

Association des copropriétaires de la résidence
A.C.P ALBERT 1 Quai Marcellis 31-32 à 4020 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09 décembre 2022

Sont présents ou valablement représentés : 10 propriétaires sur un total de 11

soit : 8.698 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 16h08

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : [REDACTED]

Secrétaire : [REDACTED]

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 8.698 | 8.698 | | |

2. Rapport de M. TROISFONTAINE – Gestion défailante du syndic (10.000 Q concernées)

Durant les derniers mois écoulés, force est de constater que le syndic ACOSIM n'a pas respecté ses obligations vis-à-vis de la copropriété ALBERT1er.

Monsieur [REDACTED] dresse une liste non exhaustive des manquements constatés :

- Pas de vérification de l'exercice comptable de 2021
- Aucune assemblée générale n'a été organisée depuis 2019
- Pas de suivi des dossiers en cours :
 - Tuyauteries eaux chaudes (absence de devis)
 - Vidéoparphone
 - Réfection de la peinture des sols des caves
 - Entretien/nettoyage de l'immeuble
 - Absence de réponse aux mails adressés par la copropriété

Malgré trois lettres recommandés adressées par le biais de Maître BOULANGER, aucune réponse n'a été donnée par la société syndic ACOSIM.

Il en va de même pour la demande de restitution des documents relatifs à la copropriété et la récupération des moyens d'accès.

Face à cette carence avérée, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée afin de révoquer le syndic actuel et procéder à la nomination d'une autre société de gestion.

3. Non renouvellement du mandat de syndic (10.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de ne pas renouveler le mandat de gestion de la société ACOSIM.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 8.698 | 8.698 | | |

4. Désignation du nouveau syndic (10.000 Q concernées)

L'assemblée décide de mandater la société ADK SYNDIC S.A pour une durée d'un an.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 8.698 | 7773 | | 925 |

Noms des « abstentions » :

- [REDACTED] : 570 quotités
- [REDACTED] : 355 quotités

5. Travaux – décision – mode de financement

a) Tuyauteries (10.000 Q concernées)

Après discussions, l'assemblée demande au syndic de collationner des offres afin de prévoir la réfection des tuyauteries d'eau chaude. En effet, plusieurs propriétaires ont constaté avoir de l'eau grise, ce qui laisse à penser que les tuyaux actuels sont poreux et que leur remplacement est à prévoir.

Il est demandé au nouveau syndic de présenter des devis pour la prochaine réunion.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 8.698 | 8.698 | | |

b) Réfection des peintures en cave (10.000 Q concernées)

L'Assemblée demande au nouveau gestionnaire de collationner des offres afin d'envisager la réfection de la peinture des sols en cave. Les devis seront présentés par le syndic lors de la prochaine assemblée.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 8.698 | 8.698 | | |

6. Date de placement de la vidéoparphonie*(10.000 Q concernées)*

Le remplacement de la parlophonie existante est prévu pour le 09/01/2023.

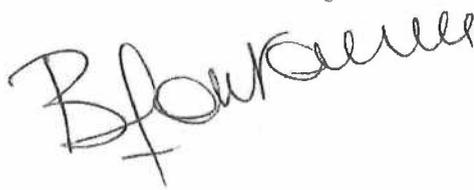
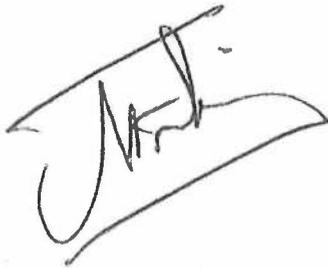
L'assemblée en prend acte.

7. Divers**a) Mise en conformité incendie :**

██████████ signale avoir réceptionné une lettre recommandée de la ville le 25/04/2022. Cette lettre recommandée a pour but d'inviter la copropriété à se mettre en conformité d'un point de vue incendie afin de respecter le règlement de police de la ville de Liège.

b) Documents administratifs et comptables détenus par la société de gestion ACOSIM : Maître Boulangé adressera un courrier le 12/12/2022 à un juge en référé afin d'obtenir tous les dossiers de la copropriété ALBERT 1^{er}.**c) Etat financier de la résidence : l'assemblée émet des réserves quant à l'état financier des comptes de la résidence – le nouveau syndic procédera aux vérifications comptables - la copropriété se réserve le droit d'assigner la société ACOSIM si des erreurs ; omissions ou irrégularités graves sont constatées.**

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 17h00.



[REDACTED]

**Association des copropriétaires de la résidence
ALBERT 1er, Quai Marcellis 31-32 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 septembre 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 8 propriétaires sur un total de 11
soit : 7.426 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.

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 17h05.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Président : [REDACTED]

Secrétaire : [REDACTED]

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> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 7.426 | 7.426 | | |

2. Obligations légales – point sur la situation - décision (10.000 Q concernées)

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2026.
- Gaz :
Le local gaz doit faire l'objet d'une mise en conformité. Le syndic se chargera de mandater un organisme de contrôle afin de déterminer les infractions à lever.
Suivant le rapport qui sera dressé, le syndic collationnera des devis à présenter à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire.
- PEB :
Rapport PEB partiel des communs est valable jusque 2032.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE.

Procès-verbal

Copropriété ALBERT 1^{er} - N^o entr. : 0.850.125.222 c/o ADK SYNDIC sa

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

RP 11/03 - n^o Entr. 412.254.111 - Agenc. I.P.L. n^o 100.022

Organisme de garantie - AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 23 à 1140 Bruxelles - Contrat n^o 130.390.160

- **Matériel incendie :**

Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement

- Extincteurs : SICLI
- Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme porte 154€ htva).

Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 7.426 | 7.426 | | |

- **Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :**

Une déclaration environnementale devra être introduite auprès de l'administration.

- **Ascenseurs :**

Une analyse de risque a été commandée auprès de l'organisme de contrôle.

Une fois l'analyse réceptionnée, un devis sera demandé par le syndic à l'ascensoriste pour lever les infractions et obtenir un rapport de conformité des ascenseurs.

- **Amiante :**

Conformément à la législation en vigueur, un inventaire amiante doit être réalisé. Le syndic mandatera la société CB conseil afin d'obtenir un rapport sur le niveau d'amiante présent dans le bâtiment et sur le type d'amiante.

- **Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):**

L'administration a adressé un rapport de non-conformité incendie à l'ensemble des copropriétaires le 04 janvier 2022. Afin d'éviter un arrêté d'inhabitabilité, il est impératif de faire les travaux nécessaires.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

3. **Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU** (10.000 Q concernées)

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 7.426 | 7.426 | | |

4. **Présentation de l'offre de prestations et services du bureau d'architecture ATELIER H, représenté par M. HANKART, pour la mise en conformité incendie – décision – mode de financement**

(10.000 Q concernées)

M. HANKART, qui est passé sur place et qui a analysé l'immeuble, informe l'assemblée que l'immeuble à plusieurs manquements au niveau incendie :

- Portes RF à remplacer ou non-étanches ;
- Manquements d'éclairages de secours ;
- Manquements de pictogrammes ;
- Manquement d'interrupteur coup de poing,...

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de mandater [REDACTED] architecte, pour dresser un rapport ainsi qu'une soumission avec un cahier des charges pour les parties communes et privatives avec les travaux à effectuer. Un plan de sécurité sera fait par ses soins et sera disponible chez le syndic. [REDACTED] suivra le chantier et assistera la copropriété jusqu'à la réception.

L'éventuel propriétaire défaillant au niveau privatif sera poursuivi/assigné par la copropriété.

Une estimation sera faite par l'architecte pour les parties communes et transmise au syndic.

