

**Votre contact :**

**S. GEORGERY**  
s.georgery@adksyndic.com  
04/220.70.71

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

Etude Notaires  
WERA-COLLARD-TIMMERMANS

Par mail : robin.anesi.352894@belnot.be

**A.C.R. FOCH A.C.P., rue de la Station 71-79 rue Maréchal Foch 174-180 à 4430 ANS**  
**Renseignements « avant compromis »**

**Objet :** D - Bien(s) : APP J06 de 75 quotités et garage 08 de 12 quotités sur un total de 10.000 quotités générales

**Renseignements généraux concernant la copropriété :**

Exercice comptable : 01/04 – 31/03 Clôture : annuelle  
Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 4<sup>ème</sup> semaine d'avril / 1<sup>er</sup> semaine de mai  
Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des quotités

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 du CC).

**Nous attirons 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.

**1. Situation des appels pour fonds de roulement (provisions pour charges) décidés par l'Assemblée Générale :**

- Reste à appeler : 0/3
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 325.000€
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : App : 2.701,29€ et Gar : 124,80€

**2. Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial : Néant**



3. **Fonds de réserve (comptes de bilan)**

3.1. Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans le/les fonds de réserve qui le concerne(nt) à la date du 11/01/2024 : App : 482,01€ et Gar : 77,12 €

3.2. Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Fonds de réserve « IMMEUBLE »

- Reste à appeler : 0/3
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 30.000,00€
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : App : 225,00€ et Gar : 36,00€

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 11/01/2024** :

Solde débiteur : 0€ + 182,25€ de frais du présent courrier, soit 182,25€ en principal de créance privilégiée.

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

- 5.1. Il y a 0 procédures en cours (recouvrement de créances).
- 5.2. Il y a 0 procédure en cours (litige)

6. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années** : en annexe

7. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices** : en annexe

8. **Rapport PEB partiel** : n° 20180324002197

**Remarques** : Nous insistons 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.

**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.**

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 182,25€.

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, l'expression de nos sentiments distingués.

J. AENDEKERK

Annexes :

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



**Association des copropriétaires de la résidence  
FOCH A.C.P., rue de la Station 71-79 rue Maréchal Foch 174-180 à 4430 ANS  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 MAI 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 70 propriétaires sur un total de 121

soit : 5.545 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 18h20

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président : M. FRANCOIS

Secrétaire : Mme SCHMITZ

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>5.545</b>	<b>5.545</b>		

**2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières  
(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)**

Monsieur Philippe FRANCOIS donne lecture du rapport du conseil de copropriété et passe les faits marquants l'exercice écoulé en revue (copie du rapport est joint au présent procès-verbal)

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, grâce au contrat cadre ADK, 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.

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

- Assurance Incendie : police n° :816 914 822 - Courtier : BURTON –  
compagnie : AXA– franchise DE : 3840 (abex 621)-franchise bris de vitrage : X2
- Assurance Loi +RC exploitation: police n° :714 044 672 - Courtier :BURTON –  
compagnie : AXA

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

L'assemblée en prend acte.

### 3. Mise en conformité de la copropriété

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

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusque 2025
- Citerne à mazout :  
La citerne est en ordre de contrôle jusque 2025
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusque 2028
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société HENKENS (devis entretien : 20/06/2022)
- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : (Business) Validité de l'entretien : 08/07/2023
  - Dévidoirs : (Business) Validité de l'entretien : 28/07/2023
  - Exutoires : (Gimi/procontrol) Validité de l'entretien : 06/03/2024
  - Eclairage de secours : (GIMI/PROCONTROL) Validité de l'entretien : 06/04/2024
  - Alarme incendie placée par GIMI : entretien a été réalisé courant 2023
  - 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.
    - 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>
5.545	5.545		

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :  
Valable jusque 2038 pour les citernes, chaudières, parkings
- Ascenseur(s) :  
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034  
Luxs palier en ordre
- Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020.  
19/09/2022 : certificat de désamiantage reçu
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):  
Mise en conformité incendie est terminée

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

**b) Adaptation des statuts de la copropriété :** (10.000 Q concernées)

Le projet a été adapté à l'assemblée générale du 30/05/2022

Acte authentique chez le notaire LABE n'est pas encore passé – rappel adressé

**c) Etat des lieux du bâtiment : Rapport de l'architecte LOUIS** (10.000 Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 16°)

Monsieur LOUIS, présent à l'assemblée, confirme le bon état du bâtiment :

- Les toitures principales ne présentent pas de défauts.
- La mise en conformité incendie est complètement achevée.

Monsieur LOUIS précise toutefois qu'en ce qui concerne la mise en conformité des parties privatives, seulement la moitié environ des propriétaires sont tout à fait en ordre.

La gérance adressera un dernier courrier de mise en demeure aux propriétaires qui ne sont pas totalement ou partiellement en ordre.

Restera pour le futur mais sans que la chose soit d'une extrême urgence, la réfection des bétons de façade. Afin de déterminer l'ampleur des travaux qui devront être réalisés à cet égard, il sera proposé aux propriétaires un peignage des façades (voir point 6 de l'ordre du jour).

**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 31/03/2023, le total des charges s'est élevé à 342.598 € contre 254.249 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de l'augmentation du poste chauffage : + 38.576 € + mise en conformité ascenseurs : 33.887 €.

Mazout : 2021/2022 : 95.414 L : prix au litre : 0,66 €

2022/2023 : 95.461 L : prix au litre 1,055 € (augmentation de 60 %).

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

- Fonds de réserve « Immeuble » : 173.413,95 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture, et plus précisément du fonds de réserve. J. AENDEKERK précise que reste encore des factures TVA comprise de 133.224,01 € à prélever du fonds de réserve pour la phase 2 de la mise en conformité incendie.

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

Monsieur FRANCOIS Fernand confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.545</b>	<b>5.545</b>		

**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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.545</b>	<b>5.545</b>		

**6. Travaux : peignage global des façades***(10.000 Q concernées)*

Comme précisé ci-dessus au point 3C, proposition est faite aux propriétaires de réaliser un peignage des façades. Ce peignage a un double objectif :

- Faire tomber les morceaux de bétons qui risquent de se détacher et ainsi sécuriser l'immeuble ;
- Déterminer l'ampleur des travaux en vue d'une réfection future des bétons.

