

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse»«ClT_boite»

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
RICHELIEU A.C.P., av. Emile Digneffe 2 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 04/09/2024**

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

soit : 5.380 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.

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

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

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : Monsieur DETRE
Secrétaire : Madame BOURGUIGNON

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>
5.380	5.380		

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 :

- Remplacement de deux ferme portes pour l'ascenseur pour 844,82 €
- Remplacement de la vanne d'arrêt générale -compteur eau pour un montant de 520,46 €
- Calorifugeage des tuyauteries chauffage pour un montant de 2.915,00 €
- Remplacement du module téléphone de l'ascenseur pour un montant de 584,06 €

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. 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.

Point sur le contrat d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° 868.395.551 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA BUILDIMAX – franchise : légale

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 01/10/2024
- Citerne à mazout :
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'au 17/05/2025
- PEB :
Le rapport PEB est valable jusqu'au 31/08/2028
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société ENGLEBERT
Le dernier entretien a été effectué le 21/11/2023

- Matériel incendie :

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

- Extincteurs : GIMI - validité de l'entretien : 31/05/2024 – en cours de renouvellement.
- Eclairages de secours : CRAHAY – validité de l'entretien : 15/01/2025
- 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 HTVA 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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

- Ascenseur(s) :

La dernière analyse de risque a été effectuée le 21/06/2019

La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034

Attestation de régularisation : oui le 20/06/2023

- Amiante :

Un inventaire amiante a été réalisé le 21/06/2019

Conclusion : travaux et contrôle annuel préconisés

Un contrôle annuel a été commandé le 18/07/2024

- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):

Pas de rapport pompiers

AGO 2022 : décision de ne pas mandater un architecte

NB : pas d'obligation d'entretien des portes RF privées (mail BTV)

Il est précisé que des travaux de mise en conformité selon le règlement de police ne garantissent pas qu'en cas de contrôle de la résidence par les pompiers, ceux-ci n'exigeraient pas des travaux complémentaires.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

(10.000 Q concernées)

Le ROI a été mis sur le site ADK pour consultation.

c) 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.

En regard de la politique sécuritaire dictée par le règlement de police de la Ville de Liège l'assemblée générale est invitée à faire réaliser une étude de l'état de conformité incendie des parties communes de l'immeuble. Au vu des implications, le recours aux services d'un architecte s'avère nécessaire.

L'assemble décide de mandater l'architecte MARTIN. Les dates de passage de M. Martin seront communiquées aux occupants et aux propriétaires.

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

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.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – 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 31/05/2024, le total des charges s'est élevé à 28.102,00€ contre 22.846,57 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte des travaux réalisés en cours d'année et de l'indexation.

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

- Fonds de réserve « Immeuble » (10.000 Q) : 10.096,90 €
- Fonds de réserve « Etages » (9.240 Q) : 2.385,00 €

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

Il y a un retard de paiement d'un montant de 1.141,56 € lors de la clôture. Ce montant sera régularisé lorsque la succession de M BOURGEOIS sera réglée.

Les copropriétaires demandent des explications sur la facture du cabinet MATRAY pour le dossier recouvrement de charges et demande au syndic de présenter une offre d'une Cie protection juridique à la prochaine AG afin de faire face aux futurs recouvrements pour des charges impayées.

Il n'y a aucun sinistre commun.

Monsieur DETRE 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>
5.380	5.380		

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 recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

6. Travaux – décision – mode de financement

- Proposition de remplacement de la porte à rue par une porte sécurisée avec châssis de sécurité, fermeture de sécurité tripe ventouse et remplacement du contrôle d'accès. Offre MARINELLI+ d'un montant de 5052,80 € HTVA et offre de la société AZ SECURITY d'un montant de 5628,00 € HTVA *(10.000 Q concernées)*

L'Assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire de 2025, afin de dégager un budget global pour les travaux à réaliser suite à l'audit de M. Martin et les travaux de la porte d'entrée. Des photos/croquis de la future porte seront présentés l'année prochaine. L'assemblée décide néanmoins un budget de 600 € maximum pour sécuriser la porte d'entrée actuelle en attente de son remplacement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

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

- a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 25.000 € (statu quo)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

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

(10.000 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

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

Proposition de maintien du budget à 5.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

- d) Autorisation d'appeler le fonds de réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant : (10.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au fonds de réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

8. Elections et/ou réélections statutaires (10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Madame DETRE

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000 Q concernées)

Monsieur DETRE

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.380	5.380		

9. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mardi 2 septembre 2025 à 17h00**.
 b) Il est demandé au syndic le placement d'un nouveau miroir dans l'ascenseur.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h15.