

**Copropriété REGINA A.C.P.**

bd d'Avroy 3

4000LIEGE 1

N° entr. : 0.874.024.339

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

**Votre contact :**

**Fabienne DECAMP**

**decamp@adksyndic.com**

**04/220.70.64**

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

Etude du Notaire HUBIN

Par mail : [lucie.marechal@notaire-hubin.be](mailto:lucie.marechal@notaire-hubin.be)

Nos réf. : JA/fd

Vos réf. : 2025-0346/001 - LM

**A.C.R. REGINA A.C.P., bd d'Avroy 3 à 4000 LIEGE 1**

**Renseignements « avant compromis »**

**Objet : Mutation  
générales**

**- Bien(s) : APP A11 de 230 quotités sur un total de 10.000 quotités**

**Renseignements généraux concernant la copropriété :**

Exercice comptable : 01/01 au 31/12

Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 1<sup>ère</sup> quinzaine d'avril

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 : 1 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale 08/04/2025 : 105.000,000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 2.052,76 €

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

Résidence REGINA A.C.P. - N° entr. : 0.874.024.339

ADK SYNDIC

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

(RPM Liège n° Entr. 41°25411) Agréé I.P.L. n° 160052 500080

Organisme de garantie : ANI BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Courants n° 730.390.160 730.390.159



### 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 20/08/2025 : 2.592,75 €

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

#### Fonds de réserve « Résidence »

- ✓ Reste à appeler pour l'exercice en cours : 1 / 4
- ✓ Budget décidé par l'Assemblée 08/04/2025 : 5.250,00 €
- ✓ Quote-part du bien vendu dans ce budget : 139 748 €

#### Fonds de réserve « emprunt travaux façade »

- ✓ Reste à appeler pour l'exercice en cours : 1 / 4
- ✓ Budget décidé par l'Assemblée 08/04/2025 : 170.000,00 €
- ✓ Quote-part du bien vendu dans ce budget : 5.539,81 €

### 4. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 20/08/2025 :

Solde débiteur : 0 € + 186,95€ de frais du présent courrier, soit 186,95 € en principal de créance privilégiée. **Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.**

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

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

**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.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 186,95 €.

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.

Pour la société syndic,  
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



Résidence REGINA A.C.P. - N° entr. : 0.874.024.339

ADK SYNDIC

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

RPM Liège n° Ent. 417.254.111 Agenc. I.P.L n° 190.022 800.0180

Organisme de garantie AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contacts n° 30.390.160 30.390.159



**Association des copropriétaires de la résidence  
REGINA, boulevard d'Avroy 3 à 4000 LIEGE 1  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 03 avril 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 33 propriétaires sur un total de 48  
soit : 7.752 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 15h46

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président :

Secrétaire :

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>
7.752	7.752		

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

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

donne lecture du rapport du conseil de copropriété qui est joint au présent PV.

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

→ Arrivée de (+ 230 quotités) ; votes sur 7.982 quotités à partir de ce point.

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, 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).

Procès-verbal

Copropriété REGINA - n° entr. : 0.874.024.339 c/o ADK SYNDIC

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

RPM Liège n° Entr. 117284111 - Agré C.P.J. n° 10090/022

Organisation de garantie AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730 390 160

En ce qui concerne le gaz, les locaux commerciaux reliés au système de chauffage commun ont bénéficié d'un prix fixe exceptionnellement bas de 16,17 €/MWh HTVA pour le prix de la molécule de gaz, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociable), permettant aux occupants d'échapper, jusque fin 2022, à d'importantes hausses.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

Ces prix sont revus tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

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

L'assemblée en prend acte.

→ *Arrivée de* (+ 194 quotités) ; votes sur 8.176 quotités à partir de ce point.

3. **Point de la situation suite à l'incendie du 03 février 2023 – Mesures de protection à prendre pour le futur (placement de caméras, gestion des poubelles, ...)** (10.000 Q concernées)

L'architecte de l'immeuble, , présent à l'Assemblée Générale, dresse un résumé très exhaustif des actions entreprises depuis l'incendie du 03 février dernier.

Complémentairement aux informations déjà adressées aux propriétaires, une note relative à la remise en état des parties privatives suite à l'incendie est commentée. Copie de cette note, demandant réponse de chacun, est jointe au présent procès-verbal.