Cette proposition est acceptée

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.545</b>	<b>5.545</b>		

**7. Fixation des budgets de l'exercice à venir :****a) Fonds roulement (charges courantes) :***(10.000 Q concernées)*

Fixation du fonds de roulement à 325.000 € (-19.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.545</b>	<b>5.545</b>		

**b) Fonds de réserve « IMMEUBLE » :***(10.000 Q concernées)*

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 30.000€ (+15.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.545</b>	<b>5.545</b>		

**c) Décision quant au passage en appels trimestriels plutôt que quadrimestriels :** *(10.000 Q concernées)*

Le syndic expose la différence entre les deux systèmes, en précisant que le système quadrimestriels permet de diminuer les arriérés de paiement, la copropriété disposant, en cas d'appels quadrimestriels, d'un délai plus long vis-à-vis des mauvais payeurs.

L'assemblée décide de maintenir les appels tous les 4 mois.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.545</b>	<b>5.491</b>	<b>54</b>	

Nom(s) des votants « contre » M. LEBOUTTE – 54 quotités

- d) 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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.545</b>	<b>5.545</b>		

**8. Elections et/ou réélections statutaires**

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Président :

Monsieur Philippe FRANCOIS

Assesseurs :

Madame BILSTEIN

Madame CLAESSEN

Madame SCHMITZ

Madame WERLOTTE

Monsieur SPADACCINI

Monsieur FRANCOIS insiste à nouveau pour que les contacts téléphoniques prit avec lui soit exclusivement via le numéro de portable de la copropriété et non pas par son numéro personnel.

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>
<b>5.545</b>	<b>5.545</b>		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur Fernand FRANCOIS

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5.545</b>	<b>5.545</b>		

## 9. 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 mise en 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.  
Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait.  
*Les informations du PEB se trouve sur le site [www.adksyndic.com](http://www.adksyndic.com) / immeuble / faire choix de votre immeuble.*
- c) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.  
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- d) Assurance : la gérance demandera au courtier s'il est possible actuellement d'envisager une diminution de la franchise en dégâts des eaux qui est élevée (2.500 €)

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h00**



**RESIDENCE FOCH – 4430 ANS.**

**Rapport de la vérification des comptes de l'exercice 01/04/2022 - 31/03/2023.**

Je soussigné Fernand FRANÇOIS, ai procédé à la vérification des comptes annuels de la résidence Foch, le vendredi 20 avril 2023.

Cette vérification s'est effectuée en dehors des locaux de la société de gérance d'immeubles A.D.K., rue des Fories 2 à 4020 Liège.

Monsieur Christophe Flohimont m'a transmis les documents comptables de l'exercice 2022-2023 par voie télématique. J'ai pu les examiner et constater leur exactitude en fonction du relevé des interventions, qui m'ont été envoyées par le Président du Conseil de Copropriété, Monsieur Philippe FRANÇOIS.

**Il y a un total des dépenses de 341.132,22€ pour un budget de 344.000,00€.**

Tous les autres frais de fonctionnement sont dans la moyenne et justifiés.

**J'atteste l'exactitude des comptes du Syndic ADK présentés et propose leur approbation.**

Je remercie, pour leur dévouement, Monsieur Philippe FRANÇOIS, Président du Conseil de Copropriété, Madame SCHMITZ, membre, les futurs adhérents présents aux réunions d'avancements des travaux, ainsi que Monsieur l'Architecte Louis qui a dirigé le difficile dossier prévention incendie.

Fernand FRANÇOIS.  
Commissaire aux comptes.



## **Conseil de copropriété Résidence Foch - ANS**

### **Assemblée générale des copropriétaires de 2022** **Rapport du président du conseil :**

Mesdames, Messieurs,

Nous sommes heureux de vous souhaiter la bienvenue à cette assemblée, la première depuis 2019. Merci à tout ceux qui se sont déplacé.

L'année dernière, nous vous avons envoyé la liste des dépenses ainsi que le rapport du président pour vous informer de tout ce qui s'était passé dans notre résidence malgré la pandémie du Covid. Je vous renvoie à ces documents.

La deuxième phase de la mise en conformité incendie doit être terminée pour fin 2022. Un ultimatum de la commune d'Ans nous a été envoyé le 22 décembre 2021 sous peine d'un arrêté d'inhabitabilité.

Lors de l'assemblée générale écrite du 11 janvier dernier, vous avez voté l'acceptation de la mise en conformité des communs.

En ce qui concerne la mise en conformité incendie privative dans les appartements ( porte RF et tableau électrique ), il faut absolument que chaque propriétaire soit en ordre pour la date butoir du 22 décembre. Nous comptons sur chacun afin de ne pas pénaliser ceux qui auront respecté ces injonctions. Nous en discuterons tout à l'heure.

Lors d'une réunion avec les pompiers du service d'incendie, il était question d'installer une colonne sèche dans chacune des cages d'escaliers ; nous les avons convaincu de son inutilité vu que tous les appartements sont accessibles par l'extérieur côté rue de la Station et rue Maréchal Foch. De plus, lors d'une rénovation par un propriétaire, on place bien souvent une porte blindée ou pour le moins sécurisée, ce qui retarde l'accès des pompiers. Nous avons pu ainsi épargner 50.000 Euros ( 2.000.000 BEF ).

La situation économique devient de plus en plus problématique, vous vous en êtes aperçus.

Le prix du mazout de chauffage a augmenté de façon fulgurante : une moyenne de 46 centimes d'Euros le litre en 2021, à 81 centimes d'Euros pour le dernier exercice pour dépasser largement 1 Euro le litre aux deux derniers approvisionnements. Et ce n'est peut-être pas fini...

La vie dans notre résidence est déterminée par le comportement de chacun, qu'il soit propriétaire ou locataire. Le Covid a certes modifié notre manière de voir les choses, mais le conseil ne peut à lui seul régler les différends.

Pouvons-nous insister sur le respect du règlement d'ordre intérieur. Tout propriétaire qui loue son bien doit en avertir son locataire. La vie en communauté est tributaire de l'un envers l'autre, c'est notre richesse.

