

«ClT\_Titre» «ClT\_Nom»

«ClT\_Nomcpl»

«ClT\_Adresse» / «ClT\_boite»

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

«ClT\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
ROND POINT A.C.P., av. Blonden 4 à 4000 LIEGE 1  
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 05/12/2022**

Sont présents ou valablement représentés : 15 propriétaires sur un total de 43

soit : 32.727 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une assemblée générale recommencée, l'assemblée peut valablement 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 17h40.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(100.000 Q concernées)

Président : [ ]

Secrétaire : [ ]

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>32.727</b>	<b>32.727</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°)

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

**2019/2020** : remplacement de 9 serrures portes ascenseurs, remplacement coulisseaux portes cabine et fourniture d'une courroie porte pour 7.690,41 €

**2020/2021** : remplacement des 2 blocs d'alimentation du coffret électrique de la porte d'entrée et remplacement du moteur de la serrure pour 1.901,72 €

**2021/2022** :

- remplacement de 2 pompes vide cave et/ou de relevage pour 1.976,37 €
- Remplacement d'un circulateur WILO pour la chaufferie pour 1.619,68 €
- Remplacement de la machine de traction sur un ascenseur pour 13.462,00 €
- Remplacement des coulisseaux cabine + câble limiteur pour 1.326,06 €
- Remplacement des câbles de traction + câble limiteur pour 3.808,58 €

Par ailleurs, il est à signaler que 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).

En ce qui concerne le prix du gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a fortement augmenté, culminant aux alentours de 100€/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19€/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17€/MWh !

Il en résulte pour la copropriété, sur base de sa consommation moyenne annuelle une économie de plusieurs milliers d'euros en 2021 et 2022 grâce au contrat cadre ADK.

Vu la conjoncture, il n'est malheureusement plus possible d'obtenir un contrat cadre à taux fixe pour l'année 2023 tant pour le gaz que l'électricité. Il faut donc s'attendre à avoir une augmentation très importante pour le prix du gaz et de l'électricité. Nous passerons sur un contrat annuelle variable mensuellement.

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 jusque 17/12/2024
- Gaz :  
L'installation n'est pas conforme. Dans la configuration actuelle, il est impossible de mettre une aération basse en chaufferie. Il est proposé de mandater un architecte, M. HANKART, pour solutionner cette problématique. Vraisemblablement, il faudra obtenir une autorisation pour passer via les locaux de l'ancienne banque. De plus, le test d'étanchéité n'a pu être réalisé du fait que des décompteurs ont été placés après le compteur général. Pour obtenir la conformité, il est impératif d'abandonner et donc de couper le gaz allant vers les étages. De toute façon, RESA, par le décret du 21/05/2015, interdit à partir du 01/01/2024 la présence de décompteurs dans une résidence. Point qui sera débattu au point 3 de l'ordre du jour.
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusque 26/04/2031.

- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société LAMBERMONT
- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : SICLI
  - Eclairages de secours : Monsieur CRAHAY
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :  
Déclaration introduite le 07/08/2019 et est valable 10 ans.
- Ascenseur(s) :  
Les dernières analyses de risques ont été effectuées le 19/11/2019. Sur base de celles-ci, la mise en conformité sera proposé au point 6a de l'ordre du jour. Lorsque les travaux seront réalisés, les prochaines analyse de risques devront être effectuées en 2034.
- Amiante :  
Inventaire réalisé le 09/06/2020. Pas de présence d'amiante.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

**b) Adaptation des statuts de la copropriété – point sur la situation : (100.000 Q concernées)**

En 2019, l'AG a mandaté le syndic pour adapter les statuts et faire le choix d'un Notaire. Les Notaires sont actuellement débordés pour l'adaptation des statuts et cela risque de prendre plusieurs années.

Les propriétaires entérinent-ils la décision prise en 2019 ou souhaitent-ils simplement adapter le R.O.I à la nouvelle loi ? Une telle adaptation reviendrait à la copropriété un montant de 516,30 € et sera effectué par ADK.