4. **Mise en conformité de la copropriété – Obligations légales : point sur la situation** (10.000 Q concernées)

- **Conformité électrique des communs :**  
Suite à l'incendie du 03 février 2023, confirmation a été reçue du SSSP et de RESA de la conformité des parties communes.
- **Gaz :**  
Voir rapport de l'architecte, , présenté à l'Assemblée Générale.
- **Entretien des chaudières :**  
Les chaudières de la partie commerciale sont entretenues annuellement par la firme  
Le dernier entretien a été effectué le 24 mars 2022 – rappel adressé.
- **Matériel incendie :**  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - ✓ Extincteurs : DIMEX – validité d'entretien jusqu'au 31/03/2023 – rappel adressé
  - ✓ Eclairages de secours et portes RF : une fois que la mise en conformité incendie sera effectuée, des contrats de vérification seront souscrits.
- **Ascenseur :**  
Les ascenseurs sont actuellement en conformité. Les attestations de régularisation ont été reçues le 02 février 2023 (lux paliers en ordre).  
Sur base des normes actuelles, la prochaine analyse de risque devra être réalisée en 2034.
- **Amiante :**  
Un inventaire amiante a été réalisé le 23 juin 2020 et les travaux d'encapsulation ont été réalisés par EXPERT HOME en 2022. Ce problème est à revoir suite à l'incendie du 03 février 2023.
- **Rapport pompiers :**  
Le dernier rapport date du 24 février 2023, suite à l'incendie.
- **Adaptation des statuts :**  
La coordination de la loi de 2010 est intervenue le 02 décembre 2015 en l'étude du Notaire JADIN.  
La signature de l'acte reprenant la dernière mise en conformité est prévue pour le jeudi 13 avril 2023.

5. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.000 Q concernées)

Le total des charges de l'exercice 2022 s'est élevé à 94.818,29 € contre 95.788,98 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence de charges entre les deux exercices résulte de :

- Dépenses en moins : nettoyage de la galerie pour 6.000,00 €
- Dépenses en plus : acompte sur projet d'adaptation des statuts, 3.677,00 €, et honoraires d'avocats pour retards de paiement d'un montant de 3.192,00 €.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

- Fonds de réserve « immeuble » (10.000 Q) : 174.216,06 €
- Fonds de réserve « résidence » (8.658 Q) : 87.793,08 €
- Fonds de réserve « commerces » (1.342 Q) : 19.077,77 €
- Fonds de réserve « commerces hors vitrines » (1.326 Q) : 15.613,70 €
- Fonds de réserve « travaux façades » (8.658 Q) : 495.926,70 €

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

Les dossiers contentieux sont au nombre de deux, représentant un montant total de 44.491,30 €.

Monsieur \_\_\_\_\_ 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>8.176</b>	<b>8.176</b>		

6. **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>8.176</b>	<b>8.176</b>		

7. **Travaux – décision – mode de financement**

a) **Mise en conformité incendie** (10.000 Q concernées)

L'historique détaillant les différentes étapes de mise en conformité incendie de l'immeuble est rappelé aux propriétaires.

Une partie des travaux est actuellement commandée. Les autres travaux de mise en conformité incendie sont en cours de finalisation.

Coût total des travaux : 215.093,13 € TVAC (dont 34.874,74 € ont déjà été facturés en 2022).

Le solde sera prélevé du fonds de réserve « immeuble ».

b) **Rénovation des façades – Présentation des offres reçues par le bureau d'architecture BAG – Mandat à octroyer au Conseil de Copropriété pour le suivi du chantier** (8.658 Q concernées)

Le bureau d'architecture BAG expose les offres reçues. Il préconise de retenir le devis de la société GROVEN. Le devis remis – concernant exclusivement les parties communes, varie de 2.187.384,40 € HTVA à 2.315.659,50 € HTVA, soit de 2.318.627,64 € à 2.454.599 € TVAC.

A ces montants doivent être ajoutés les honoraires d'architecte s'élevant à 9,5 %, soit de 251.439 à 266.185 € TVAC + 52.635 € TVAC pour l'avant-projet (dont 97.452 € TVAC déjà facturés).

Au total, le coût du chantier est estimé de 2.622.701€ à 2.773.419€.

L'Assemblée Générale fait le choix de la société \_\_\_\_\_ pour la version initiale du projet et sans parachèvement intérieur pour le montant de 2.773.419€ TVAC.

Financement : via le fonds de réserve « travaux façades » et emprunt bancaire.

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier et contracter, si possible, un emprunt à la Région Wallonne à 0 % d'un montant de 500.000 €. Le solde, soit environ 2.000.000 € (maximum) fera l'objet d'un emprunt à un taux fixe compris entre 4 et 6%, sur une durée de 10 ans, sachant que la date de souscription de l'emprunt prise en compte par la banque pour application du taux est de 4 mois après l'assemblée. A cet emprunt s'ajoute une prime Atradius (garantie de solvabilité) estimée à 70.000 €. Le syndic analysera également la possibilité d'octroi de prime(s).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>7.280</b>	<b>5.350</b>	<b>1.802</b>	<b>128</b>

Nom(s) des votants « contre » :

Nom(s) des votants « Abstention » :

## 8. Fixation des budgets de l'exercice 2023

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

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget des charges courantes à 115.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>8.176</b>	<b>8.176</b>		

