

N° 1325

N° dossier 12456

Du 21/10/2016



Etude

de

M^e Adeline BRULL

Notaire à Liège

Acte de base Modificatif

Residence Les Bouleaux

**L'association des copropriétaires
De la Résidence les Bouleaux
ayant son siège à 4000 LIEGE (Rocourt), Clos des Lavandières, 5 et 6
RPM Liège 0849.722.572**

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le vingt et un octobre

Par devant Nous, Maître Adeline BRULL, Notaire à Liège

A COMPARU :

Dont l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressé aux termes d'un acte de Maître Jean-Pierre ROOMAN, notaire associé à Louvain, en date du 24 septembre 2012, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Liège, le 18 octobre suivant sous le dépôt numéro 08660.

Ici représentée par son syndic, savoir le « Bureau d'Affaires Remy Thibaut », dont les bureaux sont situés à 4460 Grâce-Hollogne, rue de l'Hôtel Communal 57, IPI numéro 505117, TVA numéro BE0894.634.859, renommé en qualité de syndic de la dite Résidence aux termes de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires tenue le 16 octobre 2014, dont une copie du procès-verbal restera ci-annexée.

e

Premier Feuillet



A

Le syndic a été expressément mandaté pour représenter l'association des copropriétaires aux présentes, aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2016, qui restera ci-annexé.

EXPOSE PREALABLE

La comparante, qualitate qua, nous déclare que :

1. L'acte de base de la Résidence Les Bouleaux a été dressé par Maître Jean-Pierre ROOMAN, notaire associé à Louvain, en date du 24 septembre 2012, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Liège, le 18 octobre suivant sous le dépôt numéro 08660. Aux termes du dit acte ont été fixés les statuts d'une Association parcellaire faisant partie d'un ensemble immobilier érigé sur le site suivant :
Ville de LIEGE / 23^e section / Rocourt
un terrain ci-bâché au rue d'Alleux et rue de Larchin, Actuellement clos des LAVANDIÈRES 5 et 6. Cadastre Actuellement section B numéros 3361D et 3361E pour une superficie de 2 ha 10 a 94 ca

R.T

*Le dit bien étant évalué d'après extrait cadastre
Néant section B numéro 336 H*

2. Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale du 2 juin 2015, dont une copie restera ci-annexée, il a notamment été décidé d'approuver les modifications ci-après apportées à l'acte de base de la présente Résidence et d'approuver la convention conclue entre l'association des copropriétaires de la résidence Les Peupliers et l'association des copropriétaires de la résidence Les Bouleaux.

Ensuite de quoi, la comparante nous a requis :

I. D'apporter les modifications suivantes au dit acte de base du 24 septembre 2012 :

Dans le Titre ACTE DE BASE – 1. Description du bâtiment – a) parties communes :

-y **remplacer le 5^{ème} tiret comme suit** : *l'installation d'éclairage des parties communes ainsi que la minuterie, à l'exception de l'installation électrique d'éclairage du sous-sol qui est régie par la convention concernant les emplacements de parking et de garages au sous-sol dont question ci-après;*

-y **remplacer le 10^{ème} tiret comme suit** : *les halls d'entrée, les escaliers et leurs paliers, l'ascenseur et sa cage, machinerie, moteurs et accessoires et les locaux où ils se trouvent ; l'espace de circulation des emplacements de parking est quant à lui régit par la convention concernant les emplacements de parking et de garages au sous-sol dont question ci-après*

Dans le Titre ACTE DE BASE – 1. Description du bâtiment – b) parties privatives au 3^{ème} alinéa avant la fin de ce titre:

-y **remplacer le terme basculante par sectionnelle**. Ce paragraphe sera donc écrit comme suit : *Les droits de propriété privés des garages aux sous-sols comprennent le garage même et sa porte sectionnelle.*

Dans le Titre ACTE DE BASE – 2. Tableau des quotes-parts dans les parties communes du bâtiment par lot :

-y **remplacer la 1^{ère} phrase du 1er paragraphe** comme suit pour corriger une erreur matérielle dans le total des quotes-parts (4.140 au lieu de 1.820): *Les parties communes du bâtiment sont divisées en quatre mille cent quarante (4.140) quotes-parts, qui sont attribués aux parties privatives selon le tableau ci-après.*

Dans le Titre Servitude de passage :

-y **modifier le libellé D & E** par le libellé D-E-F.

Dans le Titre I REGLEMENT DE COPROPRIETE :

- Y **remplacer l'article 1.8** comme suit :

L'accès aux toits, ainsi que tout placement sur ceux-ci d'objets, est strictement interdit aux copropriétaires, aux habitants et aux usagers de l'immeuble. Seules les terrasses privatives sont accessibles à leurs propriétaires.

Les copropriétaires pourront, moyennant autorisation préalable du syndic et/ou de l'assemblée générale, faire placer sur les toits, les terrasses ou dans les garages des appareils utiles à la jouissance de leur lot privatif, tels qu'appareils d'air conditionné, panneaux photovoltaïques, ... Cette appréciation sera réalisée par le syndic et le conseil de copropriété en fonction de l'élément placé, de la complexité technique et du niveau de l'appartement. Ils devront veiller à ce que les appareils soient placés de telle manière qu'ils provoquent le moins possible de gêne visuelle et ne détériore pas le toit, les murs et les sols. L'assemblée générale peut fixer des règles précises à ce sujet. La surface du toit étant limitée, la priorité sera accordée aux copropriétaires qui auront reçu en premier lieu l'autorisation pour le placement, soit dans le premier acte d'achat du lot, soit de l'assemblée générale, par ordre d'autorisation.

Lorsqu'une installation sera hors d'usage, le copropriétaire concerné est tenu de faire enlever toutes les installations se trouvant dans ou sur les parties communes dans les plus brefs délais et à ses frais. A défaut d'avoir donné suite à une mise en demeure signifiée par lettre recommandée par le syndic endéans le mois, le syndic pourra faire enlever les installations aux frais du copropriétaire défaillant.