Honoraires architecte : 12,5 % du montant total des travaux

Financement : via emprunt bancaire.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 7.426 | 7.426 | | |

5. Nettoyage de la résidence – présentation devis - décision

(10.000 Q concernées)

Le syndic a collationné un devis pour le nettoyage des parties communes de la part de la société CLEANING COMPANY :

« Offre de prix mensuel pour la résidence Albert 1^{er} pour 4 passages par semaine :

A chaque passage :

- nettoyage du hall d'entrée
- dépoussiérage et enlèvement des traces sur les vitres
- balayage du trottoir
- nettoyage du sol des ascenseurs et miroirs
- vérification de l'adoucisseur d'eau et éventuellement regarder en sel
- petite maintenance (changement ampoule, ...)
- lundi : nettoyage du couloir vers la cave, sortie des sacs poubelles en fin de journée
- mardi : nettoyage de la cour des garages et trottoir arrière – nettoyage des escaliers et paliers
- jeudi : nettoyage des escaliers et paliers
- vendredi : nettoyage du couloir vers la cave
- 1x/mois : entretien des murs en marbre du hall d'entrée, nettoyage des portes de garage de la cour arrière, nettoyage à l'eau du trottoir sauf en cas de gel

Produits et matériels inclus.

Prix total HTVA : 1.040,00 € soit 1.258,40€ TVAC contre 802,00 € de moyenne avec la société de nettoyage actuelle.

Le syndic ne bénéficie pas du cahier des charges de la société de nettoyage actuelle.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de constituer un cahier des charges des prestations à fournir en fonction des besoins de la copropriété. Ensuite, prix sera demandé à plusieurs sociétés de nettoyage et ces offres seront présentées à la prochaine Assemblée Générale de décembre 2023.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 7.426 | 7.426 | | |

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Réfection des points électriques

(10.000 Q concernées)

Le syndic a réceptionné une offre de la société J. LAROY pour la réfection des différents points électriques. L'assemblée prend connaissance de celui-ci.

L'offre comprend :

1. Tubes LED 1500mm
2. Détecteur IR 180°
3. Armature led double
4. Armature led simple
5. Détecteur MW entrée parking
6. Câblages
7. matériel de fixation
8. Main d'œuvre »

Prix total HTVA : 2.865,00 € soit 3.036,90€ TVAC

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de valider le devis de [REDACTED]

se mettra en contact avec l'architecte afin de se concerter sur le placement des éclairage incendie.

Financement : via emprunt bancaire.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 7.426 | 7.426 | | |

b) Réfection des sols en cave

(10.000 Q concernées)

Le syndic a réceptionné une offre de la société MAGNABOSCO et une de la société CARO CYPERS pour la réfection des couloirs des caves. Le syndic présente les deux offres à l'assemblée :

- MAGNABOSCO : 1.200,00 € HTVA.

« Sols : sans garantie du fait du taux d'humidité dû aux remontées d'eau de la Meuse grattage/ponçage mécanique des peintures non adhérentes, dépoussiérage, application de deux couches de peinture monocomposante d'aspect satiné à base de résine méthacrylique en phase aqueuse ».

- CARO CYPERS : 18.188,00€ HTVA

« 70MCT FABRICATION PLINTHES DE 9X30
OFFRE DE PRIX POUR FOURNITURE ET TRAVAUX DE CARRELAGES
PRODUIT D'ACCROCHE POUR SOL
90M2 CARRELAGES 30X30 DIFFERENTS COLORIS A 40-M2
TRAPPE NON CARRELE
POSE DU PRODUIT D'ACCROCHE
POSE DES NOUVELLES TRAPPES
POSE DES CARRELAGES ET PLINTHES »

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de valider le devis de MAGNABOSCO pour un montant de 1.200,00 € HTVA, 1.272 € TVAC une fois que les travaux plus importants seront effectués tels que la réfection des tuyauteries.

Financement : via emprunt bancaire.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 7.426 | 7.426 | | |

c) Réfection des tuyauteries sanitaires

(10.000 Q concernées)

Le syndic a collationné deux devis pour le remplacement des tuyauteries sanitaires communes. Un de la part de la société DEFLANDRE & CREFFIER et un de la société GOESSENS. Le syndic présente les deux offres à l'assemblée.

- DEFLANDRE & CREFFIER : 56.221,00€ HTVA

« Dans notre prix, nous avons prévu de démonter et de remplacer la tuyauterie galvanisée entre le compteur et le réchauffeur ainsi que de démonter et de remplacer les tuyauteries galvanisées eau froide et eau chaude en caves et dans les gaines techniques sur toute leur hauteur.

En lieu et place des tuyauteries galva, nous placerons du tube multicouche type Alpex avec accessoires sertis.

Les tuyauteries eau chaude sont prévues calorifugées par des coquilles de mousse type armaflex d'une épaisseur de 13 mm.

Aucune intervention n'est prévue dans les appartements et nous nous limitons aux gaines techniques pour les connexions privatives.

Comme demandé, nous organiserons notre travail afin d'assurer durant celui-ci l'arrivée d'eau à chaque fin de journée lorsque nous quittons le chantier.

L'ensemble de ce travail pour la somme forfaitaire de 56 221 € HTVA.

*En cas d'accord sur cette offre qui est valable 20 jours à dater de la présente, nous vous demandons de nous confirmer votre commande par écrit.
Un acompte de 50 % vous sera facturé. »*

- GOESSENS : 48.808,80€ HTVA soit 51.737,33€ TVAC. (+ partfe privative par appartement à rajouter) + prendre contact avec [REDACTED]

« Remplacement complet des tuyauteries sanitaires galvanisées entre le compteur, le boiler et les différents appartements en eau chaude et en eau froide.

Réalisation d'une nouvelle alimentation en eau froide depuis le compteur jusqu'au boiler.

Alimentation de deux nouvelles colonnes d'eau froide et d'eau chaude entre la cave et les 11 étages pour réalimenter l'ensemble des appartements du rez-de-chaussée et des étages.

Démontage et préparation

Réalisation des ouvertures pour accéder à l'ensemble des gaines techniques de l'immeuble.

Démontage et évacuation de l'ensemble des tuyauteries galvanisées non récupérées.

Remplacement des conduites

Remplacement des conduites d'eau froide à partir du compteur jusqu'au boiler ainsi que la réalisation de deux nouvelles colonnes pour réalimenter l'ensemble des appartements, Remplacement de l'ensemble des tuyauteries d'eau chaude entre le boiler et les compteurs privatifs des différents appartements au moyen de tuyauteries de type Alpex. Nous avons calculé +/- 380,5 mètres de tuyauterie.

Isolation des tuyauteries

Les tuyauteries dans la gaine technique seront calorifugées au moyen de mousse de polyuréthane.

Remplacement des vannes d'isolement

Fourniture et placement de 22 vannes d'isolement 3/4"et raccordement des tuyauteries existantes dans chaque appartement.

Remise sous eau journalière

Supplément pour la remise sous eau journalière des différents appartements durant la durée des travaux. »

CHEMISAGE : le syndic a contacté la société HENRI SCHMETZ, qui est passée à plusieurs reprises à la résidence et qui a informé le syndic ce jour qu'ils sont dans l'incapacité d'effectuer les travaux vu la complexité du chantier.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'effectuer les travaux de tuyauteries sanitaires pour les parties communes via la société GOESSENS.

En ce qui concerne les tuyauteries privatives : le syndic enverra à chaque propriétaire individuellement leur part à prévoir pour les travaux.

Financement : via emprunt bancaire

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier et contracter un emprunt d'un montant de 100.000,00 € à un taux compris entre 5% et 10%, sur une durée de 10 ans à taux fixe, sachant que la date de souscription de l'emprunt prise en compte par la banque pour application du taux est de 4 mois après l'assemblée.

