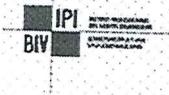


A.C.P. Résidence RICHELIEU
N° d'entreprise 0645 625 077
Rue H. Fr Grandjean, 22 4800 Verviers
c/o RAWAY SYNDIC s.r.l
Rue de la Gare, 44900 SPA
TEL : 087/47.49.95 G.S.M. 0496/87.37.84
e-mail : boris.raway@rawaysyndic.be

Verviers, le 1^{er} juillet 2024.



A.C.P. Résidence RICHELIEU
c/o RAWAY SYNDIC SRL
Rue de la Gare, 4
4900 SPA

A.C.P. Résidence RICHELIEU c/o RAWAY SYNDIC SRL,

Concerne : **A.C.P. Résidence RICHELIEU à VERVIERS**
Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires
N/REF. : RICH/PV-AGO-240701

Par la présente nous avons l'avantage de vous communiquer le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'ACP Résidence RICHELIEU qui a eu lieu le 1^{er} juillet 2024.

1. Après signature de la liste des présences, il apparaît que 12 copropriétaires sur 16 réunissant 719/1.000ème de la copropriété sont présents ou représentés, le quorum légal requis étant atteint, l'AG peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour et la séance est ouverte à 19h05.
2. A l'unanimité l'AG nomme Monsieur Moulan comme Président de l'assemblée et Messieurs Lysens et Rulkin comme membres du bureau qui vérifient la liste des présences et des procurations et attestent de l'exactitude.
3. Messieurs Lysens et Rulkin font rapport de la vérification des comptes effectuée en compagnie du syndic pour l'exercice 2023-2024 et propose à l'AG de les approuver. Monsieur Moulan interroge le syndic par rapport à deux propriétaires qui ont un solde fin d'exercice fort élevé. Le syndic explique qu'un copropriétaire n'habitait pas lors de l'exercice précédent et que la différence correspond à la régularisation de la consommation de chauffage et d'eau, pour le second il s'agit d'un problème de piratage de son compte bancaire, le solde est remboursé chaque mois en supplément des charges mensuelles. Monsieur Palm sera mandaté en régie pour ramasser les déchets lors de ses tontes.
4. L'AG décide à l'unanimité d'approuver les comptes 2023-2024, le bilan arrêté au 30/04/2024, le budget et les nouvelles provisions 2024-2025 que nous vous demandons de verser spontanément sur le compte de la copropriété BE33 0680 6909 5046. Le syndic insiste pour que les soldes soient versés pour le 15 juillet 2024 au plus tard afin de pouvoir honorer les différents fournisseurs.
5. A l'unanimité, l'AG donne décharge aux vérificateurs aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.
6. A l'unanimité, l'AG nomme Messieurs Lysens et Rulkin comme vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2024-2025.