Nous vous souhaitons une bonne assemblée constructive et sereine.

Cordialement, Philippe FRANCOIS.

**RESIDENCE FOCH – 4430 ANS.**

**Rapport de la vérification des comptes de l'exercice 04/2021 – 03/2022.**

Je soussigné Fernand FRANÇOIS, ai procédé à la vérification des comptes annuels de la résidence Foch, le vendredi 05 mai 2022.

Cette vérification s'est effectuée en dehors des locaux de la société de gérance d'immeubles A.D.K., rue des Fories 2 à 4020 Liège.

Monsieur Christophe Flohimont m'a transmis les documents comptables de l'exercice 2021-2022 par voie télématique. J'ai pu les examiner et constater leur exactitude en fonction du relevé des interventions, qui m'ont été envoyées par le Président du Conseil de Copropriété, Monsieur Philippe FRANÇOIS.

**Il y a un total des dépenses de 254.249,39 € pour un budget de 265.000,00 €.**

Tous les autres frais de fonctionnement sont dans la moyenne et justifiés.

Les factures mazout ont augmenté de 47 %, l'électricité dans une moindre mesure, le prix du m3 d'eau oscille autour de 6,28 €, selon le relevé ISTA.

**J'atteste l'exactitude des comptes du Syndic ADK présentés et propose leur approbation.**

Je remercie Monsieur Philippe FRANÇOIS, Président du Conseil de Copropriété et Madame SCHMITZ, membre, pour leur dévouement.

Fernand FRANÇOIS.  
Commissaire aux comptes.

**FF Fernand  
François**  
Rue Maréchal Foch, 174/61  
4430 ANS  
GSM 0495 51 66 61



**Association des copropriétaires de la résidence  
FOCH A.C.P., rue de la Station 71-79 rue Maréchal Foch 174-180 à 4430 ANS  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire/Extraordinaire Ecrite convoquée le 11  
janvier 2022**

Conformément, chapitre 9 Art.104 de la loi du 12/2021 sur les dispositions en matière judiciaire du Covid. Une « consultation générale écrite ayant valeur d'assemblée générale » aussi appelée « assemblée écrite » a été organisée dans le cadre des mesures sanitaires imposées par le gouvernement et le parlement pour lutter contre le CORONAVIRUS – COVID 19.

Ont répondu en transmettant leur bulletin de vote : 86 propriétaires sur un total de 121

soit : 6977 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.

La liste de présences et les bulletins de votes sont déposés au siège de la gérance.

L'assemblée écrite a donc pu se tenir. Le présent procès-verbal est rédigé par le syndic.

Résumé des discussions et décisions prises

**1. Mise en conformité incendie de la résidence** *(10.000 Q concernées)*

La commune d'Ans, sur base du rapport des services d'incendie, impose que des travaux de mise en conformité incendie soient effectués à la copropriété au plus tard pour le 27 décembre 2022.

Pour mémoire, la mise en conformité des parkings a déjà été effectuée précédemment.

Les travaux concernent la mise en conformité de la partie résidentielle, à savoir :

- **Mise en conformité électriques des communs**
  - ✓ Nouveaux luminaires mixtes (usages quotidiens et de secours) avec détecteur de mouvement intégré, principalement dans les sous-sols
  - ✓ Remplacement des luminaires défectueux
  
- **Augmentation des moyens de lutte contre l'incendie**
  - ✓ Colonne Sèche : la négociation avec l'IILE a permis que cette remarque reprise dans le rapport ne soit pas applicable
  - ✓ Ventilation et Désenfumage  
Il s'agit d'assurer le désenfumage de la cage d'escalier en toiture, avec un report de commande au rez-de-chaussée, permettant aux Pompiers d'agir si nécessaire ; dès l'accès au bâtiment suivant la configuration des lieux, ce désenfumage est assuré soit par tourelle de désenfumage soit par exutoire de fumées

Procès-verbal

Copropriété FOCH A.C.P. - n° entr. : 0.850.225.091 c/o ADK SYNDIC

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

RPM Liège - n° 050 47 258 011 - 0000 0710 160922

▪ **Compartimentage**

- ✓ Création d'un SAS ascenseur au -1
- ✓ Compartimentage de la machinerie ascenseur, en remplaçant la trappe escamotable
- ✓ Obturation des vide-poubelles
- ✓ Remplacement des portillons des GT sur les paliers et cages d'escalier
- ✓ Resserrages divers et colmatages de toutes traversées mécaniques dans des parois RF

Coût des travaux :

L'estimation initiale de l'architecte de l'immeuble, Monsieur Benoît LOUIS, s'élevait à la somme de 238.547€ htva.

Après demandes d'offres, l'offre la moins disante s'élève à 231.555€ htva (6%), soit 245.448,03€. A ce montant, il y a lieu d'ajouter les honoraires d'architecte qui ont pu être limités à 5% du prix des travaux + tva de 21%, soit 14.009,07€.

Le coût global des travaux s'élève donc à 259.457,37€ tvac.

Financement :

Le fonds de réserve de la copropriété s'élèvera à la prochaine clôture de fin mars 2022 à environ 160.000€

Compte tenu du coût des travaux, il est proposé de les financer comme suit :

- 3 Appels de fonds spéciaux de 50.000€ chacun (avril / juillet / octobre) auprès de tous les propriétaires : (5,00€/quotité/appel de fonds).
- Solde à prélever du fonds de réserve de l'immeuble

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>6977</b>	<b>5961</b>	<b>370</b>	<b>646</b>

Ont voté « Non » : M. DALLEMAGNE (I01 -- 75Q) - M. Mme LAHAYE – CARA (A06 – 90Q) - M. PIPPELART Jean (A02-Gar SS23 – 100Q) - M. Mme TORLET – BEAUDUIN (J03+Gar S32-SS09-SS24 – 105Q)

Se sont abstenus : M. CABAY Christian (F07-Gar SS08 – 58Q) - M. Mme DUBOIS - THIRIONET Jacques (M04+Gar15 – 85Q) - Mme FRERE Fernande (H03 – 70Q) - M. Mme TORLET Indivision (J02+Gar SS17-SS18 – 95Q) - ASBL YFU (Rez Ec+Rez03+Rez04 – 338Q)

J. AENDEKERK



**Association des copropriétaires de la résidence  
FOCH A.C.P., rue de la Station 71-79 rue Maréchal Foch 174-180 à 4430 ANS  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 Mai 2022**

Sont présents ou valablement représentés : 74 propriétaires sur un total de 121

soit : 5.811 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 18h10

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : M. Philippe FRANCOIS

Secrétaire : Mme SCHMITZ

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>5811</b>	<b>5811</b>		

**2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières**

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Monsieur Philippe FRANCOIS donne lecture du rapport du conseil de copropriété et passe les faits marquants des exercices écoulés en revue (copie du rapport est joint au présent procès-verbal)

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).