Le syndic précise que cette démarche ne pourra être effectuée qu'à la condition que le contrat de syndic liant la copropriété à la société syndic soit signé et rentré.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 7.426 | 7.426 | | |

DIVERS :

- [REDACTED] demande que les propriétaires soient attentifs à ce que les biens loués au sein de la résidence le soient à des personnes en mesure d'assumer leur responsabilité en termes d'entretien du bien loué et à même d'assumer le paiement de leur loyer.
- [REDACTED] confirme à l'assemblée qu'il donnera le renon à son locataire dans un délai d'un mois maximum à partir de la date de la présente assemblée générale.
- [REDACTED] fait part du fait que la porte qui fait jonction entre la cour et la cave est fort lourde et dure à manipuler. Il demande qu'un réglage éventuel soit prévu.
- L'assemblée décide à l'unanimité de valider l'offre de la société GOESSENS pour l'entretien de la chaudière ainsi que la remise en état des évacuations des condensats.

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

**Association des copropriétaires de la résidence
ALBERT 1^{er}, quai Marcellis 31-32 à 4020 LIEGE
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 décembre 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 8 propriétaires sur un total de 11

soit : 6.152 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.

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 17h05

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Président : ██████████

Secrétaire : ██████████

Le syndic rédige le procès-verbal.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la proposition</i> | <i>Contre la proposition</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

**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.

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés.

Procès-verbal

Copropriété ALBERT 1^{er} - n° entr. : 0.850.125.222 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 23 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 412.234.111 - agréé LP L n° 100/023

Organisme de garantie AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730 390 160

Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

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

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

- Assurance Incendie : AXA – 816 174 304 – DWELSHAUVERS ASSURANCES srl – Franchise légale
- Assurance RC pro : AXA – 730 350 207 – RGF
- Assurance Protection Juridique : DAS – 2025987 – DWELSHAUVERS ASSURANCES srl

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(10.000 Q concernées)

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2026.
- Gaz :
Le local gaz doit faire l'objet d'une mise en conformité. Voir étude de M. HANKART, architecte mandaté par la copropriété..
- PEB :
Le rapport PEB partiel des communs est valable jusqu'en 2032.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la firme GOESSENS.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
Extincteurs : SICLI
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration environnementale devra être introduite auprès de l'administration.
- Ascenseur :
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2038
La dernière analyse de risques a été effectuée le 17/10/2023 par VINCOTTE.
Une offre a été demandé auprès de l'ascensoriste ORONA-ASCELEC.
- Amiante :
Conformément à la législation en vigueur, un inventaire amiante doit être réalisé. Le syndic a mandaté la société CB conseil afin d'obtenir un rapport sur le niveau d'amiante présent dans le bâtiment et sur le type d'amiante.
L'assemblée décide à l'unanimité de procéder à l'inventaire amiante.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la proposition</i> | <i>Contre la proposition</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

L'acte de base de la copropriété n'a jamais été mis à jour depuis la naissance de la copropriété.
Prix estimé : 4500,00 € TVAC.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'effectuer le travail de mise en conformité des statuts.
Le montant sera réclamé via 3 appels de fonds spéciaux.

Financement : par appels de fonds spéciaux.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la proposition</i> | <i>Contre la proposition</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

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

Déjà voté lors de la dernière AGE de septembre 2023.

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) – suites à donner :**

Présentation du rapport de M. HANKART, mandaté lors de la dernière Assemblée Extraordinaire de septembre 2023.

Montant total des travaux 59.000,00 € TVAC, comprenant les travaux de trapillons privatifs.

Ce montant est compris dans le montant de l'emprunt souscrit auprès de la banque CBC.

L'assemblée décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux de mise en conformité incendie présentés par M. HANKART.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la proposition</i> | <i>Contre la proposition</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

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

A la date de clôture des comptes au 30/09/2023, le total des charges s'est élevé à 48.156,45 € contre 58.992,00 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

- Apport initial « propriétaires » : 6.000,00 €
- Fonds de réserve « immeuble » : 16.740,79 €

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

M. HANKART 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 proposition</i> | <i>Contre la proposition</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

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 recueillant le même suffrage.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la proposition</i> | <i>Contre la proposition</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

6. Suivi de l'Assemblée Générale Extraordinaire de septembre 2023 : nettoyage de la résidence – présentation devis selon cahier des charges - décision (10.000.Q concernées)

CAHIER DES CHARGES :

Offre de prix mensuel pour votre résidence Albert 1^{er}

3 passages par semaine

Chaque passage:

- Nettoyage du sas et hall d'entrée
- Prise des poussières
- Balayage du trottoir et des rigoles
- Secouer les tapis d'entrée
- Nettoyage du sol et des parois des ascenseurs et miroirs
- Petite maintenance

Lundi:

- Nettoyage des sols de la cave
- Evacuation à rue des sacs poubelles après 18h(sacs fournis par vous)

Mercredi:

- Balayage de la cour des garages et du trottoir Leon fredricq
- Entretien des escaliers et palier du 1 au 5 ème étage

Vendredi:

- Controle de sel adoucisseur
 - Nettoyage des couloirs de la cave
 - Entretien des escaliers et paliers du 6 au 11 ème étage
- 1X/2Semaine
- Nettoyage haute pression du trottoir Marcellis (sauf en cas de gel)
 - Nettoyage des portes de garages de la cour arrière
 - Entretien des murs en marbre du hall d'entrée

- CLEANING COMPANY : 828,85 € TVAC /mois
- ALL IN MP : 1.119,25 € TVAC/mois
- LILINET : 778,43 € TVAC/mois

L'assemblée fait part au syndic que le paillason doit être changé.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de sélectionner le devis de la société ALL IN MP.

| Q présentes/représentées | En accord avec la proposition | Contre la proposition | Abstention |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Travaux de réfection des tuyauteries sanitaires par la société GOESSENS (10.000 Q concernées)

Le syndic informe l'assemblée que les travaux débuteront le 15 janvier 2024 pour une durée de 3-4 semaines. Ainsi, le délai légal de 4 mois est respecté pour la réception de crédit.

Il n'y aura pas d'eau durant la journée et le plombier/chauffagiste remettra à disposition de l'eau chaque soir.

Voici le courrier réceptionné de la part de [REDACTED], responsable du dossier de la société GOESSENS :

« On a prévu 6 semaines de travaux avec des coupures d'eau le matin à 7H et remise de l'eau le soir à 16h.

On travaillera la première semaine dans les caves. Du compteur et du boiler vers la gaine technique.

Pas d'accès nécessaire dans les appartements

A partir du 22/01 on travaille dans les gaines techniques et on doit accéder aux appartements 4 à 5 semaines et on va réaliser le remplacement des colonnes de bas en haut en commençant par la colonne que vous souhaitez.

On propose de commencer par la colonne près des cuisines de la terminer puis commencer la 2ie colonne et ainsi de suite.

On peut donner l'avancement des travaux jour par jour aux occupant mais on ne sait pas donner le timing exact de ce travail.

En travaillant de la sorte on ne bloque pas la totalité des alimentations d'eau des appartements et on évite beaucoup de contrariétés.

Nous vous proposons également un passage sur site la semaine du 08/01 afin d'expliquer les travaux »

b) Travaux d'électricité dans les caves

(10.000 Q concernées)

Le syndic informe que les travaux d'électricité présentés lors de la dernière assemblée générale ont été commandés.

Le coût de ces travaux est également compris dans l'emprunt bancaire souscrit auprès de la banque CBC, comme décidé lors de la dernière Assemblée Générale Extraordinaire de septembre 2023.

