

bd d'Avroy 62

4000LIEGE 1

N° entr. : 0.850.135.714

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

ruc des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

**Votre contact :**

**Gaël SURQUIN**

surquin@adksyndic.com

04/220.70.61

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de  
9h à 12h30 ou sur rendez-vous

NOTAIRE GOVERS & GILLET

Par mail :

[florence.bodson.182659@belnot.be](mailto:florence.bodson.182659@belnot.be)

Nos réf. : CD/GS

Vos réf. :

**A.C.R. ROANNE A.C.P., bd d'Avroy 62 à 4000 LIEGE 1**

**Renseignements « avant compromis » » et « après compromis »**

**Objet : Mutation - Bien(s) : APP B02 de 43 quotités sur un total de 1.015 Quotités générales**

**Renseignements généraux concernant la copropriété :**

Exercice comptable : du 01/04 au 31/03

Clôture : Annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : première quinzaine de mai

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des charges réelles

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 et 2 du CC) :

**Nous souhaitons tout d'abord attirer votre attention sur le fait que :**

- Les montants des appels de fonds mentionnés ci-après résultent des décisions prises par la dernière Assemblée Générale ; ces montants peuvent faire l'objet d'une adaptation si l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'exercice précédent et qui fixe les budgets de l'exercice en cours n'a pas encore eu lieu à la date du présent courrier ou a eu lieu moins d'un mois avant la date du présent courrier.
- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

**Enfin, les renseignements ci-après sont donnés à la date de ce courrier.**

Les dépenses sont néanmoins à répartir entre le vendeur et l'acquéreur en fonction de la date de la passation de l'acte notarié, sauf accord différent entre parties évidemment.

A ce stade, sans connaître ni la date de transfert de propriété ni les décisions éventuelles qui seront prises entre la date du présent courrier et la date du transfert de propriété, il ne nous est évidemment pas possible de renseigner aux points 1, 8 et 9 ci-après, comme le prévoit la loi, les dépenses(1), les frais liés à l'acquisition



des parties communes (8) et l'état des dettes(9) nés avant le transfert de propriété dont le paiement sera réclamé après le transfert de propriété ; raison pour laquelle nous renseignons à ces points, les dépenses, les frais liés à l'acquisition des parties communes et l'état des dettes nés avant la date du présent courrier dont le paiement sera réclamé après la date du présent courrier

**1. Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété:**

- ✓ Voir procès-verbaux des AGO et AGE des trois dernières années transmis en annexe
- ✓ Voir fonds de réserve / roulement
- ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

**2. Situation des appels destinés aux fonds de roulement (provisions pour charges) :**

- Reste à appeler : 3 / 5
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 54.500€
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 1.911,13€

**3. Quote-part du bien vendu dans l'apport initial : Néant**

**4. Fonds de réserve (comptes de bilan) :**

Quote-part du bien vendu dans le/les fonds de réserve à la date du 10/07/2024 : 1.431,14€

**5. Situation des appels destinés au(x) fonds de réserve :**

- ✓ Fonds de réserve « Immeuble » :
  - Reste à appeler : 1 / 1
  - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 5.000€
  - Quote-part du bien vendu dans ce budget : 209,76€

**6. Situation des appels destinés aux fonds de réserve spéciaux : néant**

**7. Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :**

Il y a 1 procédure en cours pour un montant total, en principal, de 3.524,35€ (recouvrement de créances).  
Il y a 0 procédure (litige) en cours.

**8. Etat des frais liés à l'acquisition de parties privatives amenées à devenir parties communes décidés par l'Assemblée Générale avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé après le transfert de propriété : néant**

**9. Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite, soit d'un emprunt bancaire, soit d'un litige né avant la date du présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété : néant**



**10. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 10/07/2024 :**

Il s'agit du solde actuel du vendeur. Nous vous saurions gré de nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique pour connaître le solde actualisé du compte du vendeur. Ce montant est, le cas échéant, à retenir à l'acte sur le prix de vente et à verser sur le compte de la copropriété n° BE41 2400 0524 8310 .

**Nous vous remercions d'informer le vendeur qu'à la clôture de l'exercice en cours, un décompte final des charges lui sera adressé (raison pour laquelle nous vous demandons de nous faire parvenir le cas échéant sa nouvelle adresse) qui fera apparaître soit un solde en sa faveur soit le solde dont il est redevable envers la copropriété.**

- 11. Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années :** en annexe
- 12. Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente, pour les deux derniers exercices :** en annexe
- 13. Rapport PEB Partiel n° :** 20210522006854
- 14. DIU :** le syndic est mandaté depuis l'assemblée de 2022 pour constituer et détenir le DIU.
- 15. Citernes :** 8.000 L
- 16. Remarques :**

Privativement, tous les propriétaires doivent pouvoir fournir sur simple demande des pompiers, une attestation de contrôle conforme de leur installation électrique et installation gaz (tous les 5 ans pour Liège) ainsi que la preuve de l'installation d'une porte RF 30' à leur appartement.

**Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.**

**L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.**

**Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.**

**La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.**

**Nous vous remercions de ne pas omettre de nous communiquer, ainsi que le prévoit l'article 3.94 § 3, postérieurement à l'acte :**

- **sa date de passation,**
- **les coordonnées précises du nouveau propriétaire avec son numéro de registre national,**
- **en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété :**
  - **le détail de la part détenue par chaque indivisaire/titulaire d'un droit réel**



Résidence ROANNE A.C.P. - N° entr. : 0.850.135.714

ADK SYNDIC

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

RPM Liège n° Entr. 417.254.111 Agréé LP.i. n° 100.022

Organisme de garantie AXA BELGIUM Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles. Contrat n° 750.390.160



- les coordonnées de chacun de ceux-ci.
- Le mandataire de l'indivision/démembrement auquel les documents afférents à la copropriété doivent être adressés.
- les éventuelles nouvelles coordonnées de l'ancien propriétaire pour l'envoi de la clôture de compte.
- toute autre information nécessaire à l'établissement correct du décompte, par exemple la date d'entrée en jouissance si celle-ci était différente de la date de transfert de propriété.

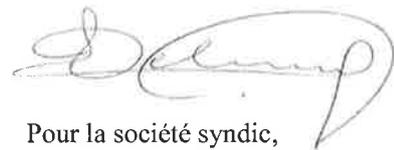
**Cette communication est indispensable pour permettre d'adapter notre base de données et donc de pouvoir faire le décompte entre le vendeur et l'acheteur.**

**Nous insistons également fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.**

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 364,50€.

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Notaire, l'expression de nos sentiments distingués.



Pour la société syndic,  
Corentin DELANNOY

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices.
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale.



Résidence ROANNE A.C.P. - N° entr. : 0.850.135.714

ADK SYNDIC

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



RPM Liège n° Ent. 417.254.111 Agréé I.P.L n° 100.022

Organisme de garantie - AXA BELGRUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 30.390.160









**Résidence ROANNE A.C.P.****LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/04 A 2023/03**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 000</b>	<b>DEPENSES NETTOYAGE DES COMMUNS</b>		
<b>A</b>	<b>Entretien des communs</b>		
	Nettoyage bâtiment autres HC	8373,64	1453,29
	Assurance-loi	74,51	0,00
		<b>8448,15</b>	<b>1453,29</b>
<b>TOTAL DL 000 à répartir sur 23 quotités, soit 367,3108695652 EU/Quot</b>		<b>8448,15</b>	<b>1453,29</b>

<b>DL 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES</b>		
	Report d'exercice au 31/03/2022	0,11	0,00
		0,11	0,00
<b>B</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires du syndic	7312,71	0,00
	Frais administratifs syndic	499,53	0,00
	Frais bancaires	41,72	0,00
		<b>7853,96</b>	<b>0,00</b>
<b>C</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	82,68	4,68
	Contrats d'entretien chauffage	381,60	21,60
	Entretien décharges et égouts	622,75	35,25
	Entretien et réparations bâtiment	604,04	98,70
	Electricité parties communes	1543,19	267,83
		<b>3234,26</b>	<b>428,06</b>
<b>TOTAL DL 010 à répartir sur 1015 quotités, soit 10,9244630542 EU/Quot</b>		<b>11088,33</b>	<b>428,06</b>

<b>DL 030</b>	<b>DEPENSES ETAGES</b>		
<b>A</b>	<b>Ascenseurs</b>		
	Contrôle ascenseurs	167,52	29,07
	Contrat d'entretien ascenseurs	2543,81	143,99
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	482,26	27,30
	Electricité ascenseurs	725,42	125,91
		<b>3919,01</b>	<b>326,27</b>
<b>B</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Extincteurs d'incendie	370,99	64,39
	Entretien porte	264,23	8,74
		<b>635,22</b>	<b>73,13</b>
<b>TOTAL DL 030 à répartir sur 899 quotités, soit 5,0658843159 EU/Quot</b>		<b>4554,23</b>	<b>399,40</b>

<b>DL 610</b>	<b>DEPENSES CHAUFFAGE</b>		
	Report d'exercice au 31/03/2022	-0,03	0,00
		<b>-0,03</b>	<b>0,00</b>

**Résidence ROANNE A.C.P.****LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/04 A 2023/03**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
A	<b>Chauffage</b>		
	Livraisons mazout	18096,68	3140,73
	Frais de relevés chauffage	950,60	164,98
		19047,28	3305,71
<b>TOTAL DL 610 19.047,18 euros répartis selon les relevés.</b>			
	Soit un solde Débitteur de 0,07 euros.	<b>19047,25</b>	<b>3305,71</b>