- **Y remplacer le 1^{er} alinéa de l'article 2.6** comme suit :

Une indivision particulière est constituée entre les emplacements de parking et garages du sous-sol qui contribueront chacun pour une part égale (et les doubles garages pour deux parts) aux frais d'entretien de la porte du garage ainsi qu'au remplacement de la porte ou du moteur, les frais d'entretien de la ventilation ainsi que son éventuel remplacement, aux frais d'entretien et de remplacement des luminaires, aux frais d'entretien et de réparation des voies d'accès intérieures, aux frais d'entretien et de remplacement des extincteurs et dévidoirs, détection CO et incendie, etc... . En conclusion toutes les charges afférentes aux blocs garages hormis les murs porteurs et colonnes structurelles qui restent propres à chaque bloc parce que seuls les propriétaires des emplacements de parking et garages en bénéficient, et ceci conjointement avec les emplacements de parking et garages du sous-sol de l'immeuble D-E -F, qui en profitent également. Le total des parts est de 69 (31 parts pour les Bouleaux et 38 pour les Peupliers).

De plus, tous les frais liés à chaque entité seront répartis en fonction des quotités des appartements (en déduisant les quotités des garages).

La rampe d'accès aux garages ainsi que tous les éléments extérieurs aux murs porteurs des copropriétés sont répartis en fonction des quotités des blocs A, BC & DEF dont le total est de 10000 quotités. (voir acte de base Les Jardins du Ravel)

En ce qui concerne les frais liés aux pelouses privatives ainsi qu'aux haies, ceux-ci seront répartis en fonction du tableau des quotités se trouvant dans l'acte de base de la copropriété principale Les Jardins du Ravel.

- **A l'article 2.7 dans le tableau des frais d'exploitation de l'ascenseur :**
- modifier les quotes-parts pour l'appartement BA2 pour y corriger une erreur matérielle : savoir **21** au lieu de 31

Deuxième Feuille



→

R.T.

- préciser que pour les parkings et garages BP19 bis à CP49 : il s'agit de 29 garages (3 parts par garage) et un double garage (6 parts), soit un total de 93 parts
- **y remplacer le dernier alinéa de l'article comme suit :** Les grosses réparations de l'ascenseur, son adaptation, son remplacement éventuel sont considérés comme des charges communes particulières à chaque bloc et non des charges communes générales.

-A l'article 2.11 ajouter après les 3 tirets :

-En outre sont prévus dans le bloc D, E & F deux compteurs communs pour l'ensemble du garage au sous-sol des blocs B& C et D, E & F l'un pour usage normal et l'un de secours, dont la consommation sera une charge commune des garages et emplacements de parking des blocs B & C et D, E & F (voir article 2.6).

-Ajouter un article 2.19 comme suit :

L'exercice comptable prend cours le 1^{er} avril de chaque année et se termine le 31 mars de l'année suivante.

- A l'article 3.1.3 remplacer le point b) du 1^{er} alinéa comme suit :

b) lorsque tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués au moins quinze jours avant la date de l'assemblée, sauf dans les cas d'urgence, et qu'au début de l'assemblée plus de la moitié des copropriétaires représentant la moitié des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés, ou du moins des copropriétaires représentant les trois/quart des quotes-parts dans les parties communes.

- Remplacer l'article 3.1.4 comme suit :

L'assemblée générale annuelle se tiendra chaque année pendant la première quinzaine du mois de juin, au jour, à l'heure et au lieu déterminé par le syndic ou par celui qui en exercera les fonctions. La réunion se tiendra de préférence toujours au même endroit.

Dans le Titre II REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

-Ajouter un article 2 bis rédigé comme suit :

Si un copropriétaire effectue certains aménagements à son lot privatif, il est tenu de s'en tenir aux modèles et types suivants :

- volet à caisson extérieur : coloris gris anthracite structuré ral 7016, lame aluminium double, isolé ;
- Store solaire : coloris gris anthracite ral 7016 (non structuré), de toile de couleur gris clair ligné
- Screen : type ZPIX anti-tempête, coloris gris anthracite structuré ral 7016, toile Sergé 600 de couleur grise
- Portes sectionnelles dans garage : ral 7016, de texture identique aux autres portes.

- II. D'annexer aux présentes la convention concernant les emplacements de parking et de garages au sous-sol conclue entre l'association des

copropriétaires de la résidence Les Peupliers et l'association des copropriétaires de la résidence Les Bouleaux, convention qui a été approuvée par l'assemblée générale de chaque copropriété.

DISPOSITIONS DIVERSES

1.- Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social.

2.- Identité

Le Notaire soussigné certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la comparante ; il certifie exact les dénomination, date de constitution et siège social de la société comparante.

3.- Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50 €).

DONT ACTE

Passé date et lieu que dessus.

La comparante, représentée comme exposé ci-dessus, nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant les présentes et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement. Avertie par le notaire soussigné de ce qu'elle peut demander que l'acte lui soit lu intégralement, la comparante a déclaré avoir reçu toutes les explications qu'elle désire et ne pas souhaiter une lecture intégrale.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, la comparante, représentée comme exposé ci-dessus, a signé avec Nous, Notaire.



A

R. T.

Troisième Feuille
Dernière Page

Les Jardins du Ravel, Clos des Lavandières

Convention entre les copropriétés suivantes :

D'une part :

L'immeuble « Les Bouleaux (B-C) », Clos des Lavandières N° 5 et 6

N° d'entreprise : 0849.722.572

D'autre part :

L'immeuble « Les Peupliers (D-E-F) », Clos des Lavandières N° 2-3 et 4

N° d'entreprise : 0546.791.869

Exposé préalable :

La présente convention a pour but de clarifier et compléter les textes des actes de base et règlements de copropriété des deux entités précitées ; plus particulièrement les paragraphes intitulés : « Servitude de passage » dans les deux actes de base, l'article 2.6 dans le règlement de copropriété et qui reprennent les textes suivants ci-après littéralement reproduit :

Acte de base « Les Bouleaux » :

« Le chemin d'accès de complexe souterrain d'emplacements de parking et de garages et l'espace de circulation de ce complexe souterrain sont grevés d'une servitude de passage, à titre gratuit et perpétuel, au profit des tous véhicules souhaitant atteindre et quitter le complexe souterrain d'emplacements de parking et de garages du bloc D&E (Lire D-E et F) »

Acte de base « Les Peupliers » :

Le chemin d'accès du complexe souterrain d'emplacements de parking et de garages et l'espace de circulation du complexe souterrain sous les blocs B-C sont grevés d'une servitude de passage, à titre gratuit et perpétuel, au profit de tous les véhicules souhaitant atteindre et quitter le complexe souterrain d'emplacements de parking et garages du bloc D-E et F

Règlement de copropriété « Les Bouleaux » :

Article 2.6 : Une indivision particulière est constituée entre les emplacements de parking et garages du sous-sol qui contribueront chacun pour une part égale aux frais d'utilisation, d'entretien et de petites réparations du couloir de descente, de la porte d'entrée avec son système d'ouverture automatique, de l'espace de circulation et en général, de la partie du sous-sol utilisée par le parking, avec son système d'aération (lire Système EFC : évacuation des fumées et chaleur), parce que seuls les propriétaires des emplacements de parking et

Les Jardins du Ravel, Clos des Lavandières

garage bénéficient, et ceci conjointement avec les emplacements de parking et garages du sous-sol de l'immeuble D&E (Lire D-E et F) qui en profitent également.