8. Problématique de [REDACTED], locataire de [REDACTED] – point sur la situation - décision

(10.000 Q concernées)

L'assemblée fait part à [REDACTED] des différents problèmes constatés avec son locataire, [REDACTED]. Malgré plusieurs rappels émis de la part du syndic et de certains propriétaires envers [REDACTED] et son locataire, rien n'a changé.

Dernièrement, le syndic a rassemblé plusieurs plaintes écrites d'occupants de l'immeuble ainsi qu'un constat de huissier (voir annexes)

L'assemblée demande à nouveau à [REDACTED] de faire le nécessaire dans les plus brefs délais afin de remédier aux problèmes causés par son locataire. Sans retour de sa part dans un délai d'un mois à partir de la date de la présente assemblée générale, la copropriété se réserve le droit d'introduire une action en justice à l'encontre de celui-ci.

9. Fixation des budgets de l'exercice 2023/2024 :

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget du fonds de roulement à 55.000,00 €.

| Q présentes/représentées | En accord avec la décision | Contre la décision | Abstention |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

b) Fonds de réserve « immeuble »

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « immeuble » à 5.000,00 €.

| Q présentes/représentées | En accord avec la décision | Contre la décision | Abstention |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

c) Autorisation d'appeler le fonds de réserve « immeuble » dès le début de l'exercice suivant - décision

(10.000 Q concernées)

L'assemblée décide de donner son accord pour appeler le fonds de réserve dès le début de l'exercice suivant.

| Q présentes/représentées | En accord avec la décision | Contre la décision | Abstention |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

10. Mandat à donner au syndic pour la signature d'accord de l'état des lieux pour l'éventuel placement des câbles PROXIMUS pour la fibre optique

(10.000 Q concernées)

L'assemblée fait part au syndic qu'ils ont déjà la fibre optique au sein de leur résidence. Ce point est donc sans objet.

11. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

████████████████████ est élue.

| Q présentes/représentées | En accord avec la décision | Contre la décision | Abstention |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

████████████████████ est élue.

| Q présentes/représentées | En accord avec la décision | Contre la décision | Abstention |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC, représentée par son administrateur délégué, ██████████, 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 (conditions de gestion accessibles sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20Générales%20ADK)).

| Q présentes/représentées | En accord avec la proposition | Contre la proposition | Abstention |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------|
| 6.152 | 6.152 | | |

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

12. Divers

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **05 décembre 2024**.

b) Bornes de recharges pour voiture : Le syndic informe l'assemblée que pour pouvoir installer de bornes de recharges, la copropriété doit être conforme aux normes pompiers.

c) Porte cave vers garages : l'assemblée décide à l'unanimité de valider le devis de la société BOULANGER pour un montant total de 2.647,88€ TVAC ; ██████████ ainsi que ~~██████████~~ ~~██████████~~ sont mandatées pour analyser l'aspect esthétique du modèle de porte avant l'installation de celle-ci.

d) Fissures du mur des garages : point sur la situation.

2021 :



2023 :



D'après l'assemblée, les fissures ne datent pas de 2021, mais de 2019, au tout début de la construction du bâtiment voisin par l'entrepreneur MOURY. Le syndic va donc interpeller l'entrepreneur du bâtiment voisin construit.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h55.

R.A.

L'an deux mil vingt-deux, le vingt deux novembre

A LA REQUETE DE :

L'Association des Copropriétaires de la RESIDENCE MOSA SERENA anciennement Résidence Albert Premier (1er) (1er) à Liège Quai Marcellis 31 / 32, BCE n°0850.125.222, dont le siège social est établi à 4020 LIEGE, Quai Marcellis, 31-32, Représentée par son syndic, ~~XXXXXXXXXXXX~~ S, société ADK rue des Forges 2 à 4020 Liège

LAQUELLE PARTIE REQUERANTE M'EXPOSE :

Que la requérante m'expose que les copropriétaires sont incommodés par des nuisances olfactives qui seraient générées par un sieur Reynders, locataire d'un studio du rez de chaussée,

Que cette situation est particulièrement difficile à établir par voies de droit, mais que la situation de ce jour est très révélatrice,

Qu'elle sollicite mon ministère à l'effet de constater ces éléments ;

Attendu que rien ne s'oppose à la présente réquisition ;

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné

~~XXXXXXXXXXXX~~
Huissier de Justice de résidence à 4101-JEMEPPE s/MEUSE, Rue Miville 6,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR : A LIEGE QUAI MARCELLIS 31-32

EN PRESENCE DE ~~XXXXXXXXXXXX~~ SYNDIC

OU ETANT J'AI PROCÉDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Je constate que le hall d'entrée est extrêmement malodorant : la quantification de cette notion ne peut être mesurée et reste très subjective, mais je puis attester que l'odeur est de loin désagréable à un niveau dépassant toute norme usuelle ; cherchant à découvrir l'origine de cette odeur, je sonne aux différentes portes du rez et je rencontre ~~XXXXXXXXXXXX~~ ; celle-ci m'autorise à pénétrer chez elle et je puis constater que l'odeur n'en provient pas. Une autre porte donne sur un appartement avec l'issue sur l'extérieur, et je ne puis dresser constat, mais la syndic m'informe que le locataire s'est lui-même plaint des nuisances olfactives.

Reste la porte de [redacted], mais celui-ci ne répond pas à nos appels.

Je ne puis donc que présumer que les odeurs dérangeantes proviennent de son logement, et constat ne pourrait en être dressé que selon ordonnance préalable du Juge de Paix.

De ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à la partie requérante, sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable.

| | |
|----------|--------|
| FF* | 200,00 |
| ENR | 30,00 |
| <hr/> | |
| TOT/MTVA | 250,00 |
| 00 | |
| *21%TVA | 52,50 |
| TOT/TVAC | 302,50 |
| RCAD | 1,35 |
| Port | 10,59 |

Dont acta. Coût: quatre cent quarante-trois euros et vingt-cinq cents (302,50EUR),

306,45

L'Huissier de Justice.

Droits d'enregistrement - Application de l'article 8bis du C. enreg.
Droit d'enregistrement : 50,00 EUR

FF* 200
RCAD* 1,35
ENR 30
Port* 10,59
OT/MTVA 268,94
TVA 21% 44,51
OT/TVAC 306,45

Données à caractère personnel

Vos données à caractère personnel ne seront traitées par l'huissier de justice, ses collaborateurs et partenaires que pour les finalités suivantes, et ce en vertu des missions d'intérêt public ou relevant de l'autorité publique lui étant confiées : Les missions pour lesquelles les huissiers de justice sont seuls compétents en vertu de l'article 3192 du Code judiciaire. Les missions pour lesquelles les huissiers de justice sont compétents, de manière non monopolistique, en vertu de l'article 3193 du Code judiciaire ;



De plus, l'huissier de justice pourra être amené à traiter vos données à caractère personnel pour toute autre finalité nécessaire à l'exercice de sa mission, sur base de son intérêt légitime. Votre consentement n'est donc pas requis pour ces finalités.

Le Responsable du traitement de vos données est la **SCRL INTERVENTUS** (BCE 0466.486.658). Les données traitées seront conservées durant 10 années après la fin de la mission de l'huissier de justice, étant le délai maximum de conservation.

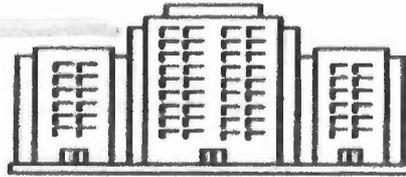
L'huissier de justice, ses collaborateurs et partenaires sous-traitants mettent tout en œuvre pour protéger vos données à caractère personnel qui seront partagées, dans les limites nécessaires, avec votre relation, mais ne seront en aucune communication à des tiers si ce n'est dans les cas prévus par la loi (entre autres, si nécessaire, communication aux organes judiciaires concernés : huissier de justice, ministère public, cours et tribunaux, greffier, avocat ou chambre nationale des huissiers de justice). Vos données sont également conservées de façon sécurisée.

