

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 26 juin 2025.



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-250626

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 26 juin 2025.

1. Après signature de la liste des présences, il apparaît que 14 copropriétaires sur 16 réunissant 886/1.000ème 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. L'AG accueille la nouvelle propriétaire qui va remplacer Monsieur Rulkin.
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 2024-2025 et propose à l'AG de les approuver. Le syndic explique qu'au mois de mars, un appel de fonds extraordinaire a été réalisé suite à un manque de liquidité sur les comptes bancaires. Cette situation est due à plusieurs facteurs, notamment l'augmentation du coût de l'électricité et du gaz (augmentation de la consommation et fin du contrat fixe), les frais relatifs au RENOPRET (assurance, frais de dossier,.. non prévue au budget 2024-2025) et les arriérés de paiement de certains propriétaires et plus particulièrement de Madame FRANKAR (Cf. Point 11). Le syndic explique également que le montant versé pour l'appel de fonds extraordinaire a été comptabilisé dans le décompte annuel de chacun, au même titre que les provisions mensuelles versées.
4. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice 2024-2025, ainsi que le bilan arrêté au 30/04/2025. À la demande de Messieurs Lysens et Rulkin, le syndic propose aux copropriétaires d'intégrer au budget une provision extraordinaire, afin d'éviter que la situation rencontrée précédemment ne se reproduise. L'AG décide à l'unanimité de ne pas procéder de la sorte compte tenu que le budget a été correctement établi. Par ailleurs, le syndic interroge l'Assemblée sur l'opportunité de reprendre l'alimentation du fonds de réserve. Pour rappel, lors de la dernière Assemblée Générale ordinaire, il avait été décidé de suspendre cette alimentation en raison du paiement du RENOPRET. Le syndic propose d'envisager à partir du prochain exercice d'un apport dans le fonds de réserve. Après discussions, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'approuver le budget 2025-2026, et de rediscuter lors de la prochaine AG de l'apport au fonds de réserve. Le syndic insiste pour que l'ensemble des soldes soient réglés au plus tard le 15 juillet 2025, afin d'assurer le paiement des fournisseurs dans les délais.

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 P. Grosjean comme vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2025-2026.
7. Le syndic explique que plusieurs travaux/interventions ont été réalisés au sein de la résidence durant cette année, à savoir le remplacement des chaudières par deux chaudières thermiques, la réfection et de l'isolation de la toiture, la mise en conformité électrique des parties communes, la mise en conformité de ascenseur, le recouvrement des carrelages en façades. A cela s'ajoute également de plus petits postes, tel que la remise en état du mur accroché (couvert par l'assurance), placement des étiquettes pour identifier les caves, remise en état des abords extérieurs et le placement de la fibre optique. Il est encore prévu de réalisé lors de cet exercice 2025-2026, la remise en peinture de la partie située autour de l'exutoire de fumée, ainsi que du plafond où se situé le luminaire extérieur.
8. Le syndic rappelle aux copropriétaires que, conformément aux décisions prises lors des précédentes Assemblées Générales, deux prêts RENOPRET ont été contractés auprès de la Région Wallonne.

Le premier prêt concerne le remplacement des chaudières ainsi que l'installation de panneaux solaires thermiques. Le montant total s'élève à 85.000,00 euros, remboursable sur une période de 7 ans, soit une mensualité de 1.011,90 euros. Le remboursement a débuté en janvier 2025.

Le second prêt porte sur les travaux d'isolation et de réfection de la toiture. Son montant est de 75.000,00 euros, étalé sur 10 ans, ce qui correspond à une mensualité de 625,00 euros. Le remboursement de ce prêt a commencé en mai 2025.

9. En ce qui concerne les normes en matière de sécurité incendie, il est rappelé que les portes des appartements doivent être des modèles coupe-feu (rf30) (démontage de la porte, serrure à trois points d'ancrage, une poignée de sécurité et la mise en peinture). Ets BOULANGER pour la somme de 1.162,82 € TVAC 6%/porte, possibilité avec une finition en stratifié et huisseries en acier pour un supplément de 250,00 € TVAC 6%. Placement de grilles de ventilation est de 238,00 € TVAC 6% placées, possibilité de placer des manchons RF. Par ailleurs, chaque logement doit obligatoirement être équipé d'au moins un détecteur de fumée par tranche de 80 m² habitables et d'avoir un PV de réception électrique datant de moins de 25 ans.