Règlement de copropriété « Les Peupliers » :

Article 2.6 : Une indivision particulière est constituée entre les emplacements de parking et garages du sous-sol qui contribueront chacun pour une part égale aux frais d'utilisation, d'entretien et de petites réparations du couloir de descente, de la porte d'entrée avec son système d'ouverture automatique, de l'espace de circulation et en général, de la partie du sous-sol utilisée par le parking, avec son système d'aération (lire Système EFC : évacuation des fumées et chaleur) , parce que seuls les propriétaires des emplacements de parking et garage bénéficient, et ceci conjointement avec les emplacements de parking et garages du sous-sol de l'immeuble B&C qui en profitent également.

Le total des parts est de 69

But de la convention :

Cette convention a pour but de :

- A. lister les dépenses à répartir dans le cadre de cette servitude de passage ;
- B. Déterminer l'usage et le mode de jouissance de ces sous-sols ainsi que la propriété de chaque élément ;
- C. Comptes bancaires, alimentation des différents comptes et comptabilité ;
- D. Acter le mode opératoire pour l'établissement des budgets provisionnels liés aux dépenses de ces sous-sols, la vérification comptable, l'approbation des comptes et le mode éventuel de contestation ;
- E. Fixer le mode opérationnel pour réaliser diverses commandes (urgentes, non urgente mais indispensable dans l'intérêt des sous-sols, sécuritaire, etc....) ;
- F. Mettre en commun les frais liés aux petites et grosses réparations des éléments structurels ainsi que le remplacement de l'étanchéité dans le tournant des garages ;

A. lister les dépenses à répartir dans le cadre de cette servitude de passage :

Installations concernées :

1. Les deux comptages électriques (Normal et secours) intervenant dans l'alimentation des systèmes ci-après.
2. La porte de garage avec ses automatismes (télécommande, moteur, rail, flash, câblages)
3. Le système EFC (Evacuation Fumées et Chaleur) dans son ensemble (Tableau électrique, moteur, ventilateur, protections mécaniques, câblages, grilles d'entrée d'air)
4. Le central de détection incendie du parking ses détecteurs et câblages
5. Le central de détection CO (monoxyde de carbone), ses détecteurs et le câblage
6. L'éclairage du parking (armatures, tubes luminescents et câblage)
7. Le chemin de circulation permettant de rejoindre les emplacements de parking et les garages

Les Jardins du Ravel, Clos des Lavandières

8. L'éclairage de secours (autonome) du parking
9. Les extincteurs du parking
10. Les RIA (Robinetts d'incendie armés) ou appelés « dévidoirs »
11. les sterfputs, caniveaux et avaloirs
12. marquage au sol
13. assurances

Type d'interventions concernées sur les installations décrites ci-avant :

1. La redevance (location) des deux compteurs électriques
2. Les consommations électriques (EFC, porte de garage et éclairage)
3. Les frais de nettoyage du sous-sol
4. Les frais d'entretien technique des différentes installations ci-avant
5. Les frais de dépannage (réparation) des installations ci-avant
6. Les frais de remplacement des installations ci-avant
7. D'éventuels frais de démolition et reconstruction du revêtement du chemin de circulation.
8. Les débouchages éventuels des éléments précités
9. Amélioration diverses par rapport aux éléments précités

B. Déterminer l'usage et le mode de jouissance de ces sous-sols, la propriété de chaque élément et leur remplacement :

Usage et mode de jouissance : ceux-ci seront régis par le règlement d'ordre intérieur de chaque entité

Propriété de chaque élément et leur remplacement : chaque entité est propriétaire des éléments propres à son bloc (ex : pour Les Bouleaux : la porte du garage et pour les Peupliers : le compteur électrique commun). Tant que le dispositif remplacé reste identique, seule l'entité propriétaire de l'élément décidera pour son remplacement. Dès qu'une amélioration sera proposée et que celle-ci engendrera un surcoût, l'aval des deux entités sera nécessaire. Cette disposition n'altère en rien que les frais seront payés au prorata des 69 parts.

C. Comptes bancaires, alimentation des différents comptes et comptabilité : un compte à vue et un compte épargne sera créé pour les garages. L'alimentation de ces comptes se fera par le syndic en fonction des parts de chaque entité ; à savoir : 31/69 pour Les Bouleaux et 38/69 pour Les Peupliers. La comptabilité de ces garages sera dissociée de celle des entités partielles dans le seul but de maintenir le principe d'une comptabilité en partie double sans qu'il y ai refacturation d'une entité à l'autre.

D. Acter le mode opératoire pour l'établissement des budgets provisionnels liés aux dépenses de ces sous-sols, la vérification comptable, l'approbation des comptes et le mode éventuel de contestation :

Les budgets prévisionnels (fond de roulement et réserve) liés aux sous-sols seront dissociés du budget de chaque entité partielle et seront approuvés lors des Assemblées de chacune d'entre-elles.

A
R.T.

Les Jardins du Ravel, Clos des Lavandières

Les assemblées générales ordinaires de chaque entité ne pourront se réaliser qu'à partir du moment où les vérificateurs aux comptes de chaque entité les auront approuvés et ce sans réserve. S'il s'avère que les comptes liés aux garages soient contestés lors d'une assemblée d'une entité, une assemblée commune devra être organisée pour ratifier ceux-ci, si et seulement si le syndic conteste cette correction.