<b>TOTAL DL</b>	<b>43137,96</b>	<b>5586,46</b>
-----------------	-----------------	----------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/03/2022	0,03	0,00
	Report d'exercice au 31/03/2022	0,00	0,00
		0,03	0,00
A	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires avocats	284,41	49,36
	Honoraires architectes/ingénieurs	2123,55	368,55
	Autres frais d'administration	353,56	0,00
	Frais assemblée générale	565,73	0,00
		3327,25	417,91
B	<b>Grosses réparations</b>		
	Entretien décharges et égouts	954,00	54,00
	Entretien et réparations bâtiment	580,88	32,88
		1534,88	86,88
C	<b>Assurances</b>		
	Assurance incendie	3808,83	0,00
		3808,83	0,00
<b>TOTAL DP 010 à répartir sur 1015 quotités, soit 8,5428472906 EU/Quot</b>		<b>8670,99</b>	<b>504,79</b>

<b>TOTAL DP</b>	<b>8670,99</b>	<b>504,79</b>
<b>TOTAL GLOBAL (DL + DP)</b>	<b>51808,95</b>	<b>6091,25</b>
	<b>EURO</b>	

**Résidence ROANNE A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/04 A 2024/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 000</b>	<b>DEPENSES NETTOYAGE DES COMMUNS</b>		
	<b>A <u>Entretien des communs</u></b>		
	Nettoyage bâtiment autres HC	9644,28	1673,80
	Assurance responsabilité civile	74,51	0,00
		<b>9718,79</b>	<b>1673,80</b>
<b>TOTAL DL 000 à répartir sur 23 quotités, soit 422,5560869565 EU/Quot</b>		<b>9718,79</b>	<b>1673,80</b>

<b>DL 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES</b>		
	Report d'exercice au 31/03/2023	0,01	0,00
		0,01	0,00
	<b>B <u>Frais d'administration</u></b>		
	Honoraires du syndic	7824,03	0,00
	Frais administratifs syndic	534,45	0,00
	Frais bancaires	18,61	0,00
		<b>8377,09</b>	<b>0,00</b>
	<b>C <u>Réparations et entretiens</u></b>		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	134,14	12,74
	Contrats d'entretien chauffage	424,00	24,00
	Dépannages et réparations chauffage HC	95,40	5,40
	Entretien et réparations bâtiment	153,70	8,70
	Electricité parties communes	4925,02	854,74
		<b>5732,26</b>	<b>905,58</b>
<b>TOTAL DL 010 à répartir sur 1015 quotités, soit 13,9008472906 EU/Quot</b>		<b>14109,36</b>	<b>905,58</b>

<b>DL 030</b>	<b>DEPENSES ETAGES</b>		
	<b>A <u>Ascenseurs</u></b>		
	Contrôle ascenseurs	360,16	62,50
	Contrat d'entretien ascenseurs	2722,28	154,10
	Electricité ascenseurs	2295,47	398,40
		<b>5377,91</b>	<b>615,00</b>
	<b>B <u>Réparations et entretiens</u></b>		
	Extincteurs d'incendie	370,99	64,39
	Entretien porte	31,63	0,00
		<b>402,62</b>	<b>64,39</b>
<b>TOTAL DL 030 à répartir sur 899 quotités, soit 6,4299555061 EU/Quot</b>		<b>5780,53</b>	<b>679,39</b>

<b>DL 610</b>	<b>DEPENSES CHAUFFAGE</b>		
	Report d'exercice au 31/03/2023	0,07	0,00
		0,07	0,00
	<b>A <u>Chauffage</u></b>		

**Résidence ROANNE A.C.P.****LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/04 A 2024/03**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Livraisons mazout	15557,24	2700,01
	Frais de relevés chauffage	846,59	146,93
		16403,83	2846,94
<b>TOTAL DL 610 16.403,83 euros répartis selon les relevés.</b>			
	Soit un solde Débiteur de 0,07 euros.	<b>16403,90</b>	<b>2846,94</b>

<b>TOTAL DL</b>	<b>46012,58</b>	<b>6105,71</b>
-----------------	-----------------	----------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/03/2023	0,02	0,00
	Report d'exercice au 31/03/2023	0,00	0,00
		0,02	0,00
<b>A</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires avocats	247,50	0,00
	Honoraires architectes/ingénieurs	2305,05	400,05
	Frais de civilités du CDC	60,00	0,00
	Autres frais d'administration	124,05	0,00
	Frais assemblée générale	57,02	0,00
		2793,62	400,05
<b>B</b>	<b>Grosses réparations</b>		
	Entretien et réparations bâtiment	638,12	36,12
		638,12	36,12
<b>C</b>	<b>Assurances</b>		
	Assurance incendie	4203,20	0,00
	Franchise - frais communs	-381,15	0,00
		3822,05	0,00
<b>TOTAL DP 010 à répartir sur 1015 quotités, soit 7,1466108374 EU/Quot</b>		<b>7253,81</b>	<b>436,17</b>

<b>TOTAL DP</b>	<b>7253,81</b>	<b>436,17</b>
-----------------	----------------	---------------

<b>TOTAL GLOBAL (DL + DP)</b>	<b>EURO</b>	<b>53266,39</b>	<b>6541,88</b>
-------------------------------	-------------	-----------------	----------------

ROANNE A.C.P.