7. Pour rappel, lors de l'AG du 23 septembre 2021, il avait été décidé de réaliser le recouvrement des carrelages en façade entre les fenêtres par un crépis pour l'ETS PROESMAN. Comme expliqué lors des assemblées suivantes la société n'a jamais donné suite à la commande. La décision concernant la réalisation du travail a été postposée lors de la dernière AG. Le syndic expose le devis de la société GERLAXHE-DELVENNE pour réaliser le recouvrement avec des ardoises. Le travail consiste à placer un lattage, zingueries de finition et ardoises naturelles 22/40 de teinte noire pour la somme de 6.989,36 € TVAC 6 %. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de réaliser la dépense et de prélever du fonds de réserve.
8. Le syndic explique aux copropriétaires qu'au mois d'avril, le mur situé à droite de l'allée d'accès aux garages a été accroché par un visiteur. Le syndic a obtenu l'identité de la personne mais n'a pas encore réalisé de déclaration de sinistre. Le syndic a interrogé notre courtier, le bureau Archambeau, sur l'impact d'une nouvelle déclaration de sinistre. L'identité de la personne étant connue, l'impact sur la statistique sinistre sera minimal. Le syndic expose le devis de la SRL HURARD pour la remise en état. Le devis comprend le démontage des pierres bleues cassées, évacuation des déblais, remise en état de la maçonnerie, pose nouvelle pierre bleu, rejointoyage, pour un montant de 1.256,10 € TVAC 6 %. Après discussion, l'AG décide à l'unanimité d'essayer de solutionner à l'amiable la problématique, sans une réaction rapide, l'AG décide de réaliser une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurance afin d'être indemnisé.
9. Le syndic explique à l'AG qu'il a été averti par Monsieur Moulan que les parties extérieures de la toiture se décollait. Le syndic a essayé de joindre à plusieurs reprises (par mail, appel, courrier,..) Monsieur Taton, le couvreur qui a réalisé la toiture mais sans succès. Le syndic a demandé un avis technique à l'Ets Gerlaxhe-Delvenne. Cette dernière explique qu'il est malheureusement impératif de recommencer l'étanchéité. Le syndic explique qu'il est possible de réaliser le travail et de l'inclure dans le RENOPRET. Lors de la visite avec l'expert du fond du logement wallon, le syndic a déjà émis l'hypothèse d'ajouter ce poste au RENOPRET, l'expert ne devra donc pas se déplacer une deuxième fois en cas d'acceptation du devis. Le syndic expose le devis de la société GERLAXHE DELVENNE. Le devis comprend l'installation du chantier, le démontage et évacuation de la couverture existante, fourniture et pose d'une isolation Unilin Utherm 120 mm, pose d'une membrane de marque RESITRIX, placement avaloirs, fourniture et placement de rive clip and go, placement d'un exutoire de fumée 100x100, pour un montant de 73.034,04 € TVAC (6%).

Après discussions, l'Assemblée Générale décide/approuve par :

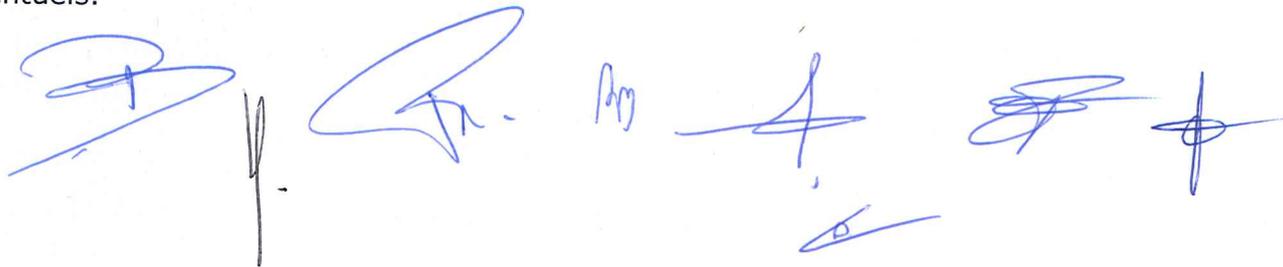
12 voix (copropriétaires) POUR, représentant 719 quotités

0 voix (copropriétaires) CONTRE, représentant 0 quotités

0 abstentions, représentant 0 quotités

Description et coût des travaux à financer : Rénovation de la toiture d'une isolation Unilin Utherm 120 mm, pose d'une membrane de marque RESITRIX, placement avaloirs, fourniture et placement de rive clip and go, placement d'un exutoire de fumée 100x100) pour un budget de 73.034,04 € TVAC 6%.

Mandat : L'Assemblée générale donne mandat au syndic assisté des membres du conseil de copropriété représenté par Monsieur LYSENS pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la conclusion des contrats d'entreprises et des prestataires de services éventuels.



Mode de financement : L'ACP RICHELIEU décide de souscrire un prêt à tempérament ou crédit d'investissement ? « Rénoprêt » au taux de 0% auprès du Fonds du Logement Wallon dont les modalités sont les suivantes :

- Montant maximal : 75.000,00 EUR
- Durée maximale : 10 ans
- Prélèvements sur max 2 ans

L'assurance charge d'emprunt : L'ACP RICHELIEU décide de souscrire une police d'assurance charge d'emprunt (condition imposée pour le Rénoprêt), 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 Atradius (Cie imposée par le FLW) pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit.