E. Figer le mode opérationnel pour réaliser diverses commandes (urgentes, non urgente mais indispensable dans l'intérêt des sous-sols, sécuritaire, etc....) ;

Le syndic à tous les pouvoirs pour effectuer des commandes lorsque le caractère urgent est mis en évidence. Lors du remplacement, s'il s'avère qu'un meilleur dispositif existe suite à la vétusté de l'élément placé et des nouvelles technologies (par ex : meilleur dispositif de ventilation, meilleure porte de garage, etc....) lors du remplacement de la chose et que le prix de celle-ci n'excède pas 20 % du prix de l'élément de base, le syndic aura plein pouvoir pour agir et commander seul sous réserve de l'accord du Conseil de Copropriété.

Par contre si le prix excède 20 %, l'aval des membres du Conseil de Copropriété (s'ils ont été mandatés à cet effet par l'AG) sera indispensable pour approuver ce changement. Si les membres des Conseils de Copropriété ne sont pas mandatés à cette fin, soit le syndic remplacera l'élément par un dispositif similaire soit il organisera une Assemblée Générale en invoquant l'urgence.

F. Mettre en commun les frais liés aux petites et grosses réparations des éléments structurels ainsi que le remplacement de l'étanchéité dans le tournant des garages ;

Il est rappelé que la propriété de cette partie structurelle et sous-terrainne appartient à l'entité partielle Les Peupliers. Quoi qu'il en soit tous les frais liés aux petites et grosses réparations des éléments structurels, l'évacuation des terres et le remplacement de l'étanchéité dans le tournant des garages est commun aux propriétaires des garages.

G. Répartition des frais d'assurance des sous-sols :

Seul les frais d'assurance seront répartis en fonction de quotités réelles des garages et/ou emplacements de parking.

H. Extraction des quotités des garages dans les répartitions des frais inhérent à chaque bloc (BC – DEF) (ascenseur, nettoyage, électricité, etc...):

Tous les frais liés à chaque entité (B-C-D-E-F) seront répartis en fonction des quotités des appartements (en déduisant les quotités des garages).

Bureau d'Affaires Remy Thibaut
Agent et Expert immobilier – Syndic – Régisseur
N° IPI 505117



Rocourt, le 02 juin 2015

Association des copropriétaires de la Résidence « Les Bouleaux »
Rue des Lavandière 5-6 à 4000 Rocourt
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 02/06/2015

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue le 2 juin 2015 dans la salle du Cercle Saint Léon sise rue Principale 117 à 4000 Rocourt

La séance est ouverte à 22h20.

Président de l'Assemblée Générale : élu à l'unanimité.

RESUME DES DISCUSSIONS ET DECISIONS PRISES

A. Vérification de la liste des présences, communication des procurations et mandats :

Sont présents ou valablement représentés : 21 propriétaires sur 27, totalisant 3277 quotités sur 4140.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale est valablement constituée pour délibérer des points à l'ordre du jour.

B. Approbation du projet de convention pour la gestion des sous-sols pour les entités BC & DEF transmis par le syndic :

Il est décidé à la majorité des 2764 quotités sur 3277 (voir feuilles annexes pour les propriétaires contres) d'approuver le projet de convention pour la gestion des sous-sols pour les entités BC & DEF.

C. Approbation du projet d'acte de base modificatif transmis par le syndic :

Il est décidé à l'unanimité d'approuver le projet d'acte modificatif transmis par le syndic.

D. Placement de casse-vitesse dans les sous-sols, discussion et approbation :

Page 3

A
R.T.

Il est décidé à l'unanimité de ne pas placer de casse-vitesse.

E. Modification du ROI, discussion et approbation :

1. Amende de 150,00 € en cas de non respect du ROI :

Il est décidé à l'unanimité d'appliquer une amende de 150,00 € en cas de non respect du ROI et ce après deux rappels écrits du syndic.

2. Aspect extérieur : seuls les éléments ci-dessous peuvent rester sur les terrasses :

- chaises et assimilés ;
- table
-

Il est décidé à l'unanimité d'interdire sur les terrasses

- d'entreposer les poubelles.
- le dépôt de vidange ou de casier.
- le placement d'armoire.
- le placement de frigo.
- Les outils et matériel d'entretien.

F. Autorisation à donner aux copropriétaires afin que chacun d'entre eux puisse placer une palissade à sa terrasse pour se protéger du vent :

Il est décidé à la majorité des 2408 quotités sur 2796 avec 212 abstention (voir feuille annexe pour les propriétaires contres et les abstentions) d'autoriser les copropriétaires à placer une palissade latérale pour se protéger du vent sous réserve d'accord urbanistique.

G. En cas d'accord sur le point F, définition de l'esthétique des palissades :

Il est décidé à la majorité des 2408 quotités sur 2796 avec 212 abstentions (voir feuille annexe pour les propriétaires contres et les abstentions) d'autoriser le placement de palissade latérale de type similaire à ceux placé au niveau du rez-de-chaussée.

H. Accord des copropriétaires pour remplacer systématiquement les plafonniers actuels par des Steinel dès que les détecteurs de mouvement seront défectueux :

Il est décidé à l'unanimité de remplacer systématiquement les plafonniers actuels par des Steinel dès que les détecteurs de mouvements seront défectueux.

I. Conformité gaz : accord de l'AG pour commander les tests d'étanchéités de manière collective afin de limiter les coûts et ce malgré la contrainte d'un passage unique :

Il est décidé à l'unanimité de commander les tests d'étanchéités de manière collective. Un seul passage sera organisé.