Pour plus d'informations sur notre politique de traitement et de conservation des données ainsi que sur vos droits, veuillez consulter notre politique de confidentialité à l'adresse suivante : <http://www.interventus/gdpr>. Pour toute question ou demande, vous pouvez nous contacter par courrier ou par mail à info@interventus.be ou encore contacter notre délégué à la protection des données (DPO), à savoir la SRL GDPR Agency dont le siège social est établi à 6 Chemin du Cyclotron à 1248 Louvain-la-Neuve ou par mail à dpd@interventus.be.

Les coûts de cet acte sont conformes au tarif légal fixé par l'Arrêté royal du 30 novembre 1976, dont la version actualisée ainsi que les abréviations tarifaires peuvent être consultées sur le site de la Chambre nationale : <https://www.huissiersdejustice.be/> (L'UISSIER DE JUSTICE > SON COUT).

[Redacted signature area]

ACP ALBERT IER
 Quai Marcellis 31-32
 4020 Liège
 BCE 0850.125.222



| <u>Occupant(s)</u> | <u>Etage</u> | <u>Signature</u> | <u>Remarque(s) éventuelle(s)</u> |
|--------------------|--------------|------------------|--------------------------------------|
| [REDACTED] | 0 | | |
| [REDACTED] | 0 | | |
| [REDACTED] | 1 | | |
| [REDACTED] | 2 | | |
| [REDACTED] | 3 | | |
| [REDACTED] | 4 | G. Del 47 | marchés deurs |
| [REDACTED] | 5 | | |
| [REDACTED] | 6 | | |
| [REDACTED] | 7 | | |
| [REDACTED] | 8 | | |
| [REDACTED] | 9 | | |
| [REDACTED] | 10&11 | | |

| <u>Occupant(s)</u> | <u>Etage</u> | <u>Signature</u> | <u>Remarque(s) éventuelle(s)</u> |
|--------------------|--------------|------------------|--|
| [REDACTED] | 0 | | |
| [REDACTED] | 0 | | |
| [REDACTED] | 1 | | |
| [REDACTED] | 2 | B. Fontaine | deur hauteuse, Big côté Hylement à la Mat d'10/11 Ce Jeudi 23.03 - mauvais de deur 4 27 |
| [REDACTED] | 3 | | |
| [REDACTED] | 4 | | |
| [REDACTED] | 5 | | |
| [REDACTED] | 6 | | |
| [REDACTED] | 7 | | |
| [REDACTED] | 8 | | |
| [REDACTED] | 9 | | |
| [REDACTED] | 10&11 | | |

| <u>Occupant(s)</u> | <u>Etage</u> | <u>Signature</u> | <u>Remarque(s) éventuelle(s)</u> |
|--------------------|--------------|----------------------------|----------------------------------|
| [REDACTED] | 0 | | |
| [REDACTED] | 0 | | |
| [REDACTED] | 1 | | |
| [REDACTED] | 2 | | |
| [REDACTED] | 3 | | |
| [REDACTED] | 4 | | |
| [REDACTED] | 5 | | |
| [REDACTED] | 6 | | |
| [REDACTED] | 7 | | |
| [REDACTED] | 8 | <i>J. Joroux / J. L...</i> | <i>du 19.11.2023.</i> |
| [REDACTED] | 9 | | |
| [REDACTED] | 10&11 | | |

| <u>Occupant(s)</u> | <u>Etage</u> | <u>Signature</u> | <u>Remarque(s) éventuelle(s)</u> |
|--------------------|--------------|----------------------|--|
| [REDACTED] | 0 | | |
| [REDACTED] | 0 | | |
| [REDACTED] | 1 | | <i>- décelée -</i> |
| [REDACTED] | 2 | | |
| [REDACTED] | 3 | | |
| [REDACTED] | 4 | | |
| [REDACTED] | 5 | | |
| [REDACTED] | 6 | | <i>- décelée -</i> |
| [REDACTED] | ⑦ | <i>Ch. Walzgraff</i> | <i>constat d'odeur désagréable, signifié la présence</i> |
| [REDACTED] | 8 | | |
| [REDACTED] | 9 | | |
| [REDACTED] | 10&11 | | |

Ces odeurs très
 désagréables ont été
 constatées à plusieurs
 reprises par nos invités
 depuis plusieurs mois
 Ch. W.

**RAPPORT D'ETUDE DE MISE EN CONFORMITE DES DISPOSITIFS RELATIFS A LA PREVENTION DES INCENDIES ET DES EXPLOSIONS
SUIVANT LE RAPPORT DU SERVICE REGIONAL D'INCENDIE DATANT DU 04/01/2022.**

REGLEMENT DE LA VILLE DE LIEGE

ARTICLE 1
Règlement applicable à tout bâtiment :
- d au moins 4 étages
- ou contenant 2 logements par étage
- ou contenant 1 logement et un établissement accessible au public

| RESUME DES TRAVAUX COMMUNS | | COUT DES TRAVAUX | |
|---|--|------------------|------------|
| | | Quantité | Pris Unité |
| TRAVAUX A REALISER DANS LES COMMUNS VOTRE RESIDENCE | | | Total |



| | |
|------------------------|------------------|
| RESIDENCE | ALBERT 1° |
| ADRESSE | |
| Quai Marcellis n°31-32 | 4020 Liège |

CONFIGURATION DE L'IMMEUBLE

SOUS-SOL

- 1 ESPACE CONTENANT LES CAVES, LES LOCALS TECHNIQUES - ACCES VERS LES GARAGES

ZZZ DE CHASSIS

- 1 SAS PORTES AUTOMATISÉES
- 1 HALL D'ENTRÉE COMPRENANT 3 AJCENSAIRES ET UN ACCES VERS LA CAGE D'ESCALIER
- 1 ESPACE DE SERVICES PRIVES
- 3 APPARTEMENTS

ÉTAGES

- 10 ETAGES COMPRENANT LES APPARTEMENTS
- 13 NIVEAUX
- 1 COMMERCES
- 14 APPARTEMENTS



Procès-verbal
Copropriété ALBERT 1° - n° entr. : 0.550.125.222 c/o ADR SYNDIC
Syndic de copropriétés - rue des Forges 2/3 - B-4020 Liège
RPM Liège - n. 506 41 254 111 - 12p 11/12 à 1/10/022
Organisation de garantie - AXI BELGIUM - Boulevard du Souverain 23 à 1370 Brussels - Contact n° 30 290 150

