.047,70 € TTC et l'étude de stabilité (1.149,50 € TTC) afin de ne pas devoir enlever l'ancienne citerne.

##### b) Calorifugeage des conduites de chauffage

(9.240 Q concernées)

Comme décidé en AG, commande a été passée pour recalorifuger les conduites de chauffage (40 m ) pour 2.750 € HTVA.

##### c) Placement de décompteurs d'eau à radio fréquence location 10 ans avec relevés 17,95 € HTVA/pièce contre actuellement 16,25 € HTVA.

(9.240 Q concernées)

L'Assemblée marque son accord pour souscrire ce contrat de location.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5380	5380		

#### 6. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

##### a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 25.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5380	5380		

- b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies (10.000 Q concernées)

L'assemblée marque son accord.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5380</b>	5380		

- c) Fonds de réserve « Immeuble » : (10.000. Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 5.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5380</b>	5380		

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

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

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>5380</b>	5380		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur BOURGEOIS

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5380</b>	5380		

- c) Syndic (3 ans)

La S.A. ADK SYNDIC, représentée par son administrateur délégué, Monsieur J. AENDEKERK, est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2026

<i>Q présentes/représentées</i>		<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5380</b>		5380		

## 8. 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) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans) en cas de vente ou de mise en location.  
Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).  
Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.  
Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait.  
*Les informations du PEB se trouve sur le site [www.adksyndic.com](http://www.adksyndic.com) / immeuble / faire choix de votre immeuble.*
- c) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.  
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- d) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **Mercredi 4 septembre 2024**.
- e) Madame CAUPIN souhaiterait connaître le PEB des autres appartements et demande si certains propriétaires doivent le renouveler pour effectuer une commande groupée.  
Les propriétaires présents ignorent leur PEB et n'ont pas à le renouveler pour l'instant.
- f) Madame CAUPIN souhaiterait connaître le RC des appartements non indexés et la superficie de l'appartement. Le RC non indexé du rez est de 416 € pour 30 M2.  
Les propriétaires ne connaissent pas l'information.
- g) Le locataire du rez signale que la porte est dure à ouvrir et que celle-ci claque en se refermant.  
Les propriétaires n'estiment pas que la porte soit dure à ouvrir.
- h) Madame CAUPIN dit que des rats auraient été aperçus près de l'entrée de l'immeuble.  
Le propriétaire du terrain vague aurait dératé récemment.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18H00.**