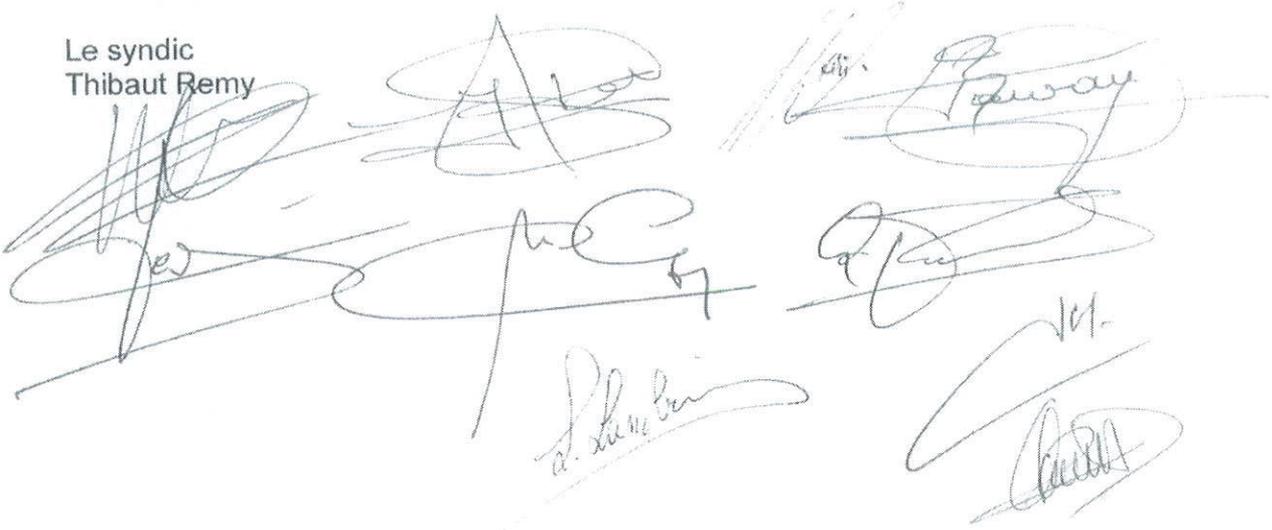
J. Lecture du procès-verbal et approbation :

Le procès verbal a été lu et est approuvé à l'unanimité.

Tous les points portés à l'ordre du jour ayant été abordés, le procès-verbal a été lu et est approuvé, la séance est levée à 23h40.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agrèer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le syndic
Thibaut Remy





Rocourt, le 14 juin 2016

Association des copropriétaires de la Résidence « Les Bouleaux »
Clos des Lavandière 5-6 à 4000 Rocourt
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14/06/2016
N° d'entreprise : BE0849.722.572

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue le 14 juin 2016 dans la salle du Cercle Saint Léon sise rue Principale 117 à 4000 Rocourt.

La séance est ouverte à 19h15.

RESUME DES DISCUSSIONS ET DECISIONS PRISES

A. Vérification de la liste des présences, communication des procurations et mandats :

Sont présents ou valablement représentés : 16 propriétaires sur 26, totalisant 2632 quotités sur 4140.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale est valablement constituée pour délibérer des points à l'ordre du jour.

B. Désignation du Président de l'Assemblée Générale :

M. Faway est élu à l'unanimité

C. Approbation des comptes de l'exercice 2015-2016, décharge au syndic et au vérificateur aux comptes :

M. Courard, vérificateur aux comptes, lit à tous les copropriétaires son rapport concernant sa mission de vérification comptable.

Il est décidé à l'unanimité d'approuver les dépenses réalisées *via* le fonds de réserve pour cet exercice 2015-2016.

Il est décidé à l'unanimité de ne pas réaliser un fonds de roulement « trésorerie ».

Page 5

Suite à cette lecture et aux explications fournies par le syndic, les comptes de l'exercice 2015-2016 sont approuvés à l'unanimité.
Décharge est donnée au syndic et au vérificateur aux comptes.

D. Décharge à donner aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mandat exercé sur l'exercice 2015-2016 :

La décharge est donnée à l'unanimité aux membres du conseil de copropriété.

E. Election statutaire :

1. Désignation du syndic – adaptation contractuelle et implication financière – mandat à donner à un copropriétaire en vue de signer le contrat du syndic :

Le Bureau BART est reconduit à l'unanimité pour une période de trois ans pour un montant mensuel de 495,41 €. Les Honoraires ne seront pas indexés jusqu'au 31/03/2019. Le syndic ajoutera à son contrat le poste concernant les amendes du ROI. Le conseil de copropriété est mandaté pour la signature du syndic.

2. Election du Conseil de Copropriété : Messieurs Tilliard, Heni et Faway sont élus à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

3. Election du vérificateur aux comptes : M. Courard est élu à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée.

F. Mandats spécifiques à allouer aux membres du Conseil de Copropriété (quorum de 75%) :

Il a été décidé à l'unanimité de donner les deux mandats ci-dessous au conseil de copropriété :

- gérer les différents contrats (électricité, gaz, nettoyage, assurance, etc...);
- décision et commande de tout type qui s'avère indispensable mais non urgente dans l'intérêt général de la copropriété.

Mandat est donné à Mr Courard (non membre du Conseil de Copropriétaire) pour remplacer ampoules et néons au sein de l'immeuble.

G. Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières :

<u>Fournitures</u>	<u>Fournisseurs</u>	<u>Echéance</u>	<u>Prix actuel</u>
<i>Electricité</i>	Lampiris	31/12/2018	<u>54.83 (€/MWh) HP</u> <u>39.01 (€/MWh) HC</u>
<i>Ascenseur</i>	Kone	31/12/2030	<u>1708 € renégocié à 1099,30 €</u> <u>en passant du contrat</u> <u>préventif au contrat</u> <u>tranquillité => diminution</u> <u>de 36% les 2 prochaines</u> <u>années et diminution de +/-</u> <u>20 % les 12 dernières</u> <u>années</u>
<i>Assurance</i>	AG assurance	31/12/2016	<u>912 € / trimestre</u>
<i>Nettoyage</i>	Meuse services	Préavis de 6 semaines	<u>452.71 € / mensuel</u>
<i>Location de tapis</i>	Tapis rent	31/08/2016	<u>11.99 € TVAC/bloc/ tous les</u> <u>15 jours car nous avons</u> <u>diminuer le nombre de tapis</u> <u>de 6/bloc à 2.</u>
<i>Extincteur- devidoir</i>	Dimex Technics	31/12/2024	<u>Contrat renégocié à 714.85</u> <u>au lieu de 783.82 € =></u> <u>diminution de</u> <u>+/- 9%</u>

H. Scission du fonds de réserve en fonction des blocs B, C et des garages :

Afin de répartir au mieux les frais inhérents à chaque bloc, le syndic propose de scinder le fonds de réserve en fonction des blocs et des garages. Ce système permettra de prélever les montants nécessaires uniquement sur le fonds de réserve du bloc concerné. En cas de travaux communs, le montant sera réparti au prorata des quotités sur les deux fonds de réserve. Il est décidé à l'unanimité de scinder le fonds de réserve en fonction du bloc B, bloc C et des garages.

I. Sécurisation des portes des sous-sols pour le bloc B et/ou C, présentation d'un devis avec diverses alternatives, discussion et prise de décision (quorum de 75%) :

Il est décidé à l'unanimité de ne pas sécuriser les portes des sous-sols.