**CHAPITRE 1
CADRE THEORIQUE**

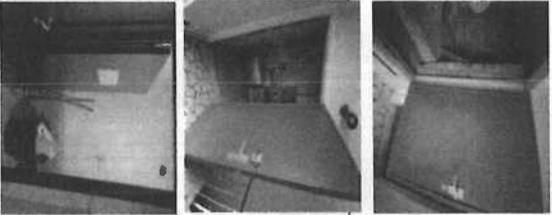
| RESUME DES MESURES DE SECURITE A PRENDRE EN CONSIDERATION & TERMINOLOGIE | |
|---|-------------------------|
| 21 | Signalé Réaction au feu |
| Cela signifie que le bâtiment doit répondre aux exigences ci-dessous. A savoir : | |
| <p>1 - ETRE COMPARTIMENTE</p> <p>Cela signifie qu'une partie du bâtiment doit être délimitée par des parois dont la fonction est d'empêcher, pendant une durée déterminée, la propagation d'un incendie au(x) étage(s) adjoint(s).</p> <p>Dans votre immeuble, les COMPARTIMENTS sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> les appartements tous les sols de la surface du plan qui délimitent notamment les zones individuelles tous les espaces communs comme le couloir d'escalier et d'accès la cabine de haute tension (cas de transmission électrique) tous les locaux techniques comme : <ul style="list-style-type: none"> le local électrique l'atelier des pompistes les garages de vélos collectifs les garages techniques véhicules | |
| <p>2 - ETRE EQUIPE</p> <ul style="list-style-type: none"> d'une installation électrique en OBDR suivant le Règlement Général des Installations Électriques RGE d'une installation d'alarme en gaz par convection en OBDR suivant les normes (notamment ISO 51 001 - ISO 51 003 - ISO 51 004) d'un système de sécurité de moyen d'extinction et plus notamment par le placement d'extincteurs portatifs de 4 litres ... d'un évacuaire de fumée, c'est-à-dire d'une trappe de ventilation débouchant à l'air libre d'une section minimum de 1m² au sommet de chaque cage d'escalier intérieur d'une agression pour feuler : <ul style="list-style-type: none"> le niveau de chaque palier le chemin d'évacuation tous les locaux techniques | |



| MISE EN GARDE | |
|---|--|
| <p>Au niveau de chemin d'évacuation dans les caves et au niveau des galeries il faut évacuer les objets et les encombrants qui se trouvent dans les couloirs et cage d'escalier concernés. En effet, le chemin d'évacuation doit être libre d'obstacles.</p> <p>Au niveau de local technique électrique : il faut être d'accès libre et ouvert → il faut trouver un autre endroit d'embarquement.</p> | |

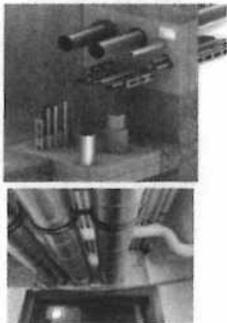


| | | | |
|---|---|--|----------------------|
| CHAPITRE 2 AUDIT | TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE A APPLIQUER A VOTRE BATIMENT | | |
| TRAVAUX COMPARTIMENTAGE | TRAVAUX COMPARTIMENTAGE | | |
| CHAPITRE 12 Article 16 - 27 - 28 - 35(1) - 40 (Local commercial > 70 m²) - 42 - 43 (Application des notes) - 57 - 68 - 81 (habitation) | Les travaux de compartimentage consistent à rendre étanche au feu (selon qu'il s'agit) les locaux et espaces dans un bâtiment de la réglementation de police. Les travaux à faire sont principalement : - de placer des portes, des fenêtres et des fenêtres sans coupe-feu - de réaliser des cloisons coupe-feu - de rendre étanche au feu toutes les traversées des parois par des câbles ou des tuyaux | | |
| BATIMENT AU MOINS 2 NIVEAUX (E1) Le travail consiste à compartimenter : - Cables électrique haute tension - Souterrain - Les garages et les parkings - La structure existante sans hébergement - Les établissements accueillant du public - La cage d'escalier et les voies d'évacuation des bédiments pour lesquels chaque logement ne dispose pas d'un accès direct possible d'évacuation en cas d'incendie, telles que prévues à l'article 41 du présent règlement | SUR L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE | | |
| BATIMENT A UN NIVEAU (E2) de moins de 2 logements ou 1 logement et 1 établissement accueillant du public Le travail consiste en plus de ce qui précède à compartimenter : - Le local de stockage des déchets (sauf poubelles) - Le sas, ou sas-sol qui donne accès aux sous-sols - La cage d'escalier continue et les voies d'évacuation - Les locaux techniques - Les gaines techniques verticales | 1 Contrôle des portes résistantes au feu (RF) qui sont déjà placées | | |
| | Il y a 10 portes communes existantes EN CAVE - Charrière - Local des compteurs gaz - Couloir vers le local des poubelles - Local des compteurs électriques - Salle d'entretien des garages - La porte de local des compteurs gaz / eau | COUT DE CE POSTE Selon le nombre de porte à compléter et la destination des locaux à réparer (selon) ATTENTION ce travail pourra être un coût supplémentaire en fonction des pièces ou portes à remplacer NB : toutes portes sont en mauvais état et donc elles pourront être remplacées | |
| | TRAVAUX DE MENUSIERIE | 4 35,00 € 140,00 € 1 15,00 € 155,00 € | 120,00 € 160,00 € |
| | TOTAL DES TRAVAUX | HTVA | 180,00 € |

| 2 Fourniture et placement de nouvelles portes et | | | | |
|--|--|---|--------------------|----------------------|
| <p>Il s'agit de remplacer des portes se trouvant :</p> <p>EN CAVE</p> <ul style="list-style-type: none"> la porte du local contenant les poubelles <p>AU 11^e ETAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> les 2 portes d'accès aux locaux des ascenseurs <p>Le travail consiste :</p> <ul style="list-style-type: none"> démonter et évacuer la porte existante à placer une porte résistante au feu 1/2h, avec une fermeture automatique à ajuster les battants (plafonnage et centrage) placer un bras de fermeture automatique | |  | | |
| | | COÛT DE CE POSTE | | |
| TRAVAUX DE DÉMONTAGE, ÉVACUATION ET MARCANNERIE | Démontage et évacuation des portes existantes Bogage des blochettes | 3 8 | 75,00 € 42,00 € | 225,00 € 325,00 € |
| TRAVAUX DE MENUISERIE | Fourniture et placement de porte 04 1/2 Hrs Évacuation d'une fermeture et/ou desuoi de certaines portes | 3 0 | 1.180,00 € - | 3.540,00 € - |
| TRAVAUX DE PEINTURE ET DÉCORATION | Peinture des ébousiments et chabotages | 3 | 300,00 € | 300,00 € |
| TOTAL DES TRAVAUX | | | | 3.865,00 € |
| | | | MVA | |
| | | | TVA 15% | |

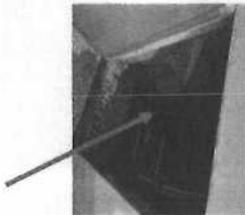
| 3 Placement de manchon coupe-feu sur les décharges en PVC | | | | |
|---|------------------------------------|--|----------------|-----------------|
| <p>Le travail consiste :</p> <ul style="list-style-type: none"> à placer des "colliers" autour des conduites de décharges d'eau en PVC, afin que les fumées ne commencent pas à élargir <p>L'implantation est à voir sur place.</p> <p>Les interventions sont principalement au niveau des caves et des garages (sous-sol + rez)</p> | |  | | |
| | | COÛT DE CE POSTE | | |
| TRAVAUX DE MENUISERIE | Quantités et situation à justifier | 6 | 180,00 € | 180,00 € |
| TOTAL DES TRAVAUX | | | | 180,00 € |
| | | | MVA | |
| | | | TVA 15% | |