Procès-verbal

Copropriété FOCH A.C.P. - n° entr. : 0.850.225.091 c/o ADK SYNDIC

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

RPM Liège n° 417254114 - Sirep 1171 n° 100402

Mégardelle A. gérant - BELGIUM - Boulevard de Souverain 23 à 1470 Evreux - Contrat n° 30E390160

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 10/02/2025
- Gaz :  
Sans objet
- Citerne :  
Les citernes ont été contrôlées le 08/08/2019 validité 3 ans.
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusqu'au 24/03/2028
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues annuellement par HENKENS  
Dernier entretien effectué le 25/05/2021
- Matériel incendie :  
Le matériel est en ordre de contrôle et contrôlé annuellement:  
Extincteurs : (Business) Validité de l'entretien 02/08/2022  
Dévidoirs : (Business) Validité de l'entretien 02/08/2022  
Alarme incendie placée par Gimi, un contrat d'entretien sera à souscrire au terme de la mise en conformité  
Porte RF : Placées par Gimi, un contrat d'entretien sera à souscrire au terme de la mise en conformité  
Pictogrammes et plans ont été placés.
- Une déclaration de classe 3 ou permis d'environnement :  
Un permis d'environnement a été validé le 16/01/2018 (validité 20 ans) pour citerne, chaudières, parkings
- Ascenseur(s) :  
La dernière analyse de risque a été effectuée le 08/10/2019, les travaux à effectuer seront présentés au point 6 b) du présent ordre du jour (délai 10/2022)  
La prochaine analyse de risques sera réalisée en 2034
- Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé le 06/01/2020 par CB-Conseil  
Les travaux seront présentés au point 6 c) de l'ordre du jour.
- Rapport Pompiers :  
Ce point sera débattu au point 6 a du présent ordre du jour

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

#### b) Adaptation des statuts de la copropriété :

(10.000 Q concernées)

Acte de base modificatif selon la loi de 2010 a été signé via le notaire Labé le 8/6/2016.

Le projet d'adaptation des statuts selon la loi de 2019 a été reçu le 16/5/2022 du notaire LABE et déposé sur le site.

Le syndic est mandaté pour passer l'acte authentique d'adaptation des statuts auprès du notaire LABE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		



c) **Entérinement du projet de ROI déposé sur le site www.adksyndic.com** (10.000Q concernées)

Le syndic précise que la ROI propre à la résidence, sera intégré au nouveau ROI établi par le notaire et qui tiendra compte des nouvelles prescriptions légales.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

d) **Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU** (10.000Q 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>5811</b>	<b>5811</b>		

e) **Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte** (10.000 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 missionner l'architecte LOUIS.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

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** (10.000Q concernées)(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/03/2022, les charges de l'exercice 2021/2022 se sont élevées à 254.249,39€ contre 231.274,62€ au 31/03/2021 (233.817,48€ en mars 2020).

Le capital de la copropriété se compose du fonds de réserve « Immeuble » : 154.253,69€

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

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

Monsieur Fernand FRANCOIS confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

## 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 des exercices écoulés.

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

## 6. Travaux – décision – mode de financement

### a) Mise en conformité incendie – point de la situation : parties communes et parties privatives

#### Communs :

Monsieur Louis, architecte de la copropriété, rappelle que la première phase des travaux a été réalisée voici quelques années (garages et local chaufferie) et que les travaux de la seconde phase ont été commandés suite à l'assemblée écrite du 11 janvier 2022.

Il décrit plus précisément les différents travaux qui vont être réalisés (compartimentage, blocs de secours, exutoire ...) et confirme que le budget décidé à l'assemblée du mois de janvier pourra être maintenu malgré les importantes augmentations actuelles de coût des matériaux.

Il est à noter qu'à l'origine, les pompiers exigeaient le placement de colonnes sèches dans toutes les cages d'escaliers de l'immeuble mais le conseil de copropriété est parvenu à convaincre les pompiers que ces travaux n'étaient pas nécessaires.

Cela permet à la copropriété d'économiser environ 50.000€.

#### Privatif :

Contrôle des portes privatives effectué le 5 mars.

Le rapport de ce contrôle a été adressé aux propriétaires et, pour ceux dont la porte n'était pas conforme, un bon de commande privatif, à renvoyer à la société CEPPI, leur a été adressé.

Tant le président du conseil de copropriété que le syndic précise que les propriétaires sont entièrement libres de s'adresser à un autre fournisseur, aucune obligation n'existant vis-à-vis de la société CEPPI.

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.

- Organismes de contrôle :
  - ⇒ VINCOTTE : rue Phocas Lejeune 11, 5032 GEMBLoux  
081/43.26.11 – [buildingsouth@vincotte.be](mailto:buildingsouth@vincotte.be)
  - ⇒ SOCOTEC : Z.I. des Cahottes, rue des Semailles 14/4 à 4400 FLEMALLE  
04/234.17.00 – [inspection.belgium@socotec.com](mailto:inspection.belgium@socotec.com)
  - ⇒ BTV : quai Mativa 37, 4020 LIEGE  
04/253.19.72 – [btv.liege@btvcontrol.be](mailto:btv.liege@btvcontrol.be)
  - ⇒ CERTIGREEN : Rue de la Vacquée 170, 4100 SERAING  
04/388.12.94 - [info@certigreen.be](mailto:info@certigreen.be)

**b) Mise en conformité des ascenseurs**

*(10.000 Q concernées)*

Devis a été reçu de la société Kone :

n° installa	N° Entrée	Montant HTVA
10297978	71	4.407,33€
10297979	79	9.402,67€
10297981	180	4.917,86€
10297982	178	3.432,77€
10297983	176	4.130,97€
10297984	174	2.634,68€

Soit un total de 31.969,64€ htva (33.887, 82€ tvac) – travaux à effectuer pour fin 2022.