J. Présentation d'un devis pour remplacer le sol de l'ascenseur dans le bloc B et/ou C, discussion et prise de décision (quorum de 75%) :

Suite à l'intervention de M. Guillaume, il est décidé de réaliser une réunion avec M. Olivier et le syndic. En fonction de l'issue de cette réunion, ce point pourra être postposé à la prochaine Assemblée Générale.

K. Demande de la part de Mrs. Macchi pour placer un dispositif coupe-vent avec des caractéristiques particulières (pare-vue équipé de charnière pour faciliter le nettoyage) (quorum de 75%). En cas d'accord élargissement de cette autorisation à toute personne dans le même cas :

Il est décidé à la majorité des 766 quotités sur 1747 avec 616 abstentions. (voir feuilles annexes pour les propriétaires contres et les abstentions, quorum de 75 % non atteint) de ne pas accorder à M. et Mme Macchi ainsi qu'à l'ensemble des copropriétaires habitant aux extrémités de la Résidence Les Bouleaux le placement d'un dispositif coupe-vent équipé de charnière avec vitres transparentes.

L. Autorisation à donner à Madame Lambinon (quorum de 75%) afin qu'elle puisse garder la ventilation qu'elle a réalisé dans le mur délimitant sa cave aux garages. En cas d'accord, imposition qu'elle place une grille RF :

Il est décidé à l'unanimité de laisser la ventilation réalisée par Mme Lambinon dans le mur délimitant sa cave aux garages à condition qu'elle place une grille RF.

M. Autorisation à donner à Mr Reda (quorum de 75%) afin qu'il puisse laisser sur les murs de la copropriété les goulottes qu'il a fait placer pour installer son système de climatisation. En cas de désaccord, méthodologie à définir afin qu'il puisse jouir de son système de climatisation tout en gardant l'harmonie d'origine de la Résidence :

M. Reda s'est exprimé sur les démarches entreprises pour l'installation de son système de climatisation.

Il est décidé à la majorité des 514 quotités sur 1592 avec 1040 abstentions (voir feuilles annexes pour les propriétaires contres et les abstentions) de ne pas autoriser M. Reda à laisser ses goulottes sur le mur de la copropriété (le quorum de 75% n'est pas atteint). M. Reda contactera à nouveau le fournisseur pour faire passer les tuyaux à l'intérieur de son appartement (*via* la chape de béton) et s'engage à réparer les trous fait dans la façade par la société qui a réalisé initialement le crépi.

N. Information à l'assemblée qu'il faut un accord urbanistique avant toute modification et/ou amélioration qui serait réalisée à l'extérieure (brise-vue, tente solaire, climatiseur, volet, etc...) :

Le syndic informe l'ensemble des copropriétaires qu'il est obligatoire d'obtenir un accord urbanistique avant toute modification qui serait réalisée à l'extérieur.

O. Rappel du syndic que chaque copropriétaire a l'obligation de solliciter avant d'effectuer toutes initiatives engendrant percement, carottage, fixation, altération visuelle des façades extérieures :

Le syndic tient à rappeler à l'ensemble des copropriétaires qu'il est impératif de le solliciter avant d'effectuer toutes initiatives engendrant des percements (sols et murs), carottages, fixations ou altération visuelle des façades extérieures.

P. Dispositif à définir afin d'occulter les climatiseurs (quorum de 75%) qui seraient placés sur les terrasses :

Il est décidé à l'unanimité de choisir un dispositif métallique de la couleur des châssis (ral 7016). Il est rappelé aux copropriétaires qu'il est impératif de contacter le syndic avant toute initiative.

Q. Approbation d'amendes en fonction du type d'infraction au ROI ou à l'acte de base :

Il est décidé à l'unanimité de fonctionner avec les différents types d'amendes proposés en fonction du type d'infraction au ROI ou à l'acte de base (cfr ROI joint à ce PV).

R. Mandat à donner au syndic afin qu'il puisse systématiquement ester en justice (après un certain laps de temps) chaque copropriétaire ne souhaitant délibérément pas corriger et réparer son infraction au ROI ou à l'acte de base :

Il est décidé à l'unanimité de donner mandat au syndic afin qu'il puisse systématiquement ester en justice avec l'aval du conseil de copropriété chaque copropriétaire étant réfractaire à la correction de ses erreurs.

S. Modification du ROI (tout ce qui n'est pas explicitement autorisé est interdit...):

- Article 2 : la modification d'ajouter : « à l'exception de plantations en jardinières et/ou pots non fixés au mur et/ou sol. » est décidé à l'unanimité.

- Article 3 : ajouter « ainsi que les chariots permettant le transport des courses » et « et/ou sur les emplacements de parking privatif selon les dispositions de l'article 13 ».

- Il est décidé à la majorité des 1367 quotités sur 2113 avec 144 abstentions (voir feuille annexe pour les propriétaires contres et les abstentions) d'autoriser le placement d'un porte-vélo (support vélo à bras sur cadre) et d'un anneau anti-vol. Le dispositif sera uniquement placé par le syndic.

Article 13 : ajouter « et chariots destinés au transport des courses », à condition que les véhicules (y compris la voiture) ne dépasse pas de l'emplacement de parking ». Cette modification est décidée à la majorité des 1633 quotités sur 2113 avec 144 abstentions (voir feuille annexe pour les propriétaires contres et les abstentions).

La proposition du ROI avec ces amendements est acceptée à l'unanimité.

T. Provisions de charges (fonds de roulement et réserve) :

Appartements et caves.

Fonds de roulement : un budget annuel de 23000,00 € est voté à l'unanimité. Ce fonds sera réparti en fonction des quotités et appelé mensuellement aux copropriétaires. Le syndic enverra une facture type permettant à chaque copropriétaire de réaliser un ordre permanent sur le compte à vue de l'ACP Les Bouleaux à partir du 01 juillet 2016.

Fonds de réserve : un budget annuel de 3500,00 € est voté à l'unanimité. Ce fonds sera réparti en fonction des quotités et appelé mensuellement aux copropriétaires. Le syndic enverra une facture type permettant à chaque copropriétaire de réaliser un ordre permanent sur le compte à vue de l'ACP Les Bouleaux à partir du 01 juillet 2016.