Les copropriétaires décident d'adapter le R.O.I

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

**c) Décret du 21 mai 2015 – art.24 relatif à l'organisation du marché régional du gaz – suppression du gaz ménager dans les appartements – décision**

*(100.0000 quotités concernées)*

L'Art. 24 du décret du 21 mai 2015 relatif à l'organisation du marché régional du gaz prévoit que :  
« *Lorsqu'il existe un réseau de distribution de gaz accessible et que le maître de l'ouvrage choisi de recourir à cette source d'énergie pour un utilisation final individuelle, le placement d'un compteur individuel est obligatoire pour toute maison d'habitation individuelle et tout immeuble à appartements neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation important [...]*

***Pour le 1er janvier 2024 au plus tard, le propriétaire d'un immeuble à appartements non équipé de compteurs individuels de gaz procède, à ses frais, à la rénovation de l'immeuble à appartements afin d'y faire placer des compteurs individuels de gaz ».***

Ceci implique donc que les décompteurs liés à vos installations privées se devront d'être démantelés à l'horizon précité au plus tard.

À ceci s'ajoute le fait que, dans le cadre du respect de la mise en conformité gaz des parties communes conformément au Règlement de la Ville de Liège (à attester par organisme agréé tous les 5 ans [ceci valant pour les privés également]), la configuration de la conduite d'alimentation générale ne permet de scinder le commun et les privés ; il est donc impossible pour la copropriété de se mettre en ordre au niveau commun, sans que tous les copropriétaires attestent l'être de leur côté.

L'assemblée est donc invitée à réfléchir à la suppression du gaz privatif pour les appartements.

En attendant, chaque propriétaire possédant une alimentation en gaz ménager doit s'assurer d'avoir une installation privative conforme.

Les copropriétaires décident donc d'abandonner le gaz aux étages et ce pour le 31/05/2023.

Chaque propriétaire est donc invité à se munir d'équipements électriques dans le temps imparti. Il sera ensuite demandé au plombier de couper la conduite de gaz allant vers les étages et les rez.

Pour la conformité de la chaufferie, mandat est donné au CC et au syndic. La dépense sera mise en charge pour les étages et prélevée du fonds de réserve pour les rez.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

**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 signale que la mise en conformité des installations communes de gaz et électrique 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.

Le syndic se décharge de toute responsabilité en matière de sécurité incendie.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

**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
- Détecteur 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 bilans des exercices 2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs**

(100.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

2019/2020 : le budget « propriétaires » a été fixé à 90.000 € et les dépenses se sont élevées à 93.314,41 €

2020/2021 : le budget « propriétaires » a été fixé à 90.000 € et les dépenses se sont élevées à 91.142,05 €

2021/2022 : le budget « propriétaires » a été fixé à 90.000 € et les dépenses se sont élevées à 102.453 ,53 €

Le budget a été dépassé suite à des travaux importants effectués sur les ascenseurs.

Le syndic présente également le bilan de la copropriété arrêté au 30/09/2022 où apparaît l'état des fonds de réserve.

- Fonds de réserve « Immeuble » 100.000 Q : 29.777,74 €
- Fonds de réserve « Résidence » 91.414 Q : 550,13 €
- Fonds de réserve « Rez » 8.586 Q : 12.460,13 €

Il est à signaler qu'un copropriétaire a été mis en contentieux parce qu'il doit un montant de 8.663,83 €.

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>
32.727	32.727		

**5. Décharge**

(100.000 Q concernées)

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

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

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

**a) Mise en conformité des ascenseurs (cout de 5.910,00 € htva/ascenseur)** (91.414 Q concernées)

Suite aux dernières analyses de risques effectuées le 19/11/2019, THYSSEN a remis prix pour mettre les ascenseurs en conformité.

Pour l'ascenseur de gauche, le prix s'élève à 4.755,00 € htva et pour celui de droite, à 6.025,00 € htva.

La machine de traction a été remplacée sur l'ascenseur de gauche. Celle de l'ascenseur de droite ne pose aucun problème à ce jour. En cas de remplacement, le prix serait de 12.440,00 € htva.

Lorsque les travaux seront réalisés, les ascenseurs seront en conformité jusque 2034, date de la prochaine analyse de risques.

Il sera demandé combien coûte un contrat omnium.

L'Assemblée décide de mettre les installations en conformité.