L'Assemblée décide de commander des travaux.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

**c) Désamiantage : présentation du rapport et devis**

*(10.000 Q concernées)*

Selon rapport dressé par la société CB CONSEIL, devis ont été reçus :

- CARO MAINTENANCE, pour un travail extrêmement complet mais non indispensable : 32.051,31€ htva
- LAURENTY, pour un travail limité aux seules exigences du rapport : 3.950€ Htva

L'Assemblée décide de faire effectuer ces travaux via la société LAURENTY.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

d) Sécurisation des portes d'entrée (10.000 Q concernées)

Compte tenu des travaux en cours, ce point est reporté à l'assemblée de 2023.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 344.000€, en ce compris la mise en conformité des ascenseurs

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

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

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 15.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

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

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

8. Assurance : Franchise dégâts des eaux portées à 3.000€

Le syndic informe les propriétaires que compte tenu de la mauvaise statistique sinistre, la compagnie d'assurance a décidé de porter la franchise dégâts des eaux à 3.000€ et la franchise bris de vitre 572€.

Par contre, la compagnie a accepté de maintenir un taux de prime extrêmement favorable de 0.70‰

9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

Madame SCHMITZ et Monsieur Philippe FRANCOIS qui précisent que c'est leur dernier mandat et qu'il y aura impérativement lieu de nommer d'autres propriétaires lors de l'assemblée de 2023.

Afin de préparer cette succession, Madame SCHMITZ et Monsieur Philippe FRANCOIS organiseront sur place à la résidence une séance d'information au sujet des modalités selon lesquelles ils réalisent leur mission au sein du conseil.

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>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

*(10.000 Q concernées)*

Monsieur FRANCOIS Fernand

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

c) Syndic (3 ans)

*(10.000 Q concernées)*

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>5811</b>	<b>5811</b>		

## **10. Divers**

a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

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





«Clit\_Titre» «Clit\_Nom»  
«Clit\_Nomcpl»  
«Clit\_Adresse» / «Clit\_boite»

«Clit\_Texte»

«Clit\_Pays» - «Clit\_CodePost» «Clit\_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence  
FOCH, rue de la Station 71-79 rue Maréchal Foch 174-180 à 4430 ANS  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 juin 2019**

Sont présents ou valablement représentés : 76 propriétaires sur 124

soit : 5.550 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.

Monsieur FRANCOIS P. détenant plus de 3 procurations, voit les quotités qu'il représente, soit 1.251, réduites à 1.000 quotités, soit 10 % des quotités totales de l'immeuble.

De ce fait, les quotités votantes sont réduites à 5.299 quotités.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont dis

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 des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18h25.

Résumé des discussions et décisions prises :

**1. Constitution du bureau : président et secrétaire**

M. P.FRANCOIS est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

**2. Rapport du conseil de copropriété**

Monsieur P.FRANCOIS donne lecture du rapport du conseil de copropriété. Copie du rapport est jointe au présent PV.

**3. Adaptation des statuts de la copropriété – information relative à la loi entrée en vigueur le 01/01/20109 – mandat à donner au syndic :**

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui sont d'application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix à une majorité des  $\frac{2}{3}$  pour les décisions relatives aux travaux de rénovation.
- Le fonds de réserve deviendra obligatoire. Il doit être alimenté, au minimum, chaque année, à concurrence de 5 % des charges ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, l'assemblée pourra y déroger moyennant une décision prise à la majorité des  $\frac{4}{5}$  des voix.
- Ne peuvent participer à un vote sur un point que ceux qui sont concernés par la dépense y afférente.
- Privilège de la copropriété pour les charges impayées pour l'exercice en cours et le précédent (selon un rang déterminé dans le texte de Loi).
- Le rapport du conseil de copropriété est réduit à une seule obligation annuelle (au moment de l'assemblée) au lieu de deux.
- Des prescriptions actuellement reprises au RGC devront être transférées au ROI. A l'avenir, le syndic adaptera le Règlement d'Ordre Intérieur.

Le syndic précise que, comme pour l'adaptation précédente des statuts, les modifications législatives seront passées en l'étude du Notaire LABE.  
Le syndic est mandaté pour ce faire.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.299 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

#### **4. Mise en conformité incendie de la résidence – information – décision - financement**

Le syndic confirme aux propriétaires que, comme déjà évoqué lors de l'assemblée générale ordinaire de 2018, obligation est faite à la copropriété de mettre en conformité incendie l'entité des parkings, le local chaufferie et la réserve mazout.

L'examen de ces travaux ainsi que l'estimation budgétaire ont été confiés à l'architecte Benoit LOUIS. Le détail des travaux exigés (compartimentage, signalétique, conformité local chauffage, électricité, moyens de lutte contre incendie, détection, ...) est communiqué aux propriétaires. Le coût total de l'estimation s'élève à 81.269,00 € HTVA, ce qui représente un budget total, honoraires d'architecte et TVA compris, de 93.028,62 €.

Comme décidé à l'assemblée 2018, ces travaux seront prélevés du fonds de réserve de la copropriété.

Dans la foulée de la mission confiée à l'architecte, il lui a été demandé de procéder à une 1<sup>ère</sup> estimation des autres travaux de mise en conformité qui devront être effectués dans les années à venir à l'entité résidentielle. L'estimation de ces travaux s'élève à 289.924 € HTVA, soit, honoraires d'architecte et TVA compris, à 331.875 €.

Un nouveau point de la situation sera effectué à cet égard lors de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le syndic attire l'attention des propriétaires sur l'obligation qu'il leur sera très certainement faite par la suite d'équiper leur appartement d'une porte d'entrée résistante au feu 30 minutes (RF 30).

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.299 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

#### **5. Comptabilité de la résidence**

##### **a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – rapport du commissaire aux comptes :**

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 262.718,65 € contre 238.802,08 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte principalement de l'augmentation du poste mazout.



Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2019.

M. F.FRANCOIS confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler. Une copie du rapport du commissaire aux comptes est également jointe au présent PV.

L'Assemblée approuve les comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.299 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2019/2020 :

- Charges courantes : sur base des dépenses du dernier exercice, l'assemblée décide d'augmenter le budget de 10.000 € et le porter à 265.000 €

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.299 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve : proposition de maintenir les appels de fonds de réserve à 15.000 €

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.299 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

## 6. Décharge

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

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.299 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

## 7. Ramassage des poubelles INTRADEL – sacs payants ou containers SCHANK

Monsieur P.FRANCOIS rappelle qu'à l'heure actuelle les sacs sont pourvus d'étiquettes reçues avec les taxes. Selon certaines informations, l'intention de la Commune serait de passer à un système à containers. Monsieur P.FRANCOIS précise que si ce nouveau système est d'application, il risque de poser des problèmes puisque, d'une part, il sera difficile de conserver ces containers dans sa cuisine et que, d'autre part, la résidence ne dispose pas de locaux poubelles suffisants pour entreposer les containers.

L'assemblée convient d'attendre la décision finale de la Commune pour prendre les dispositions qui s'imposent.

## 8. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété :

Sont élus : Monsieur Philippe FRANCOIS, président  
Madame SCHMITZ et Monsieur LEERS, membres

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.299 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Est élu : Monsieur Fernand FRANCOIS

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.299 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

c) Syndic (3 ans) :

Il a été omis de porter à l'ordre du jour de l'assemblée le renouvellement du mandat de syndic pour la durée habituelle de 3 ans.

Compte tenu de cela, l'assemblée convient de prolonger le mandat de ADK SYNDIC S.A. et de faire entériner cela lors de l'assemblée générale ordinaire de 2020.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.299 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

## 9. Divers

- ✓ 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.
- ✓ Propreté dans les communs : le conseil de copropriété insiste auprès des propriétaires qui effectuent des travaux privatifs afin qu'ils exigent des entreprises de nettoyer les parties communes souillées par les travaux privatifs.
- ✓ Contrôle des installations privatives : il est rappelé aux propriétaires la nécessité absolue de faire contrôler régulièrement les installations privatives de leur appartement (vannes, siphons, tuyaux d'arrivée d'eau, ...) ceci afin de prévenir le plus possible les dégâts des eaux à l'immeuble.

**Lecture du présent procès-verbal et des décisions de l'assemblée et signature de celui-ci.**

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h15.**

**Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé par les participants et le syndic.**

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

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES</b>		
	Report d'exercice au 31/03/2022	0,52	0,00
		0,52	0,00
	<b>B Entretien des communs</b>		
	Rémunérations nettes	32240,84	0,00
	ONSS, précompte, charges patronales	23548,11	166,86
	Assurance-loi	145,37	0,00
	Service médical	191,73	0,00
		56126,05	166,86
	<b>C Ascenseurs</b>		
	Contrôle ascenseurs	1594,21	276,68
	Contrat d'entretien ascenseurs	13674,29	774,02
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	1731,64	98,02
	Téléphone d'urgence ascenseurs	722,09	125,34
	Electricité ascenseurs	4642,88	805,82
		22365,11	2079,88
	<b>D Réparations et entretiens</b>		
	Contrats d'entretien extincteurs	735,44	127,64
	Entretien adoucisseur	1076,37	108,47
	Entretien décharges et égouts	3092,55	175,05
	Entretien porte	1476,05	83,55
	Autre entretien parkings, chemins et environs HC	1085,58	58,62
	Entretien et réparations bâtiment	2356,59	92,36
		9822,58	645,69
	<b>E Frais divers</b>		
	Produits d'entretien nettoyage	247,14	0,00
	Electricité parties communes	5766,86	1000,86
	Electricité garages	2183,14	378,90
	Etrennes attribuées par le CDC	520,00	0,00
	Autres taxes communales	100,00	0,00
		8817,14	1379,76
	<b>TOTAL DL 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 9,7131400000 EU/Quot</b>	<b>97131,40</b>	<b>4272,19</b>
<b>DL 300</b>	<b>FRAIS ADMINISTRATION APP ET REZ</b>		
	<b>A Frais d'administration</b>		
	Honoraires du syndic	30325,73	0,00
	Frais administratifs syndic	5351,61	0,00
		35677,34	0,00
	<b>TOTAL DL 300 à répartir sur 122 parts, soit 292,4372131148 EU/part</b>	<b>35677,34</b>	<b>0,00</b>
<b>DL 301</b>	<b>FRAIS ADMINISTRATION GARAGES</b>		
	<b>A Frais d'administration</b>		
	Honoraires du syndic	3171,33	0,00
	Frais administratifs syndic	792,82	0,00
		3964,15	0,00
	<b>TOTAL DL 301 à répartir sur 86 parts, soit 46,0947674419 EU/part</b>	<b>3964,15</b>	<b>0,00</b>
<b>DL 610</b>	<b>DEPENSES CHAUFFAGE ET EAUX</b>		

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

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Report d'exercice au 31/03/2022	-0,60	0,00
		-0,60	0,00
<b>A</b>	<b>Chauffage</b>		
	Dépannages et réparations chauffage HC	729,95	75,24
	Electricité chauffage	1238,21	214,89
	Livraisons mazout	100719,23	17480,20
	Frais de relevés chauffage	7405,43	1285,25
		110092,82	19055,58
<b>B</b>	<b>Eaux</b>		
	Redevance fixe et consommation eau	26676,61	1510,00
		26676,61	1510,00
<b>TOTAL DL 610 136.769,51 euros répartis selon les relevés.</b>			
	Soit un solde Crédeur de 0,68 euros.	<b>136768,83</b>	<b>20565,58</b>