Garages

Fonds de roulement : un budget annuel de 6000,00 € est voté à l'unanimité. Ce fonds sera réparti en fonction des quotités et appelé en une mensualité sur le compte à vue de l'ACP BCDEF le 01 juillet 2016.

Fonds de réserve : un budget annuel de 1347.83 € est voté à l'unanimité. Ce fonds sera réparti en fonction des quotités et appelé en une mensualité sur le compte à vue de l'ACP BCDEF le 01 juillet 2016.

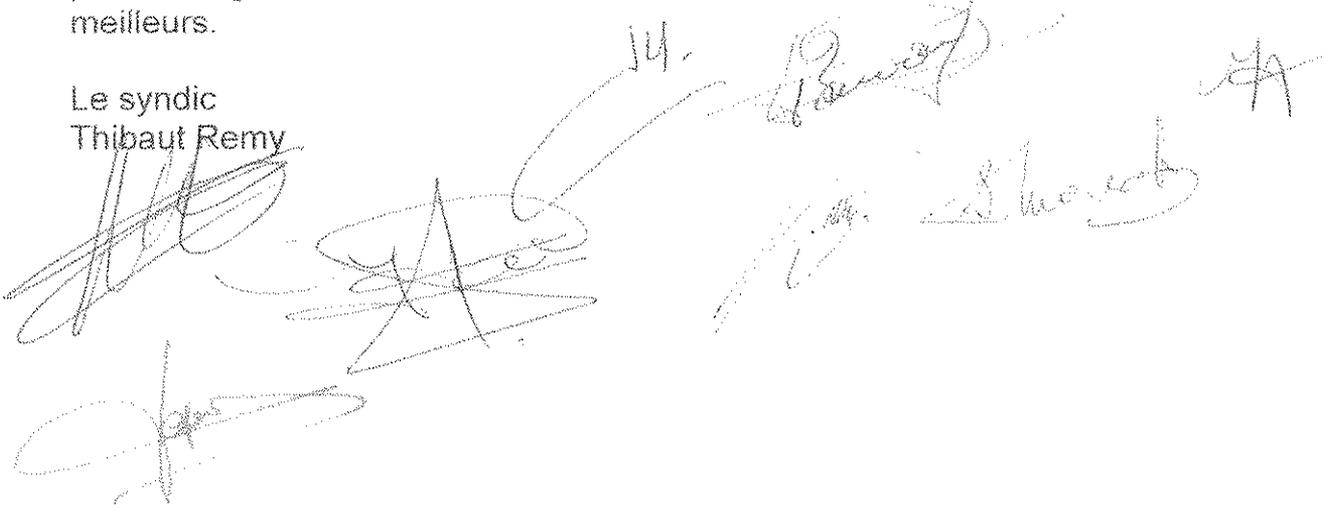
U. Lecture du procès-verbal et approbation :

Le procès verbal a été lu et est approuvé à l'unanimité.

Tous les points portés à l'ordre du jour ayant été abordés, le procès-verbal a été lu et est approuvé, la séance est levée à 24H00.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agr er, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le syndic
Thibaut Remy

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. At the top right, there is a signature that appears to be 'M. Remy' with a large 'M.' above it. To its right is a smaller signature 'JA'. Below these, there are several other signatures, some of which are very stylized and difficult to decipher. One signature in the middle right looks like 'M. Schmitt'. There are also some scribbles and other marks scattered around the signatures.

Page 8

Handwritten initials 'R. T.' in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Rocourt, le 15 juin 2015

Association des copropriétaires de la Résidence « Les Bouleaux »
Clos des Lavandière 5-6 à 4000 Rocourt
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15/06/2015
N° d'entreprise : BE0849.722.572

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue le 15 juin 2015 dans la salle du Cercle Saint Léon sise rue Principale 117 à 4000 Rocourt.

La séance est ouverte à 19h15.

RESUME DES DISCUSSIONS ET DECISIONS PRISES

A. Vérification de la liste des présences, communication des procurations et mandats :

Sont présents ou valablement représentés : 19 propriétaires sur 27, totalisant 2949 quotités sur 4140.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale est valablement constituée pour délibérer des points à l'ordre du jour.

B. Désignation du Président de l'Assemblée Générale :

M. Tilliard est élu à l'unanimité

C. Modification des clés de répartition suite à la nouvelle convention :

1. Répartition des frais d'assurance sous-sol par rapport aux quotités réelles et non pas par rapport à la clé des 69^{ième} :

Il est prévu au sein de la convention de gestion des garages BCDEF de répartir les frais de l'entité garage à la clé des 69^{ième}. Néanmoins, le syndic préconise une répartition aux quotités réelles en ce qui concerne les frais d'assurance. Suite à cette explication, il est décidé à

Handwritten notes and signatures on the left margin:
R.M.
J.M.
Z.
C.H.
G.

Handwritten signature and initials on the bottom right:
R.T.

l'unanimité de répartir les frais d'assurances des sous-sols par rapport aux quotités réelles.

2. Extraction des quotités des garages dans les répartitions des frais inhérent à chaque bloc (B-C) (ascenseur, nettoyage des communs, électricité BC, etc.....) :

Au vu de la convention de gestion des garages BCDEF, il est décidé à l'unanimité d'extraire les quotités des garages dans les répartitions des frais inhérents à chaque bloc (B-C) (ascenseur, nettoyage des communs, électricité,...)

D. Approbation des comptes de l'exercice 2014-2015, décharge au syndic et au vérificateur aux comptes :

M. Courard, vérificateur aux comptes, lit à tous les copropriétaires son rapport concernant sa mission de vérification.

Suite à cette lecture et aux explications fournies, les comptes de l'exercice 2014-2015 sont approuvés à l'unanimité.

Décharge est donnée à l'unanimité au syndic et au vérificateur aux comptes.

E. Election statutaire :

1. Conseil de Copropriété :

Le précédent conseil de copropriété est déchargé à l'unanimité pour l'ensemble de sa mission.

Messieurs Tilliard, Heni et Faway sont élus à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale

2. Vérificateur aux comptes : M. Courard est élu à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée.

F. Mandats spécifiques à allouer aux membres du Conseil de Copropriété (quorum de 75%) :

Il a été décidé à l'unanimité de donner les deux mandats ci-dessous au conseil de copropriété :

- gérer les différents contrats (électricité, nettoyage, assurance, etc...);
- décision et commande de tout type qui s'avère indispensable mais non urgente dans l'intérêt général de la copropriété.
- remplacer ampoules et néons au sein de l'immeuble.
- M. Faway s'occupera des nominettes.