Financement : imputation au fonds de réserve « immeuble » avec remboursement des rez.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>32.727</b>	32.727		

**b) Infiltrations par façade - décision**

(100.000 Q concernées)

La copropriété dispose d'un rapport de la société WARNIER du 20/03/2020 indiquant des problèmes d'humidité à l'appartement C9 et C10 côté rue des Guillemins.

Selon le rapport, la problématique est principalement d'ordre privatif. De plus, il précise que le bâtiment n'est pas isolé ce qui peut, lorsque les châssis sont remplacés par des châssis isolés et étanches, poser des problèmes de pont-thermique et condensation.

Le propriétaire du 9<sup>ème</sup> étage a demandé à ses propres frais un rapport à la société WIN PROTECT qui conclut qu'il y a une mauvaise ventilation et extraction dans les pièces d'eau mais aussi à une problématique d'humidité dans les pièces sèches provenant de l'extérieur qui serait certainement dû à un problème d'étanchéité au niveau du revêtement de façade qui paraît très usé et au niveau de l'étanchéité du châssis.

Les copropriétaires n'ont pas entendu parler d'un problème d'infiltrations. Aucun travail n'est donc à prévoir.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>32.727</b>	32.727		

**c) Nettoyage de la plateforme arrière**

(100.000 Q concernées)

De nombreux occupants de la résidence jettent des déchets et mégots de cigarettes sur la toiture arrière ce qui incommode la propriétaire du 1<sup>er</sup> étage.

Il faudrait donc envisager un nettoyage régulier de cette plateforme aux frais de la copropriété mais il est impératif de pouvoir passer par l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, seul accès aisé.

Les copropriétaires estiment que le placement d'un filet n'est pas envisageable.

Comme les appuis de fenêtres et les garde-corps sont des éléments privatifs, il appartient à chacun de placer ou non des pics anti-pigeons.

Les copropriétaires décident de procéder à un entretien mensuel de la toiture arrière en passant par l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, actuellement propriété de M. [Nom]. Durant son absence en été, il lui appartient de confier la clé à une personne de confiance pour accéder à la toiture via son appartement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

- d) Proposition de placer des caméras dans les communs pour lutter contre l'incivisme (100.000.Q concernées)

Il sera demandé à AS PROTECTION un devis pour le placement de caméras dans les caves (devis sera proposé à la prochaine AG).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

- e) Renouvellement du contrat de location pour les calorimètres et les décompteurs d'eau placés en 2012/2013 (100.000 Q concernées)

En 2012, un contrat a été souscrit avec ISTA pour le placement de calorimètres électroniques à radiofréquence et pour le placement de décompteurs d'eau à radiofréquence.

L'Assemblée décide de renouveler le contrat location/relevé de la société ISTA.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

## 7. Rappel des règles élémentaires de civisme

- Prévenir lorsque quelqu'un fait des travaux et ce 48h à l'avance par affichage dans les communs et nettoyer les communs (ascenseurs – couloirs) après avoir fait les travaux.
- Ne pas jeter de lingettes non dégradables dans les WC.
- Ne pas jeter des mégots, canettes et autres objets sur la toiture arrière.
- Les verres doivent être portés à la bulle à verre et non les déposer illégalement dans les caves (seules les poubelles peuvent y être déposées).
- La ville organise un ramassage des encombrants 1x/mois. Ceux-ci ne peuvent être entreposés ou abandonnés en caves.
- Déménagement à effectuer obligatoirement par l'extérieur (usage des ascenseurs interdit).
- n'est pas le concierge de la Résidence.

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

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

Fixation du fonds de roulement à 120.000 € (+ 30.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

- b) Fonds de réserve « Immeuble » : (100.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve à 12.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

- c) Autorisation d'appeler le fonds de réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant : (100.000 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>
32.727	32.727		

## 9. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (100.000 Q concernées)

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>
32.727	32.727		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (100.000 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
32.727	32.727		

- c) Syndic (3 ans) (100.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025.

est mandatée pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>32.727</b>	32.727		

## **10. 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) Il sera demandé au propriétaire . . . de nettoyer les vitrines
- c) Il sera demandé à LAMBERMONT de veiller à intervenir en soirée

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h36.**