<b>TOTAL DL</b>	<b>273541,72</b>	<b>24837,77</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
<b>A</b>	<b>Assurances</b>		
	Assurance incendie	21791,53	0,00
	Franchise - frais communs	6137,82	0,00
		27929,35	0,00
<b>B</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Autres frais d'administration	480,58	0,00
	Frais assemblée générale	79,75	0,00
		560,33	0,00
<b>C</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Entretien porte	1638,55	92,75
	Autre entretien parkings, chemins et environs HC	1267,76	71,76
	Entretien et réparations bâtiment	3127,00	177,00
		6033,31	341,51
<b>D</b>	<b>Ascenseurs</b>		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	646,10	36,57
		646,10	36,57
<b>E</b>	<b>Frais divers</b>		
	Mise en conformité ascenseurs s/AG 24/05/22 (Facture à recevoir)	33887,82	1918,18
		33887,82	1918,18
<b>TOTAL DP 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 6,9056880000 EU/Quot</b>		<b>69056,88</b>	<b>2296,26</b>

<b>TOTAL DP</b>	<b>69056,88</b>	<b>2296,26</b>
<b>TOTAL GLOBAL (DL + DP)</b>	<b>342598,60</b>	<b>27134,03</b>

EURO

**FOCH A.C.P.-** N°Entr.:0.850.225.091  
 c/o ADK SYNDIC s.a. rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2  
 Tél. 04/220.70.70 – Fax. 04/220.70.60  
 N° IPI: 100.022 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 11/05/2023

Contact : Christophe FLOHIMONT  
 Tél. 04/220.70.73  
**Accessible de 9h à 12h30**

M. STROUWEN MATHILDE  
 RUE MARECHAL FOCH 180 / 061  
 4430 ANS  
 T.V.A.

Madame, Monsieur,

**Concerne : FOCH A.C.P.**

Nous vous prions de trouver, ci-après, les montants dus par catégorie de dépenses, selon le listing ci-annexé.

**Décompte de clôture des charges – Période du 01/04/2022 au 31/03/2023**

<b>Bien APP J06 - 75 quot. - 365 jours - P</b>			<b>Bien GAR 08 - 12 quot. - 365 jours - P</b>			<b>Bien - quot. - 0 jours -</b>		
DL 010 :	728,49		DL 010 :	116,56				
DL 300 : 1 Q	292,44		DL 300 :	0,00				
DL 610 :	525,73		DL 301 : 1 Q	46,09				
DP 010 :	517,93		DP 010 :	82,87				
Priv. Loc. :			Priv. Loc. :			Priv. Loc. :		
Priv. Prop. :			Priv. Prop. :			Priv. Prop. :		
<b>Total (dont T.V.A. 128,24)</b>	<b>2.064,59</b>		<b>Total (dont T.V.A. 7,89)</b>	<b>245,52</b>		<b>Total (dont T.V.A. )</b>		
Provisions réclamées	- 2.866,47		Provisions réclamées	- 124,80		Provisions réclamées	-	
	<b>- 801,88 €</b>			<b>120,72 €</b>			<b>€</b>	

  

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	- 681,16
SOLDE A CE JOUR	1.152,81
<b>TOTAL</b>	<b>471,65</b>

Voir explications au verso

**Communication :**

Nous vous remercions, si le total est débiteur, de régler ce montant sous quinzaine, **UNIQUEMENT** au moyen du virement ci-dessous.  
 Si le total est en votre faveur (\*\*\*\*\*), il sera déduit de la prochaine demande de paiement – vous pouvez néanmoins en obtenir le remboursement en adressant un mail ou courrier au comptable de votre copropriété en mentionnant votre numéro de compte bancaire.

\*\*\* 471,65\*

M. STROUWEN Mathilde  
 rue Marechal Foch 180061  
 4430 ANS

BE16 7925 2471 4074

GKCCBEBB

FOCH A.C.P. c/o ADK SYNDIC s.a.  
 rue des Fories 2  
 4020LIEGE 2

+++992/0230/23577+++



## Résidence FOCH A.C.P.

## LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2021/04 A 2022/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES</b>		
	Report d'exercice au 31/03/2021	0,89	0,00
		0,89	0,00
<b>B</b>	<b>Entretien des communs</b>		
	Nettoyage bâtiment autres HC	419,35	72,78
	Rémunérations nettes	29169,19	5,47
	ONSS, précompte, charges patronales	21271,19	345,10
	Assurance-loi	142,52	0,00
	Service médical	116,00	0,00
		51118,25	423,35
<b>C</b>	<b>Ascenseurs</b>		
	Contrôle ascenseurs	1851,53	321,34
	Contrat d'entretien ascenseurs	12652,65	716,19
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	1743,75	98,70
	Téléphone d'urgence ascenseurs	1156,76	200,74
	Electricité ascenseurs	3115,82	540,77
		20520,51	1877,74
<b>D</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Contrats d'entretien extincteurs	710,94	123,39
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	143,10	8,10
	Entretien adoucisseur	261,67	27,05
	Entretien décharges et égouts	2024,60	114,60
	Entretien porte	1312,28	74,28
	Autre entretien parkings, chemins et environs HC	1229,60	69,60
	Entretien et réparations bâtiment	963,09	21,71
		6645,28	438,73
<b>E</b>	<b>Frais divers</b>		
	Produits d'entretien nettoyage	524,75	0,00
	Electricité parties communes	4153,90	720,92
	Electricité garages	1151,09	199,78
	Etrennes attribuées par le CDC	520,00	0,00
	Autres taxes communales	100,00	0,00
		6449,74	920,70
	<b>TOTAL DL 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 8,4734670000 EU/Quot</b>	<b>84734,67</b>	<b>3660,52</b>
<b>DL 300</b>	<b>FRAIS ADMINISTRATION APP ET REZ</b>		
<b>A</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires du syndic	29289,26	0,00
	Frais administratifs syndic	5168,71	0,00
		34457,97	0,00
	<b>TOTAL DL 300 à répartir sur 122 parts, soit 282,4423770492 EU/part</b>	<b>34457,97</b>	<b>0,00</b>
<b>DL 301</b>	<b>FRAIS ADMINISTRATION GARAGES</b>		
<b>A</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires du syndic	3062,93	0,00
	Frais administratifs syndic	765,70	0,00
		3828,63	0,00
	<b>TOTAL DL 301 à répartir sur 86 parts, soit 44,5189534884 EU/part</b>	<b>3828,63</b>	<b>0,00</b>
<b>DL 610</b>	<b>DEPENSES CHAUFFAGE ET EAUX</b>		