Situation du 2023/04 au 2024/03

LIEGE 1, le 16/04/2024

<u>ACTIF</u>		<u>PASSIF</u>	
Stock badges (1 à 26,06)			
RETARD AVANT CLOTURE	26,01	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE (1.015 Q)	
DEBIT APRES REPARTITION	2.670,88	Report d'exercices	28.302,58
DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	1.557,36	Apport de l'exercice	5.000,01
COMPTES BANCAIRES	0,07	Solde comptes clients/fournisseurs	478,89
BNP Paribas Livret 53 0358 4409 525:	27.181,82	AVANCE AVANT CLOTURE	33.781,48
BNP Paribas Vue 41 2400 0524 8310	16.219,31	CREDITEURS APRES REPARTITION	2.295,42
		DECIMALE DE REPARTITION	5.758,72
		FOURNISSEURS A PAYER	0,13
			5.819,70
TOTAL	47.655,45	TOTAL	47.655,45



«Cl\_titre» «Cl\_Nom»  
 «Cl\_Nomcpl»  
 «Cl\_Adresse» / «Cl\_boite»

«Cl\_Pays»-«Cl\_CodePost» «Cl\_Localite»

«Cl\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
 ROANNE A.C.P., bd d' Avroy 62 à 4000 LIEGE 1  
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 15 juin 2022**

Sont présents ou valablement représentés : 2 propriétaires sur un total de 22.

soit : 91 quotités sur un total de 1.015.

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 14h02.

**Résumé des discussions et décisions prises**

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

(1.015 Q concernées)

Président : M.

Secrétaire : M.

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>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</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° Ent. 417.254.111 Agréé I.P.L. 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.

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).

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 :**

- **Conformité électrique des communs :**  
Le rapport de conformité est valable jusque 2026.
- **Citerne à mazout :**  
La citerne est en ordre de contrôle jusque 2024.
- **PEB :**  
Rapport PEB est valable jusque 2031.
- **Entretien des chaudières :**  
Les chaudières sont entretenues par la société LAMBERMONT.
- **Matériel incendie :**  
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société BUSINESS FIRE (contrat SICLI résilié en 2022 afin de grouper sur une seule et même firme).
- **Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :**  
Valable jusque 2029.
- **Ascenseur(s) :**  
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2036.
- **Amiante :**  
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020.  
Un devis sera demandé pour lever les remarques reprises dans l'inventaire.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) **Adaptation des statuts de la copropriété :** (1.015 Q concernées)

Le syndic rappelle la décision prise lors de la dernière AGO et propose à l'assemblée de confier ce dossier à l'étude du notaire .

A défaut, le syndic propose d'effectuer la refonte du ROI sur base des exigences légales actuelles (montant de 258,15€).

Après discussions, l'assemblée ne souhaite pas mettre en conformité les statuts et mandate le syndic pour effectuer la refonte du ROI.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- c) **Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU** (1.015 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>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- d) **Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte** (1.015 Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 16°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de ne pas missionner d'architecte et de postposer ce point à l'ordre du jour de l'AGO 2023.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- e) **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 de l'installation commune électrique est d'ores et déjà assurée et attestée par un rapport d'organisme de contrôle.

De même, le matériel en place (extincteurs) 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 (montant de ± 1.500,00€ HTVA comprenant l'audit des parties communes, privées et plans).

L'assemblée décide de mandater un architecte sur cette base.

Le rapport de l'architecte et le budget seront portés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée ordinaire pour décider des suites.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumés : 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 bilan des exercices 2019/2020, 2020/2021 & 2021/2022 – Rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs**

*(1.015 Q concernées - Art. 3.89 § 5 – 15°)*

A la date de clôture des comptes au 31/03/2022, le total des charges s'est élevé à 51.754,39€ contre 37.317,45€ lors de l'exercice 2020/2021 et 39.834,30€ lors de l'exercice 2019/2020.

Les fluctuations de dépenses entre les exercices écoulés sont commentées.

Le capital de la copropriété se compose d'un fonds de réserve « Immeuble » qui s'élève à 23.085,31€ (sur 1.015 quotités).

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

Il y a un léger contentieux (montant de 968,71€ - bien A09) et aucun sinistre commun.

Mme ont confirmé avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**5. Décharge**

*(1.015 Q concernées)*

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés.