Détail et méthode de construction feu

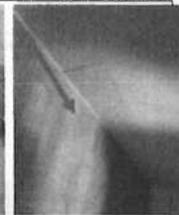


| | | | | | |
|--|---|---|------------|---------------|-------------------|
| 4 | | Rendre Résistant au feu 2hrs le local chaudière | | | |
| | | Réaliser des traversés de tuyau résistante au feu 1HRS ou 2HRS | | | |
| <p>Le travail consisté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - démonter les ouvrages existants - réaliser | | | | | |
| | | COTE DE CE POSTE | | | |
| TRAVAUX DE DÉMONTAGE, EVACUATION | Démontage et évacuation des ouvrages existants | 1 | 1 000,00 € | 1 000,00 € | |
| TRAVAUX DE MENUISERIE | Fourniture et placement de fermetures résistantes aux feux 1 HRS et/ou 2HRS A (cote de l'ingénieur) et/ou en maçonnerie | 1 | 2 200,00 € | 2 200,00 € | |
| TRAVAUX DE PEINTURE ET DÉCORATION | Peinture des ouvrages | 1 | 400,00 € | 400,00 € | |
| | | TOTAL DES TRAVAUX | | HTVA | 3 600,00 € |
| | | | | TVA 6% | |

| | | | | | |
|---|--|--|----------|---------------|-------------------|
| 5 | | Réalisation de trappe résistante au feu au niveau de toutes les gaines techniques | | | |
| <p>Le travail consisté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - démonter et évacuer la trappe existante - placer un trappe RT 115 sur un cadre dormant - ajuster les réglages (plafonnage et peinture) | | | | | |
| | | COTE DE CE POSTE | | | |
| TRAVAUX DE DÉMONTAGE ET EVACUATION | Démontage et évacuation des trappes existantes | 10 | 34,00 € | 340,00 € | |
| TRAVAUX DE MENUISERIE | Fourniture et placement d'une trappe RT 115; Montage Moyen - Cela dépendra de la finition demandée | 11 | 600,00 € | 6 600,00 € | |
| TRAVAUX DE PEINTURE ET DÉCORATION | Peinture | 11 | 75,00 € | 825,00 € | |
| | | TOTAL DES TRAVAUX | | HTVA | 7 765,00 € |
| | | | | TVA 6% | |



| 5 Réalisation de trappe résistante au feu au niveau de toutes les gaines techniques | | | |
|--|---|-------------------------|-----------------|
| <p>Le travail consiste :</p> <ul style="list-style-type: none"> - démonter et évacuer la trappe existante - placer un trappe et 1 filet au vu cadre dormant - ajuster les filets (platinage et peinture) | | | |
| | | COUPE DE CI-POUR | |
| TRAVAUX DE DEMONTAGE ET EVACUATION | Démontage et évacuation des trappes existantes | 11 | 36,00 € |
| TRAVAUX DE MENISERIE | Fourniture et placement d'une trappe CI 1 file Montant Moyen - Caractéristique de la notice demandée | 11 | 636,00 € |
| TRAVAUX DE PEINTURE ET DECORATION | Peinture | 11 | 24,00 € |
| TOTAL DES TRAVAUX | | HTVA | 726,00 € |
| | | TVA 5% | |



| 7 Ouverture manuelle de la porte du sas au rez-de-chaussée | | | |
|--|--|------------------------|-----------------|
| <p>Le travail consiste :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à réaliser une commande d'ouverture manuelle des pote du sas pour qu'on puisse ouvrir de l'intérieur en cas de coupure de courant - afficher une note explicative du fonctionnement | | | |
| | | COMI DE CI-POUR | |
| TRAVAUX DE MENISERIE DE LA PORTE DU SAS | | 2 | 300,00 € |
| TOTAL DES TRAVAUX | | HTVA | 300,00 € |
| | | TVA 5% | |



PLACEMENT D'EXUTOIRE DE FUMÉE
 Art. 37 - 42 - 43 (Exemple)

- Art. 37
 Un exutoire de fumée est imposé si le bâtiment ne dispose pas d'une 2ème possibilité d'évacuation (ou sans article 49)
 - Titre II - Art. 30 - CC 25/02/2019
 Un exutoire de fumée est imposé si le bâtiment à plus de 5 étages (R+4) ou plus avec au moins 2 logements ou 1 établissement recevant du public.

EXEMPLE



PLACEMENT D'EXUTOIRE DE FUMÉE

Le travail consiste à placer un exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier au 11^e étage

Le travail consiste à :

- faire un trou dans le plafond de dimensions 1 m² conforme à la norme
- fournir et placer un exutoire de fumé dont la surface d'ouverture est 1 m²
- de réaliser l'électrification de la boîte
- raccorder électriquement l'exutoire de fumé avec un tableau de commande + batterie
- placer un bouton d'ouverture/fermeture au niveau du hall de rez-de-chaussée
- ATTENTION IL FAUDRA PENSER A DEPLACER LA DETECTION INCENDIE QUI SE TROUVE A L'ENDROIT DU PLACEMENT DE L'EXUTOIRE

| PAS EN ORDRE | | Installeur | |
|------------------------------------|---|--|--------------------|
| | | | |
| COUT DE CE POSTE | | | |
| TRAVAUX DU PLACEMENT DE L'EXUTOIRE | 1 | - la fourniture et le placement d'un exutoire de fumée | 7 800,00 € |
| | 2 | - le placement de la dalle de béton | 7 800,00 € |
| | 3 | - la réalisation de l'électrification | |
| TRAVAUX D'ELECTRICITE | 1 | - Le raccordement électrique de l'installation et la placement d'un bouton d'ouverture dans le hall de rez-de-chaussée | 1 600,00 € |
| TRAVAUX DE MENUISERIE | 1 | - la réalisation d'une trémie boisée au droit du plafond en bois et/ou en polycarbonate | 420,00 € |
| TRAVAUX DE PEINTURE | 1 | - Peinture de l'encadrement en bois et/ou du plafond | 800,00 € |
| TOTAL DES TRAVAUX | | | 19 420,00 € |

LA MISE EN CONFORMITE DE (DES) INSTALLATION(S) ELECTRIQUE(S)
 Articles R-1541 - 30 - 53

Le travail consiste à mettre la ou les installation(s) en œuvre suivant le RGIE (Règlement Général des Installations Electriques) et leur contrôle par un ORGANISME AGREE tous les 5 ans

| LA MISE EN CONFORMITE DE (DES) INSTALLATION(S) ELECTRIQUE(S) | | LA MISE EN CONFORMITE DE (DES) INSTALLATION(S) ELECTRIQUE(S) | |
|---|--|---|---|
| INSTALLATION ELECTRIQUE COMPLEXE | | EN ORDRE | |
| <p>Dans la loi d'électrique, il faut impérativement vérifier tous les éléments qui jonchent le sol. Il faut aussi vérifier la protection latérale des câbles distribution !</p> <p>L'installation de la concrèterie doit conforme au RGIE (Règlement général des Installations électriques)</p> | | <p>Installateur</p> <p>Organisme de contrôle</p> <p>PV de réception demandé le</p> <p>La concrèterie est réalisée par</p> <p>Installateur</p> | <p>BOSSUS JACQUES</p> <p>STV</p> <p>06-03-21</p> <p>04-03-26</p> <p>???</p> |
| TRAVAUX D'ÉLECTRICITÉ | | COÛT DE CE POSTE | |
| Fourniture câbles conducteurs | | - € | |
| Divers travaux électriques et câblage câbles | | - € | |
| Régulation de phase de qualification et schéma unifilaire | | - € | |
| Réception par organisme agréé | | - € | |
| TOTAL DES TRAVAUX | | HTVA | |
| | | TVA 6% | |

ECLAIRAGE DE SECURITE
 Art. 33 Casimir
 Art. 46 pour l'éclairage B+3

Des éclairages de sécurité sont obligatoires dans les cages d'escaliers, les halls d'entrées, les halls de passage, les locaux techniques