**Résidence FOCH A.C.P.**  
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2021/04 A 2022/03

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
	Report d'exercice au 31/03/2021	-0,86	0,00
		-0,86	0,00
<b>A</b>	<b>Chauffage</b>		
	Dépannages et réparations chauffage HC	451,36	78,34
	Electricité chauffage	811,59	140,85
	Livraisons mazout	63155,89	10960,94
	Frais de relevés chauffage	7097,92	1231,87
		71516,76	12412,00
<b>B</b>	<b>Eaux</b>		
	Redevance fixe et consommation eau	30273,88	1715,89
	Sel pour adoucisseur d'eau	457,38	79,38
		30731,26	1795,27
<b>TOTAL DL 610 102.247,76 euros répartis selon les relevés.</b>			
	Solt un solde Créditeur de 0,60 euros.	<b>102247,16</b>	<b>14207,27</b>

<b>TOTAL DL</b>	<b>225268,43</b>	<b>17867,79</b>
-----------------	------------------	-----------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/03/2021	-0,33	0,00
	Report d'exercice au 31/03/2021	0,00	0,00
		-0,33	0,00
<b>A</b>	<b>Assurances</b>		
	Assurance incendie	19664,45	0,00
	Franchise - frais communs	1028,83	0,00
		20693,28	0,00
<b>B</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires architectes/ingénieurs	847,00	147,00
	Autres frais d'administration	272,60	0,00
	Frais assemblée générale	87,00	0,00
		1206,60	147,00
<b>C</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Dépannages et réparations chauffage HC	4832,09	749,31
	Entretien porte	-720,80	-40,80
	Entretien et réparations bâtiment	4426,56	250,56
		8537,85	959,07
<b>TOTAL DP 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 3,0437400000 EU/Quot</b>		<b>30437,40</b>	<b>1106,07</b>

DP 070	DEPENSES GARAGES		
<b>A</b>	<b>Grosses réparations</b>		
	Autre entretien parkings, chemins et environs HC	-1456,44	-82,44
		-1456,44	-82,44
<b>TOTAL DP 070 à répartir sur 1373 quotités, soit -1,0607720320 EU/Quot</b>		<b>-1456,44</b>	<b>-82,44</b>

<b>TOTAL DP</b>	<b>28980,96</b>	<b>1023,63</b>
<b>TOTAL GLOBAL (DL + DP)</b>	<b>EURO 254249,39</b>	<b>18891,42</b>



<u>ACTIF</u>	<u>PASSIF</u>
Stock badges (35 à 25,38) 4 entrée 71/8 entrée 79/8 entrée 174/5 entrée 176/5 entrée Stock émetteurs RDC (18 à 49,96) soit 5 s/s - 11 rez - 2 mixte	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE (10.000 Q)
RETARD AVANT CLOTURE	Report d'exercices
DEBIT APRES REPARTITION	Apport de l'exercice
Fournisseurs payés d' avance	Soldes comptes clients/fournisseurs
Comptes bancaires	Frais/intérêts bancaires
BELFIUS Livret	Taxes emmgt/démgt
BELFIUS Vue	<b>Factures prélevées</b>
	Mise en conformité incendie s-s/parking
	Mise en conformité incendie phase 2 (EA1)
	Honoraires Architecte (incendie phase 2)
	Travaux de Désamiantage
	Plt module GSM 7 ascenseurs
	173.413,95
	AVANCE AVANT CLOTURE
	3.022,88
	CREDITEURS APRES REPARTITION
	35.171,18
	DECIMALE DE REPARTITION
	0,45
	CREDIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX
	0,68
	FOURNISSEURS A PAYER
	47.403,25
TOTAL	TOTAL
259.012,39	259.012,39



**FOCH A.C.P.** - N°Entr.:0.850.225.091  
 c/o ADK SYNDIC s.a. rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2  
 Tél. 04/220.70.70 – Fax. 04/220.70.60  
 N° IPI: 100.022 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 04/05/2022

Contact : Christophe FLOHIMONT  
 Tél. 04/220.70.73  
**Accessible de 9h à 12h30**

M. STROUWEN MATHILDE  
 RUE MARECHAL FOCH 180 / 061  
 4430 ANS  
 T.V.A.

Madame, Monsieur,

**Concerne : FOCH A.C.P.**

Nous vous prions de trouver, ci-après, les montants dus par catégorie de dépenses, selon le listing ci-annexé.

**Décompte de clôture des charges – Période du 01/04/2021 au 31/03/2022**

Bien APP J06 - 75 quot. - 365 jours - P		Bien GAR 08 - 12 quot. - 365 jours - P		Bien - quot. - 0 jours -	
DL 010 :	635,51	DL 010 :	101,68		
DL 300 : 1 Q	282,44	DL 301 : 1 Q	44,52		
DL 610 :	417,04	DP 010 :	36,52		
DP 010 :	228,28	DP 070 :	- 12,73		
DP 070 :	0,00				
Priv. Loc. :		Priv. Loc. :		Priv. Loc. :	
Priv. Prop. :		Priv. Prop. :		Priv. Prop. :	
Total (dont T.V.A.)	93,71	1.563,27	Total (dont T.V.A.)	5,00	169,99
Provisions réclamées	-	2.179,67	Provisions réclamées	-	124,80
	-	<b>616,40 €</b>		<b>45,19 €</b>	<b>€</b>

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	- 571,21
SOLDE A CE JOUR	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>- 571,21</b>

Voir explications au verso

**Communication :**  
 Nous vous remercions, si le total est débiteur, de régler ce montant sous quinzaine, **UNIQUEMENT** au moyen du virement ci-dessous. Si le total est en votre faveur (\*\*\*\*\*), il sera déduit de la prochaine demande de paiement – vous pouvez néanmoins en obtenir le remboursement en adressant un mail ou courrier au comptable de votre copropriété en mentionnant votre numéro de compte bancaire.

\*\*\*\*\*

M. STROUWEN Mathilde  
 rue Marechal Foch 180061  
 4430 ANS

\*\*\*\*\*

FOCH A.C.P. c/o ADK SYNDIC s.a.  
 rue des Fories 2  
 4020LIEGE 2

\*\*\*\*\*

