

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](mailto:boris.raway@rawaysyndic.be)

Verviers, le 21 juin 2023.

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

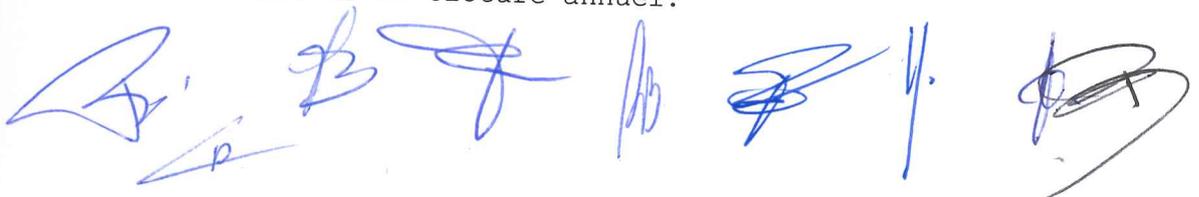
4900 SPA

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-230621

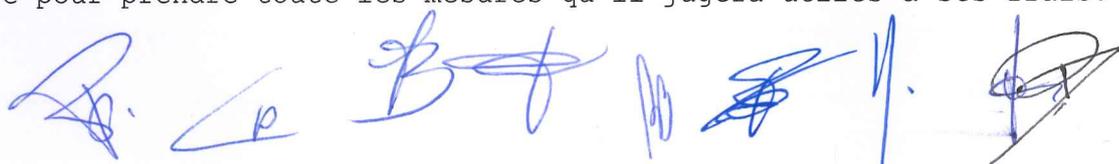
Par la présente nous avons l'avantage de vous communiquer le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'ACP Résidence RICHELIEU qui a eu lieu le 21 juin 2023.

1. Après signature de la liste des présences, il apparaît que 13 copropriétaires sur 16 réunissant 825/1.000ème 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 18h35. L'AG accueille les nouvelles propriétaires.
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 2022-2023.
4. L'AG décide à l'unanimité d'approuver les comptes 2022-2023, le bilan arrêté au 30/04/2023, le budget et les nouvelles provisions 2023-2024 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 30 juin 2023 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 2023-2024.
7. Après discussions, à l'unanimité l'AG reconduit le mandat et le contrat du syndic, RAWAY SYNDIC SRL pour une durée de 3 ans et lui donne l'autorisation de conclure des contrats dont l'échéance serait postérieure à la fin de son mandat.
8. Le syndic rappelle aux copropriétaires que les provisions pour charges doivent être payées de manière régulière et spontanée. Monsieur Moulan interroge l'AG par rapport aux propriétaires sortants pour lesquels il reste des sommes dues au bilan. Le syndic explique que lorsqu'une vente intervient, il communique au notaire les sommes dues tout en sachant qu'il ne s'agit que de sommes provisoires dans l'attente de la clôture annuel.



Après discussions, l'AG décide à l'unanimité d'envoyer une dernière mise en demeure à la famille Pirotton et en cas de non paiement pour le 31 juillet 2023, le syndic entamera une procédure devant le juge de paix.

9. Le syndic explique à l'AG qu'un second intégrateur a été placé sur certains radiateurs afin de vérifier le bon fonctionnement des appareils en place. Lors du relevé annuel, il apparaît que l'ensemble des données relevées par la société AQUATEL sont cohérentes. Les données collectées sur les deux appareils sont quasiment identiques. Une légère différence est visible compte tenu que les seconds intégrateurs ont été collés et non pas soudés au panneau du radiateur. Faisant suite à la décision prise lors de l'AG du 06/07/2022, la somme en attente 3.961,49 € a été imputée aux propriétaires concernés.
10. Il a été décidé précédemment de recouvrir les carrelages en façade par un crépis. Malheureusement l'Ets PROESMAN (4.038,60 € TVAC 6%) commandée ne donne plus aucune suite. Le syndic expose le devis de l'Ets Gerlaxhe-Delvenne pour réaliser le recouvrement avec des ardoises comme réalisé sur d'autres façades. Le travail consiste à placer un lattage, zingueries de finition et ardoises naturelles 22/40 de teinte noire pour la somme de 6.531,72 € TVAC 6%. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de postposer la décision lors de la prochaine AGO.
11. Lors des derniers emménagements/déménagements d'appartements situés à l'arrière de la résidence, les engins utilisés ont créé des ornières dans la pelouse arrière. Afin d'éviter ce problème pour le futur et faciliter l'intervention des pompiers en cas de problème, le syndic propose le placement de dalle à gazon qui seraient comblées au centre par de la terre et de l'herbe. L'Ets COUMONT S.A. propose une longueur de 11,50 m depuis la fin du tarmac et sur une largeur de 0,80 m et sur deux bandes pour un budget de 4.049,20 € TVAC 21 %. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de ne pas réaliser la dépense actuellement.
12. Le syndic expose à l'AG le devis reçu de l'Ets PALM pour l'enlèvement des dalles dans la pelouse. Ces dernières avaient été placées pour Monsieur Haine afin de faciliter l'accès au jardin. A l'heure actuelle, les dalles rendent l'entretien du jardinier complexe. Le travail consisterait à retirer les dalles, l'évacuation, apport de terre, mise en place de terre et semences pour la somme de 617,10 € TVAC 21 %. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de faire la dépense.
13. Le syndic expose à l'AG que lors des travaux de transformations de l'appartement de Monsieur ISLAMAJ, de nombreuses nuisances (poussières dans les communs, bruits intempestifs en dehors des heures normales, etc..) ont perturbés les résidents et détériorés les parties communes (porte d'entrée forcée, 2 marches cassées, ferronneries abîmées). De plus, des volets en appliques et châssis ont été installés et qui ne respectent pas l'harmonie de l'immeuble. Malgré les demandes du syndic, aucun changement notable n'a été constaté. Les radiateurs intérieurs ont été changés, le syndic demandera à la société AQUATEL de vérifier que la surface des nouveaux radiateurs correspondent aux anciens. Après discussions, l'AG regrette amèrement ce manque de respect. L'AG décide à l'unanimité d'envoyer un courrier au propriétaire actant l'ensemble des problèmes rencontrés et des dégradations. L'AG se réserve aussi la possibilité de se retourner par toutes voies de droit à son encontre pour le non respect du règlement de copropriété et du ROI. L'AG décide d'établir une procédure en cas de gros travaux dans la résidence. A savoir de prévenir le syndic au minimum 10 jours avant le commencement des travaux, de fournir le descriptif des travaux qui vont être réalisés, la durée du chantier. Pendant la durée des travaux, le propriétaire sera responsable de l'état de propreté des parties communes, en cas de manquements, le syndic sera mandaté pour prendre toutes les mesures qu'il jugera utiles à ses frais.