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>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Travaux – décision – mode de financement

- a) Ascenseurs – Présentation du devis de la firme KONE relatif à la levée des remarques reprises dans l'analyse de risque datée du 19/08/2021 (montant de 1.649,18€ TTC) : Décision (899 Q concernées)

Une analyse de risque devant être établie tous les 15 ans (la dernière remontant à 2006), le syndic a donc commandé cette dernière courant 2021.

Le devis de la firme KONE relatif à la levée des remarques reprises dans cette nouvelle analyse de risque est présenté en séance et le syndic précise que les travaux de mise en conformité doivent être réalisés au plus tard avant août 2024.

Comme énoncé au point 3) a. ci-dessus, la prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2036.

L'Assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de l'AGO 2023.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- b) Proposition de remise en peinture des communs – Rappel de la décision prise lors de l'AGO 2019 et suites éventuelles à donner (1.015 Q concernées)

Le syndic rappelle la décision prise lors de l'AGO 2019 ainsi que les différents montants des offres présentées lors de cette assemblée.

L'Assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de l'AGO 2023.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- c) Présentation des offres des sociétés TECHEM et ISTA relatives au remplacement des calorimètres actuels arrivés en fin de vie : Décision (1.015 Q concernées)

La société TECHEM (en charge des calorimètres actuels) signale que la durée de vie des calorimètres est arrivée à échéance.

Le syndic a donc demandé une offre à TECHEM pour leur remplacement ainsi qu'une offre comparative à la société ISTA (formules achat et location).

- Formule en location :
  - TECHEM : 6,25€ TTC/an ;
  - ISTA : 5,57€ TTC/an ;
- Formule en achat :
  - TECHEM : 22,26€ TTC ;
  - ISTA : 21,15€ TTC ;

L'Assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de l'AGO 2023.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

7. **A la demande de M. : Précisions concernant les activités autorisées au niveau des rez-de-chaussée : Discussions et suites éventuelles à donner** (1.015 Q concernées)

Le syndic précise avoir été contacté par M. afin de connaître les différentes destinations autorisées pour le rez-de-chaussée.

Le passage des statuts est lu en séance.

M. étant pas présent en séance, le point n'est donc pas débattu.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

a) **Fonds roulement (charges courantes) :** (1.015 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 50.000,00€ (+ 7.000,00€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

b) **Fonds de réserve « IMMEUBLE » :** (1.015 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « IMMEUBLE » à 5.000,00 € (maintien).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

c) **Autorisation d'appeler le fonds de réserve « IMMEUBLE » dès le début de l'exercice suivant :** (1.015 Q concernées)

L'Assemblée n'autorise pas la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve « IMMEUBLE » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>91</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de copropriété (1 an) : (1.015 Q concernées)

Mme (sous réserve de leur acceptation).

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>
91	91	0	0

b) Commissaire aux comptes (1 an) : (1.015 Q concernées)

Mme (sous réserve de leur acceptation).

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>
91	91	0	0

c) Syndic (3 ans) (1.015 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.

Le conseil est mandaté 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>
91	91	0	0

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 15h22.



«Cl\_titre» «Clt\_Nom»  
 «Clt\_Nomcpl»  
 «Clt\_Adresse» / «Clt\_boite»  
 «Clt\_CodePost» «Clt\_Localite»  
 «Clt\_Pays»

«Clt\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
 ROANNE A.C.P., bd d'Avroy 62 à 4000 LIEGE 1  
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 25 mai 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 6 propriétaires sur un total de 22

soit : 282 quotités sur un total de 1.015

S'agissant d'une assemblée générale recommencée, l'assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum atteint.

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 16h10.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(1.015 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>282</b>	<b>282</b>	/	/

Procès-verbal

Copropriété ROANNE A.C.P. - n° entr. : 0.850.135.714 c/o ADK SYNDIC sa

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

RPM Liège n° Ent 417.754.111 Agréé I.P.L 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 :

- L'Adaptation du Règlement d'Ordre Intérieur ;
- L'étude de Monsieur l'architecte pour la mise en conformité incendie de l'immeuble (voir point 6a) ;
- Le remplacement de la décharge commune ;
- Le remplacement de la pompe vide-cave.

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

En ce qui concerne l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour les compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

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

Ce contrat est revu tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

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

1. Assurance Incendie : police n° 816 949 224 : - Courtier : - compagnie : AXA – franchise : Franchise légale
2. Assurance RC exploitation : contrat n° ZCN600021917

Monsieur , propriétaire et courtier chez COALIS, sera désormais le courtier de la résidence. L'assemblée en prend note.