NORME en vigueur
 NF EN 1836
 NF EN 60792
 NF EN IEC 60335-2-33

Rechercher les défauts, tests et évaluation conformément à EN 60998-2-22, à EN 60792 et à EN 1836

| ECLAIRAGE DE SECURITE | | ECLAIRAGE DE SECURITE | |
|---|--|-------------------------|----------|
| <p>Dans votre bâtiment, il existe déjà des éclairages de sécurité dans les communs et en cure, cependant il en manque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au niveau des locaux des machines d'ascenseurs - au niveau du hall d'entrée <p>Il faut contrôler les éclairages de secours qui se trouvent dans la cage d'escalier</p> | | EXEMPLE | |
|  | | | |
| TRAVAUX D'ÉLECTRICITÉ | | COÛT DE CE POSTE | |
| Fourniture et placement d'éclairages de secours complémentaires | | 4 | 240,00 € |
| - Dans les locaux - Supplément consommation et en cure | | 8 | |
| - Dans les locaux communs voir de chausserie | | 2 | |
| - Dans les locaux des machines d'ascenseurs | | 11 | 25,00 € |
| - Voir liste en annexe | | 1 | 180,00 € |
| Contrôle et évaluation des éclairages de secours existants | | | 0 |
| Estimation de fourniture et remplacement | | | 0 |
| Remplacement de blocs de secours défectueux | | | 0 |
| TOTAL DES TRAVAUX | | HTVA | |
| | | TVA 6% | |

LA MISE EN CONFORMITE DU LOCAL DES COMPTEURS DES GAZ COMMUN
 Articles 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40

Le livret consiste à mettre le local et l'installation commune de gaz suivant les normes :
 - RIN 051-056, 051-056, norme concernant les installations de gaz
 - RIN 061-061, norme concernant la ventilation et les cheminées
 Il faut faire un contrôle de conformité et d'étanchéité tous les 5 ans

| LA MISE EN CONFORMITE DU LOCAL DES COMPTEURS DES GAZ COMMUN | | | |
|---|-----------------------------------|---|----------------|
| INSTALLATION DE GAZ COMMUN | EN ORDRE |  | |
| | | COUT DE CE POSTE | |
| TRAVAUX DE PLOMBERIE | Réalisation d'un schéma technique | 1 | 1 500 € |
| TOTAL DES TRAVAUX | | MTVA | 1 500 € |
| | | TVA 6% | |

CHAUFFERIE ET APPAREIL(S) DE CHAUFFAGE
 Articles 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40

Le livret consiste à mettre le local et l'installation commune de gaz suivant les normes :
 - RIN 051-056, 051-056, norme concernant les installations de gaz
 - RIN 061-061, norme concernant la ventilation et les cheminées
 Il faut faire un contrôle de conformité et d'étanchéité tous les 5 ans



| CHAUFFERIE ET APPAREIL(S) DE CHAUFFAGE | | | |
|--|--|--|---|
| LA CHAUFFERIE ET COMPONEN DE | EST EN ORDRE UNIQUEMENT AU NIVEAU DE L'ETANCHERIE | Installeur | GOESSEKS |
| Type de chaudière | 2 chaudières gaz atmosphérique | Organisme de contrôle PV de la commune de Saint-James La conformité est indubitable |  |
| Type des raccordement de la cheminée | BT185 | | |
| Marque | VISSMAN | | |
| Puissance nominale | 2 x 200 kW soit un total de 400 kW | | |
| Date de fabrication des chaudières | | | |
| Cependant, le compartimentage de la chaudière n'est pas respecté. Il faut réaliser les travaux suivants: - placer des clapets coupe-feux dans les traversées des parois - réaliser des travaux de maçonnerie RT -> voir travaux ci-dessus - évacuer les encombrants | | | |
| | | COUT DE CE POSTE | |
| TRAVAUX DIVERS | Evacuation des encombrants qui se trouvent dans le local | 1 | 350 € |
| TRAVAUX DE PLOMBERIE | Intégrer dans les conduits de ventilation des clapets coupe-feux | 2 | 1 950 € |
| TOTAL DES TRAVAUX | | MTVA | 2 300 € |
| | | TVA 6% | |

LE PLACEMENT DE MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE
 Art. 34 - 33
 Art. 35 - Révision
 Tout bâtiment disposant des parties communes doit avoir des extincteurs par étage de logement.
 Le matériel doit être accessible à tout moment, extrême et la date de péremption de l'extincteur ne doit pas être dépassée.

| LE PLACEMENT DE MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE (EXTINCTEURS ET DEVIDOIRS) | | | | |
|---|--------------------------|---|--------------|-----------------|
| <p>Dans votre immeuble, il y a :</p> <ul style="list-style-type: none"> Extincteurs : 11 pièces (mousse et/ou poudre) mis en location par l'entreprise SICLI <p>Cependant ils ne sont plus contrôlés depuis 2021</p> | PAS EN ORDRE | | | |
| | | Installeurs | SICLI | |
| | | Date de contrôle | 18/03/21 | |
| | | CODE DE CE POSTE | 18 | |
| | | Coût de conformité des extincteurs | | |
| | Au 1 ^{er} étage | 11 | 35,00 € | 375,00 € |
| | Dans les autres | 0 | 25,00 € | 0,00 € |
| | TVA 21% | | | 97,50 € |
| | TOTAL DES TRAVAUX | | HTVA | 375,00 € |
| | | | | TVA 21% |

LA MISE EN PLACE D'UNE SIGNALÉTIQUE PAR PICTOGRAMMES
 Art. 44 - 41 - 42
 Art. 55 - Échafaud

Art. 9 - Pictogramme indiquant le nombre des étages par les escaliers
 Art. 41 - Signalisation les sorties et la direction des voies d'évacuation
 Art. 42 - Signalisation de sécurité de lutte contre les incendies

| LA MISE EN PLACE D'UNE SIGNALÉTIQUE PAR PICTOGRAMMES | | | | |
|--|---|---|-------------|----------------|
| <p>Dans votre immeuble, il existe des pictogrammes conformes indiquant les niveaux, les sorties de secours, Cependant il manque les pictogrammes indiquant les extincteurs et les locaux techniques, et il faut compléter le chemin d'évacuation de secours</p> <p>Placement de pictogramme suivant la norme MBN 521 050</p> | | | | |
| | | Site | | |
| | | Niveau | | |
| | | Évacuation de secours (hors de circulation appartements et cage d'escalier) | | |
| | | Extincteur | 11 | |
| | Locaux techniques (local gaz - H2O électrique, chaudière, local pompes, machine à vapeur) | 0 | | |
| | Escalier | 1 | | |
| | Couloir général circulation | 1 | | |
| | CODE DE CE POSTE | | | |
| | Coût des pictogrammes | 01 | 7,00 € | |
| | TVA 21% | 21 | 14,70 € | 91,00 € |
| | TOTAL DES TRAVAUX | | HTVA | 91,00 € |
| | | | | TVA 21% |

L'ÉTABLISSEMENT D'UN REGISTRE DE SÉCURITÉ
 Art. 55

| L'ÉTABLISSEMENT D'UN REGISTRE DE SÉCURITÉ COMMUN + AFFICHAGE DES PLANS D'ÉVACUATION | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-------------|-----------------|
| <p>Il faut établir un registre de sécurité pour les installations de sécurité incendie communes</p> | | | | |
| | | CODE DE CE POSTE | | |
| | | Établissement et communication du registre de sécurité | 1 | 40,00 € |
| | | Établissement et affichage de plans de sécurité dans une notice | 2 | 210,00 € |
| | | TVA 21% | 0 | 70,00 € |
| | TOTAL REGISTRE DE SÉCURITÉ | | HTVA | 250,00 € |
| | | | | TVA 21% |

Il est rappelé que le règlement est le minimum exigé par la ville en matière de sécurité incendie sans présumé de l'avis des pompiers pouvant s'avérer plus coercitif

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|-------------|
| TOTAL ESTIMATIF DES TRAVAUX | TOTAL DES TRAVAUX | 37.559,25 € |
| | Divers imprévus 10% | 3.955,93 € |
| | TVA 6% | 2.010,91 € |
| | TOTAL GLOBAL DES TRAVAUX | 46.126,09 € |