G. Rapport d'évaluation par le syndic des contrats de fournitures régulières :

Fournitures	Fournisseurs	Echéance	Prix actuel
Electricité	Lampiris	31/12/2017	54.83 (€/MWh) HP 39.01 (€/MWh) HC => diminution de +/- 8%
Ascenseur	Kone	31/12/2030	1708 € renégocié à 1080 € en passant du contrat préventif au contrat tranquillité => diminution de 36% les 3 prochaines années et diminution de +/- 20 % les 12 dernières années
Assurance	AG assurance	31/12/2015	912 € chez AG au lieu de 984 € chez Allianz => diminution de 7,5 %
Nettoyage	Meuse services	Préavis de 6 semaines	6200.86 € au lieu de 8637.76 € pour ACNet => diminution de 28%
Location de tapis	Tapis rent	31/08/2016	10.29 € TVAC/bloc car nous avons diminué le nombre de tapis de 6/bloc à 2 246.96 € au lieu de 1635 € => diminution de 85%
Extincteur-devidoir	Dimex Technics	31/12/2024	Contrat renégocié à 714.85 € au lieu de 783.82 € => diminution de +/- 9%

Le syndic invite les copropriétaires à le contacter en cas d'insatisfaction vis-à-vis d'une des ces société.

H. Montant à définir à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire par le syndic (quorum de 75%) :

Il est décidé à l'unanimité que pour un montant:

- ✓ Inférieur à 2500,00 € le syndic est libre du choix du fournisseur ;
- ✓ Entre 2500,00 € et 5000,00 € le syndic se référera au conseil de copropriété.
- ✓ Au-delà de 5000,00 €, le syndic à l'obligation de mettre en concurrence les différents fournisseurs.

I. Fixation d'un montant maximum annuel (ex. : 1500€) que le syndic pourra dépenser sans l'accord de l'AG et ce pour réaliser diverses petites améliorations non urgentes mais qui ont un intérêt pour la copropriété :

Handwritten initials: R.T.

Il est décidé à l'unanimité d'autoriser le syndic à dépenser un montant maximum de 1500,00 € sans l'accord de l'AG pour réaliser diverses petites améliorations non urgentes mais qui ont un intérêt pour la copropriété.

J. Mandat à donner au syndic afin qu'il représente les Copropriétaires pour la signature de l'acte de base modificatif chez Maître Brull :

Il est décidé à l'unanimité de donner mandat au syndic afin qu'il représente les copropriétaires pour la signature de l'acte modificatif.

K. Provisions de charges (fonds de roulement et réserve) :

Fonds de roulement : un budget annuel de 29000,00 € est voté à l'unanimité. Ce fond sera réparti en fonction des quotités et appelé mensuellement aux copropriétaires. Le syndic enverra une facture type permettant à chaque copropriétaire de réaliser un ordre permanent sur le compte à vue de l'ACP Les Bouleaux à partir du 01 juillet 2015.

Fonds de réserve : un budget annuel de 3240,00 € est voté à l'unanimité. Ce fonds sera réparti en fonction des quotités et appelé mensuellement aux copropriétaires. Le syndic enverra une facture type permettant à chaque copropriétaire de réaliser un ordre permanent sur le compte à vue de l'ACP Les Bouleaux à partir du 01 juillet 2015.

L. Lecture du procès-verbal et approbation:

Le procès verbal a été lu et est approuvé à l'unanimité.

Tous les points portés à l'ordre du jour ayant été abordés, le procès-verbal a été lu et est approuvé, la séance est levée à 21H40.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le syndic
Thibaut Remy

Quorum concernant la décision du point A, à savoir :

A. Vérification de la liste des présences, communication des procurations et mandats

Propriétaire	Lot	Quotité	Présence	Procuration	
Angelini (Khaz.)	CA12	155		155	Khazaka
Courard	BA7	106	106		
Delcourt (Lamb.)	CA4	111		111	Lambinon
D'Haese	BA12	170	170		
Dôme	CA9	142	142		
Faway	BA8	158	158		
Guillaume	CA14	266	266		
Hanlet	BA1	138			
Heni	BA5	144	144		
Khazaka	BA4	109	109		
Lamboray (faway)	BA3	108		108	Faway
Lepage (tilliard)	CA11	108		108	Tilliard
Lestingi	BA13	266			
Macchi	BA9	148	148		
Mathot (courard)	CA1	127		127	Courard
Matot	CA6	106			
Matot	CA7	108			
Meusimmo SA	CP49	8			
Piazzalunga (lambinon)	CA2	162		162	Lambinon
Prozman	BA11	99			
Reda	BA14	269	269		
Remacle (faway)	BA2	163		163	Faway
SA Salvi, Mme Hoens	CA13	253			
Sadron	CA3	107			
Santangelo	BCA10	212	212		
Tilliard	CA5	142	142		
Van Den Broeck	BA6	106			
Zanchi	CA8	149	149		
Total		4140	2015	934	2949

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature and the text "H. Sun" and "Z. da".

Page 11 et Dernière Page "Le tout pour demeurer annexé à un acte
 reçu par le Notaire Adeline SKULL à Liège le 21 octobre 2016."

Large handwritten signature and initials at the bottom of the page.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 21-10-2016, répertoire 2016/1325

Rôle(s): 5 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIEGE1-AA le dix-sept novembre deux mille seize (17-11-2016)
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 14462

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2016/1325-LIEGE1_AA

Annexe à l'acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 21-10-2016, répertoire 2016/1325

Rôle(s): 19 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIEGE1-AA le dix-sept novembre deux mille seize (17-11-2016)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 4457

Droits perçus: cent euros (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 21-10-2016, répertoire 2016/1325

Transcrit au bureau des hypothèques de : 1er Bureau de
Liège
Le neuf novembre deux mille seize (09-11-2016)

Réf. : 35-T-09/11/2016-09021

Le conservateur des hypothèques

Montant: trois cent cinquante-huit euros quarante-et-un
cents (€ 358,41)

Salaire par case	€ 2,25
Salaire simple de	€ 356,16
Total	€ 358,41

A verser sur le compte du bureau
IBAN BE43 6792 0030 5101 - BIC PCHQBEBB