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) Obbligations légales – point de la situation / décision :

(1.015 Q concernées)

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 29/06/2026
- Citerne à mazout :  
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'au 20/01/2024
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusqu'au 22/05/2031.
- 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 : BUSINESS FIRE – Validité de l'entretien 04/04/2023 – Nouvel entretien en demande.
- Déclaration de classe 3 :  
Valable jusqu'en 2029 pour la citerne et les chaudières.
- Ascenseur(s) :  
La dernière analyse de risques a été effectuée en 2021. Les travaux de mise en conformité seront abordés au point 6b.  
Attestation de régularisation : Oui le 10/12/2019 pour AR de 2006  
Lux paliers : en ordre
- Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé le 10/03/2020.  
Des travaux d'encapsulation sont à prévoir ainsi qu'un contrôle manuel.

Le syndic présente le devis d'EXPERT HOME avec l'option encapsulation pour un montant de 7.875,00 € HTVA.

Après échange de vues l'Assemblée décide de postposer ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale avec l'option désamiantage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (1.015 Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/03/2023, le total des charges s'est élevé à 51.808,95€ contre 51.754,39€ l'exercice précédent.

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

- Fonds de réserve « immeuble » : 23.805,31 €

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

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Mme & Mme confirment 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>
282	282	/	/

5. **Décharge** (1.015.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>
282	282	/	/

## 6. Travaux – décision – mode de financement

- a) 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 (cf. décision AGO 2022) – Présentation du rapport d'état du bâtiment dressé par le bureau ATELIER H relatif à la levée des remarques ainsi que du budget que en découle : Discussion et suites éventuelles à donner (1.015 Q concernées)

La parole est donnée à Monsieur l'architecte qui rappelle la portée du règlement de police et qui présente son étude. Un exemplaire de l'audit des communs et des parties privatives est distribué aux propriétaires présents. Ces deux documents sont également consultables sur le site ADK.

L'ensemble des travaux préconisés pour les communs s'élève, honoraires et TVA compris, à 62.648,31€.

Après échange de vues, l'Assemblée informe que les éclairages de secours ainsi que les pictogrammes ont déjà été placés. Cette information sera vérifiée par Monsieur . Le cas échéant, ces deux postes seront retirés de l'audit présenté pour un montant de 4.984,00 € HTVA.

L'Assemblée décide de réaliser l'ensemble des travaux préconisés et mandate Monsieur l'architecte pour les faire effectuer.

Financement : Via RENOPRET.

### 1. Description et coût des travaux à financer

L'ensemble des travaux à réaliser est disponible via l'audit réalisé par Monsieur l'architecte qui a été déposé sur le site ADK.

L'assemblée générale doit décider des travaux à réaliser et éventuellement des options retenues, de leur coût, et du choix des entreprises retenues et des prestataires de services éventuels retenus.

#### Mandat.

L'Assemblée générale donne mandat au syndic pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la conclusion des contrats d'entreprises et des prestataires de services éventuels.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

### 2. Mode de financement

L'ACP ROANNE décide de souscrire un prêt à tempérament « Rénoprêt » au taux de 0% auprès du Fonds du Logement dont les modalités sont les suivantes :

- Montant maximal : 75.000 EUR
- Durée maximale : 10 ans

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

### 3. L'assurance charge d'emprunt

Si le Fonds du Logement l'exige ou si l'ACP le souhaite, l'ACP ROANNE décide de souscrire une police d'assurance charge d'emprunt, qui couvre le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du crédit, auprès de la Compagnie d'assurances INTRADIUS pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

#### 4. **Mandat**

L'Assemblée générale donne mandat au syndic pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande de crédit auprès du Fonds du Logement et à la demande d'assurance charge d'emprunt qui serait exigée par le Fonds du Logement.

Cette personne est, par ailleurs, mandatée pour signer tous les documents liés à la demande, le contrat de prêt, y compris le contrat d'assurance charge d'emprunt.

Les copropriétaires qui désirent participer au prêt autorisent le mandataire à communiquer les informations relatives à leur identité et l'historique des paiements au Fonds du Logement. Lorsque le prêt est couvert par une assurance-crédit, les copropriétaires autorisent la transmission de ces informations à l'assureur crédit.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

#### 5. **Mode de remboursement**

L'ACP ayant la qualité d'emprunteur, c'est elle seule qui effectue le paiement des mensualités. Les copropriétaires doivent, quant à eux, s'acquitter des charges mensuelles auprès de l'ACP.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

#### 6. **Mise à disposition des fonds**

Le Fonds du Logement effectue directement les paiements aux entreprises sur présentation des factures sur lesquelles figure la mention « pour accord/bon à payer » ainsi que la signature du mandataire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

#### 7. **Défauts de paiement**

Le Fonds du Logement informera l'ACP en cas de défaut de paiement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

L'Assemblée approuve ce qui précède.

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

**b) Ascenseurs (cf. décision AGO 2022) – Rappel du devis de la firme KONE relatif à la levée des remarques reprises dans l'analyse de risques datée du 19/08/2021 (montant de 1.649,18€ TTC) :**  
**Décision** (899 Q concernées)

Une analyse de risques devant être établie tous les 15 ans (la dernière remontant à 2006), le syndic a donc commandé cette dernière courant 2021.