Mandat : L'Assemblée générale donne mandat au syndic RAWAY SYNDIC SRL représentée par Monsieur Boris RAWAY pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande de crédit auprès du Fonds du Logement Wallon et à la demande d'assurance charge d'emprunt qui est exigée par le Fonds du Logement Wallon.

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 autorisent le mandataire à communiquer les informations relatives à leur identité et l'historique des paiements au Fonds du Logement Wallon. Lorsque le prêt est couvert par une assurance-crédit, les copropriétaires autorisent la transmission de ces informations à l'assureur crédit. Les copropriétaires fourniront au syndic une copie des AER (exercice 2023 - Revenus 2022).

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.

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.

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

L'assemblée générale approuve par
12 voix **pour**, représentant 719 quotités
0 voix **contre**, représentant 0 quotités
0 **abstentions**, représentant 0 quotités

10. Lors de plusieurs passages à la résidence, le syndic a constaté que les abords extérieurs sont dégradés. Le syndic a demandé à l'ETS PALM une offre de prix afin de réaliser la remise en état des végétaux, arbustes, plantations,.. Le devis comprend la suppression des rameaux non feuillés des Hibiscus contre le bâtiment, abattage du cerisier du Japon mort et enlèvement des poteaux de tuteurage, suppression des rameaux morts du cerisier du Japon, suppression des rameaux morts de genévrier à gauche de la rampe asphaltée, pulvérisation de la pelouse d'un herbicide, pulvérisation herbicide du toit des garages, recépage et broyage forsythia (saison hivernal), refixation de la bâche et apport d'écorces dans le parterre du fond, pour un montant de 828,85 € TVAC 21 %. L'AG décide à l'unanimité de réaliser la dépense.



Le syndic rappelle également le respect du règlement d'ordre intérieur sur la propreté des espaces extérieurs. Nous demandons à tous les occupants de ne pas jeter de mégot de cigarette, canettes, bouteilles,.. Un avis sera apposé à la résidence afin de conscientiser tous les résidents. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de placer l'avis.

11. Le syndic rappelle que lors de la dernière AGO, il a été décidé de faire réaliser des plaquettes mentionnant le numéro d'appartement afin d'identifier les caves privatives. Le syndic placera un avis pour demander aux résidents d'identifier leur cave début septembre et le syndic placera les plaquettes d'identification.
12. Divers : L'AG demande que les appuis de fenêtre et les sols des caves soient balayés ; Le syndic explique à l'AG qu'il y a eu deux sinistres suite à un problème d'une tuyauterie de chauffage corrodée, l'assurance risque de rejeter le prochain sinistre similaire compte tenu du manque de prévoyance ; L'AG décide à l'unanimité de changer de courtier d'assurance suite au problème rencontré chez Madame Halleux et de choisir la société SCHROEDER et LESUISSE de Spa ; Le syndic explique que le 7 mars dernier, il a envoyé un mail aux copropriétaires afin d'avoir l'accord pour le placement de la fibre optique, l'AG accepte le projet et demande au syndic d'envoyer un courrier à la société UNIFEBER afin de réaliser une remise en état pristin du trottoir de la résidence ; Faisant suite à l'AGE le syndic a contacté le fond du logement wallon afin de réaliser les démarches pour le RENOPRET. L'expert a réalisé une visite de la résidence ce vendredi 28 juin afin de constater l'éligibilité des travaux. Le fond du logement doit attendre l'écoulement du délai de 4 mois avant de poursuivre les démarches à effectuer. L'expert étant passé, les travaux peuvent être planifié (sous réserve de la remise en état de la toiture) ; Monsieur Moulan interroge l'AG pour envisager de remplacer du paillason de l'entrée, l'AG décide de postposer le point lors d'une prochaine AG.

L'ordre du jour étant épuisé, le PV est relu, corrigé, approuvé en séance, imprimé, signé, distribué et le président lève la séance à 20 h 50.

Veuillez agréer, A.C.P. Résidence RICHELIEU c/o RAWAY SYNDIC SRL, l'expression de nos sentiments distingués.

ACP RICHELIEU
Le Syndic, Boris RAWAY