Le syndic attire également l'attention des copropriétaires sur la nécessité de faire vérifier la conformité de leur installation électrique privative, cette vérification devant être réalisée chaque 25 ans. À cette fin, le syndic demande à chaque copropriétaire de transmettre une copie de l'attestation de conformité, afin qu'elle soit intégrée au Dossier d'Intervention Ulérieure (DIU) de la résidence.

Le syndic propose d'établir un recensement des portes, grilles privatives etc.. qui doivent être adaptées et d'envoyer un courrier aux propriétaires pour tenter de rationaliser les frais. La teinte choisie par l'AG pour la finition côté hall est la teinte actuelle des anciennes portes. Après discussions, l'AG accepte cette proposition.



10. Le syndic souhaite établir la liste des travaux à envisager pour les prochaines AG afin de pouvoir obtenir pour les prochaines réunions des offres de prix. Placement d'une porte RF au niveau du local électricité, réfection à terme du tarmac, mise en peinture de la cage d'escalier, etc... Monsieur Lysens a également signalé que les plinthes du sas d'entrée se détache. Le syndic fera le nécessaire afin qu'elles soient refixées très rapidement.
11. Le syndic informe que Madame FRANKAR présente d'importants arriérés de paiement envers la copropriété. Au moment où elle a cessé de régler ses provisions, elle a invoqué un piratage de ses comptes bancaires ayant entraîné leur blocage. Toutefois, malgré l'écoulement de plusieurs semaines, aucun règlement n'a été effectué. Dans un premier temps, le syndic a tenté de résoudre la situation à l'amiable. Plusieurs rappels écrits ainsi que des appels téléphoniques ont été effectués dans le but de trouver un compromis en vue d'une régularisation. En dépit de ces démarches, aucune amélioration n'a été constatée. En mars 2025, une mise en demeure a été adressée par l'étude de l'huissier BORDET. Malheureusement, cette procédure est restée sans effet. En conséquence, une requête a été introduite auprès du Tribunal de paix de Verviers afin d'obtenir la condamnation de Madame FRANKAR au paiement des arriérés ainsi qu'à la reprise régulière du règlement de ses charges.
12. Le syndic signale que, à plusieurs reprises, des véhicules ont été stationnés devant le premier garage. Il rappelle que ce type de stationnement est formellement interdit par le règlement d'ordre intérieur. Des véhicules sont aussi stationnés dans la rampe en plus des deux emplacements qui sont autorisés. Il souhaite rappeler les raisons ayant conduit à l'adoption du ROI
- La présence d'un véhicule devant les garages complique considérablement les manœuvres, en particulier pour entrer en marche arrière.
 - Si l'on autorise le stationnement d'un véhicule à droite, cela pourrait ouvrir la porte au stationnement de plusieurs véhicules le long du mur, ce qui, par le passé, a conduit à une situation chaotique et ingérable.
 - Enfin, bien que le Code de la route ne s'applique pas sur domaine privé, un véhicule stationné en infraction au règlement pourrait être endommagé par un autre véhicule accédant à son garage. Dans ce cas, le propriétaire du véhicule endommagé pourrait se retourner contre celui qui s'était stationné irrégulièrement, sur base des dispositions du règlement d'ordre intérieur, lui-même issu d'un acte authentique publié.

Divers : Madame Leroy explique à l'AG que sa locataire Madame Muller ne reviendra vraisemblablement plus dans l'appartement ; Monsieur Moulan regrette que lorsque le relevé annuel des intégrateurs et des décompteurs d'eau ne puisse pas être communiqué aux propriétaires juste après le relevé plutôt que de devoir attendre 2 mois pour connaître les index, le syndic interrogera la société AQUATEL; Madame Lysens regrette que certains résidents laissent s'abandonner dans la pelouse sans ramasser, Monsieur Buterneers rappelle qu'il faudrait couper les rejet sur le tronc des Prunus, ce dernier réalisera le retrait, l'AG l'en remercie d'ores et déjà ; Monsieur Moulan signale que certaines portes des boîtes aux lettres ne tiennent plus correctement.

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.

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

ACP RICHELIEU
Le Syndic, Boris RAWAY