Le devis de la firme KONE relatif à la levée des remarques reprises dans cette nouvelle analyse de risques est présenté en séance et le syndic précise que les travaux de mise en conformité doivent être réalisés au plus tard avant août 2024.

Comme énoncé au point 3) a. ci-dessus, la prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2036. Le syndic précise que le devis date de mars de 2022 et que par conséquent, le montant risque d'être actualisé. Le cout total est de 1.555,83 € HTVA.

Après échange de vues, l'assemblée décide de faire effectuer ces travaux.

Financement : Fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

**c) Proposition de remise en peinture des communs (cf. décision AGO 2022) : Discussion et suites éventuelles à donner** (1.015 Q concernées)

Le syndic rappelle la décision prise lors de l'AGO 2019 ainsi que les différents montants des offres présentées lors de cette assemblée.

L'Assemblée décide de rafraichir les communs après les travaux de mise en conformité incendie.

L'Assemblée mandate le syndic pour passer la commande auprès de la société la moins-disante.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

d) Présentation des offres des sociétés TECHEM et ISTA relatives au remplacement des calorimètres actuels arrivés en fin de vie (cf. décision AGO 2022) : Discussion et suites éventuelles à donner

(1.015 Q concernées)

La société TECHEM (en charge des calorimètres actuels) signale que la durée de vie des calorimètres est arrivée à échéance. Il y a actuellement 117 calorimètres dans la résidence.

Le syndic a donc demandé une offre à TECHEM pour leur remplacement ainsi qu'une offre comparative à la société ISTA (formules achat et location).

- Formule en location :
  - TECHEM : 8,22€ TTC/an/calorimètre ;
  - ISTA : 7,19€ TTC/an/calorimètre ;
- Formule en achat :
  - TECHEM : 22,26€ TTC (prix 2022) ;
  - ISTA : 21,15€ TTC (prix 2022) ;

L'Assemblée décide de remplacer les calorimètres selon l'option location auprès de la société TECHEM.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

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

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(1.015 Q concernées)

Suite à l'augmentation des prix de l'énergie, fixation du budget à 57.500,00€ (+ 7.500€) + Mandat au conseil de copropriété et au syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

b) Fonds de réserve « Immeuble » :

(1.015 Q concernées)

Fixation du budget à 5.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
282	282	/	/

8. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de copropriété (1 an) :

(1.015 Q concernées)

Mme et Mme

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>
282	282	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(1.015 Q concernées)

Mme et Mme

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>
282	282	/	/

### **Divers**

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans) en cas de vente ou de location.  
Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).  
Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.
- c) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée 2 mai 2024 à 16h à la TAVERNE ROYALE.
- d) M. pourra utiliser l'ancienne boîte-aux-lettres du cabinet médical et pourra mettre sa plaque professionnelle à la place de celle du cabinet.
- e) Le syndic rappelle aux propriétaires de mettre les nominettes des sonnettes et des boîtes-aux-lettres à jour en passant la commande auprès de la société SERE-CRAHAY afin de garder une harmonie. Le cas échéant, le propriétaire en informera son locataire.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 17h45.**

**Association des copropriétaires de la résidence  
ROANNE A.C.P., bd d'Avroy 62 à 4000 LIEGE 1  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 23 mai 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 4 propriétaires sur un total de 22

soit : 192 quotités sur un total de 1.015

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 17h10.

Résumé des discussions et décisions prises

**1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (1.015 Q concernées)**

Président : Mme

Secrétaire : Mme

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>
192	192	/	/

**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 :

- Réalisation des démarches pour l'obtention du RENOPRET (voir point 3b) ;
- Remplacement du boiler local nettoyage.

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 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. 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.

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° Ent 417,254.111 Agrégé I.P.L. n° 100.027

Organisme de garantie AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

Point sur les contrats d'assurance :

- Assurance Incendie : Police n° : 816.949.224 – Courtier : COALIS - Compagnie : AXA BUILDIMAX – Franchise DE : légale
- Assurance RC exploitation : Contrat N° ZCN 60 00 219 17 - Courtier : COALIS – Compagnie ALLIANZ

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 jusqu'au 29/09/2026
- Citerne à mazout :  
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'en 2026
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusqu'au 22/05/2031 (n° : 20210522006854)
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société LAMBERMONT. Dernier entretien effectué le 04/03/2024.
- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : BUSINESS FIRE (validité de l'entretien : 03/05/2024)
  - Pictogrammes : BUSINESS FIRE (placés en 2019)
- Déclaration de classe 3 (validité 10 ans) :  
Une déclaration de classe 3 a été introduite en 2019 pour la citerne et les chaudières.
- Ascenseur(s) :  
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2036. Les lux paliers sont en ordre. Les travaux de modernisation pour donner suite à l'analyse de risque de 2021 ont été commandés à KONE qui devrait intervenir courant 2024.
- Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé le 10/03/2020. Des travaux d'encapsulation sont à prévoir ainsi qu'un contrôle annuel (cf. point 6a).
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :  
Pas de rapport Pompiers. Décision AGO 2023 : M. \_\_\_\_\_ est mandaté pour faire exécuter les travaux de MEC incendie (cf. point 3b).