14. Le syndic expose à l'AG que le législateur tente dans le futur de réduire la valeur de la PEB des immeubles/appartements. De plus, il est important dans le futur d'arriver à maîtriser les charges de copropriété. Le syndic expose la possibilité dans le futur de réaliser la pose de panneaux photovoltaïques pour l'ensemble de la copropriété via une communauté d'énergie. Actuellement ce système est fonctionnel en Flandre et à Bruxelles mais pas encore développer en Wallonie. Le principe est de placer un compteur électricité complémentaire, ce dernier distribuera l'électricité aux autres compteurs avec un système de comptage et même à d'autres personnes dans la rue. Sachant que le rejet éventuel sur le réseau est comptabilisé chaque 15 minutes avec un système de rachat. De plus, possibilité de placer des panneaux thermiques sur la toiture qui pourraient préchauffer l'eau sanitaires. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de postposer la décision lors d'une prochaine AGO.
15. Divers : Le syndic a demandé une analyse de risque de l'ascenseur comme le législateur le prévoit chaque 15 ans. Lors de la réception du rapport des remarques étaient soulevées et doivent être solutionnées. Le syndic explique à l'AG que le SPF Economie va procéder à des vérifications et en cas de non respect, une lourde amende pourrait être réclamée et l'ascenseur mis à l'arrêt. Le syndic expose le devis de la société KONE pour la mise aux normes (modernisation) pour un budget de 8.223,19 € TVAC 6%, remplacement du bloc de secours dans la cabine, placement d'une nouvelle échelle, plus grande pour accéder à la cuvette d'ascenseur, amélioration de l'éclairage de la gaine et de l'interrupteur, placement de taquet pour réduire l'espace de coincement dans la cuvette, de plus le législation en vigueur nous oblige aussi à avoir un éclairage de minimum 50 LUX lorsqu'on fait face aux portes d'ascenseur au sol, ce qui n'est pas le cas actuellement, livraison et placement d'un nouveau limiteur de vitesse. L'AG demande au syndic de faire le nécessaire afin d'être conforme à la législation en vigueur et de prélever la somme de 5.000,00 € du fond de réserve, le solde dans les charges courantes, le syndic essaiera d'avoir un ristourne sur le devis proposé; Monsieur GROSJEAN explique à l'AG que sa clef de cave en ouvre d'autre. Il a d'ailleurs constaté qu'une personne avait retiré ses effets personnels de la cave. Après discussions, l'AG demande au syndic d'identifier les caves avec des plaquettes gravées avec le numéro d'appartement et invite les copropriétaires qui le désirent à sécuriser leur porte de cave privatives ; le syndic a commandé une petite rampe au niveau de l'escalier qui descend des boîtes aux lettres à la rampe d'accès des garages ; Madame Halleux demande si l'AG annuelle pouvait se dérouler en septembre plutôt qu'au mois de juin, les copropriétaires demandent au syndic de conserver la quinzaine déterminée à savoir la seconde quinzaine du mois de juin et donc la plus proche de la date de clôture ; le syndic contactera la société AQUATEL afin que l'installation des décompteurs d'eau chez Monsieur Vaessen soit réalisée; Monsieur Massay arrose de temps en temps les plantations, afin de lui faciliter la tâche, un enrouleur sera acheté.

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 25.

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

ACP RICHELIEU  
Le Syndic, Boris RAWAY