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité concernant les parties communes.

#### b) Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner.

L'Assemblée Générale Ordinaire de 2023 avait décidé de réaliser l'ensemble des travaux de mise en conformité incendie par l'intermédiaire de l'architecte \_\_\_\_\_ pour un montant estimé de 62.648,31€ TVA et frais d'architecte compris. L'AG avait décidé de faire une demande d'emprunt RENOPRET pour le financement de ces travaux.

Afin d'obtenir le RENOPRET, l'ACP devait prouver que plus de la moitié des propriétaires avaient un revenu inférieur de 104.400€/an par ménage. Les propriétaires devaient donc envoyer leur Avertissement d'Extrait de Rôle (AER) au fonds du logement au Fonds du Logement Wallon : [octroicredits.charleroi@flw.be](mailto:octroicredits.charleroi@flw.be).

Toutefois, et malgré plusieurs rappels, seulement 5 copropriétaires sur 22 ont envoyé leur AER. Le RENOPRET n'a donc été octroyé puisqu'il faut qu'un minimum de 11 copropriétaires rentrant dans les conditions envoient leur AER.

Après échange de vues, l'Assemblée décide d'accorder un nouveau délai de 4 mois pour que les copropriétaires, qui ne l'ont pas encore fait, envoient les documents demandés au Fonds du Logement Wallon. Le syndic enverra un nouveau courrier afin de les avertir.

Une fois ce délai dépassé, afin de financer ces travaux, les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier et contracter un emprunt pour d'un montant de maximum 67.500€ à un taux compris entre 3% et 6%, 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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
192	192	/	/

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (1.015Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 29/02/2024, le total des charges s'est élevé à 53.266,39€ contre 51.808,95€ l'exercice précédent.

Le syndic précise les consommations de mazout :

	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Consommation Mazout	26.330 l	17.134 l	16.763 l	20.076 l
Dépenses de l'exercice	19.999,23 €	18.096,68 €	15.557,24 €	19.166,24 €
Prix du litre de mazout	0,7596 €	1,0562 €	0,9281 €	0,9547 €

*En jaune, l'estimatif de la consommation de chauffage de l'exercice 2024/2025 sur base du prix du litre de mazout au 02/05/2024.*

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un fonds de réserve « immeuble » de 33.781,48€.

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

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Mesdames et M. confirment 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>
192	192	/	/

**5. Décharge***(1.015 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>
<b>192</b>	<b>192</b>	/	/

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

**a) Rapport amiante : présentation des devis de désamiantage (25.281,60€ TVAC) et d'encapsulation (4.796,50€ TVAC) – décision** *(1.015 Q concernées)*

Les devis suivants sont présentés (TVAC) :

- RENOTEC :
  - o Encapsulation : 4.796,50€
  - o Désamiantage : 25.281,60€
  - o Re-calorifugeage : 5.035,00€
- LAURENTY :
  - o Encapsulation : n'a pas voulu remettre prix
  - o Désamiantage : 26.484,10€
  - o Re-calorifugeage : n'a pas voulu remettre prix
- EXPERT HOME :
  - o Encapsulation : 8.347,50€ (prix mars 2023)

Après échange de vues, l'Assemblée décide d'approuver le devis du RENOTEC, option encapsulation, pour un montant de 4.796,50€.

Financement : imputation au fonds de réserve « immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>192</b>	<b>192</b>	/	/

**b) Remplacement tapis de sol ascenseur : présentation du devis KONE (840,58€ TVAC) – décision** *(899 Q concernées)*

Le devis est présenté à l'Assemblée.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de récolter deux devis supplémentaires et de mandater le Conseil de Copropriété pour approuver le moins-disant.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>192</b>	<b>192</b>	/	/

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

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (1.015 Q concernées)

Maintien du budget du fonds de roulement à 57.500€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>192</b>	<b>192</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

- b) Fonds de réserve « immeuble » : (1.015 Q concernées)

Maintien du budget du fonds de réserve « immeuble » à 5.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>192</b>	<b>192</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

**8. Elections et/ou réélections statutaires** (1.015 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mesdames

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>192</b>	<b>192</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mesdames

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>192</b>	<b>192</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

**9. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire**

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au jeudi 8 mai 2025 à 09h00 chez ADK. Si la première Assemblée ne peut se tenir faute de quorum, l'Assemblée recommencée se tiendra le mardi 27 mai 2025 à 17h00 à la TAVERNE ROYALE.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h13.**