- b) Fonds de réserve « travaux façades » : (8.658 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de maintenir le budget des cotisations au fonds de réserve « résidence » à 216.450,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>7.280</b>	<b>6.802</b>	<b>478</b>	

Nom(s) des votants « contre » :

- c) Fonds de réserve « commerces » : (1.342 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de maintenir le budget des cotisations au fonds de réserve « commerces » à 1.342,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>896</b>	<b>896</b>		

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

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme

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>
8.176	8.176		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

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>
8.176	8.176		

## 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.
- b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans), en cas de vente ou de 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 10.000%) – 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) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mercredi 10 avril 2024 à 15h30**.
- e) demande que la porte de la cave vers le -1 soit fermée à clé.
- f) La solution de plafond proposée par en blanc cassé est acceptée.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h45.**

## REGINA - AG du 03/04/2023

### Rapport du Conseil de Copropriété

*Pour information: nous nous sommes réunis les 30/08/2022, 07/11/2022, 17/02/2023 et 16/03/2023, soit quatre fois en sept mois.*

#### Point 2 convocation AG : rapport du conseil de copropriété

##### *PREAMBULE :*

Fin août 2022, les deux coprésidents ont démissionné, pris par cette très très lourde charge qu'est la présidence et leurs propres occupations professionnelles. L'un a quitté le Conseil, l'autre y est resté. En ma personne, le Conseil ( six membres à l'époque) a accredité un nouveau Président. A ce moment, le Conseil est donc constitué de sept personnes, puis rapidement six, vu la vente du bien du 7ème membre.

##### *BILAN :*

Ascenseurs : Vincotte imposait des travaux, chiffrés à 15099€ HTVA par l'ascensoriste Orona. Il nous est apparu que ces suppléments avaient été payés lors des travaux de 2016. Après échanges, apport de preuves, et intervention de , l'ascensoriste reconnaît son erreur et effectue les travaux sans aucun frais. Gain = 16005€ TVAC.

Amiante : Lors de l'AG du 30/11/22, nous avons validé ces travaux suivant devis d'Expert Home (3370€ HTVA), devis qui faisait suite à une expertise extérieure.. Expert Home a encapsulé l'amiante, et a remis le jour même un nouveau devis de désamiantage de 7940€ HTVA. Nous avons refusé et, après intervention d'ADK, Expert Home s'est rangé à notre décision et a effectué le travail. Gain = 8416€, sous déduction de 700 ou 800€ déduits du devis initial, soit environ 7700€. Le travail réalisé sur les 2 dossiers a permis de ne pas dépenser environ 23500 € à l'époque.

#### Point 4 : travaux de mise en conformité

##### *BILAN :*

-Sprinklage : commencé en juin 2022 sans notre aval, présenté alors comme mesures conservatoires et urgentes, vu la pression des pompiers. Le tracé validé n'a pas été suivi, de par l'installation de la colonne dans le hall. Il est maintenant terminé.

-Plafond galerie : L'assemblée générale a approuvé en 2022 les travaux de faux plafond en plaque de plâtre. Cependant, le plafond installé (dalles) ne correspondait pas à celui qui avait été décidé par l'AG. Une autre proposition a été validée (ni dalles, ni plaques de plâtre). Après beaucoup d'échanges, et de désaccords, s'est retiré de ce poste, qui ne fait assurément pas partie de la mise en conformité. Un membre du Conseil a pris la main quant à la gestion, commande et mise en oeuvre et peut répondre à vos questions lors de l'AG. On y reviendra.

-Travaux de menuiserie et compartimentage RF : commande passée avec **quatre voix sur six** à Mr le 18/01/23, au prix de juin 22 après discussions. Cette commande a finalement officiellement été envoyée par ADK à GESTICONSTRUCT le 03/02/23 matin, soit quelques heures avant l'incendie.

*A cette occasion, nous rappelons encore une fois que chaque propriétaire est chargé de réaliser les travaux de menuiserie privative. Les portes d'entrée des appartements doivent être remplacées par des portes RF.*

Le 03/02/23, incendie et mise au placard des points en suspens.

Le 05/03/23, commande de la colonne sèche et de l'exutoire, **accord des quatre mêmes membres**, à Gesticonstruct. Pour la colonne, le prix est passé de 8000€ HTVA (prix estimatif métré 2019) à 16258€ HTVA (colonne modifiée suite aux exigences nouvelles des pompiers, et surtout, tracé modifié). Quant à l'exutoire, estimé à 9500€ en exécution horizontale en 2019, nous avons commandé un modèle vertical pour des raisons techniques, au prix de 10508€ HTVA.

Il reste la porte d'entrée galerie/hall RF 30 , la commande va être passée. Il faudra compter sur un délai de minimum 6 mois. Ce sera le premier travail du nouveau Conseil.

**Pour les services de sécurité de la Ville, l'important est cependant maintenant bien lancé.**

#### **Point 7b : façade.**

Six firmes ont été consultées, deux ont décliné, deux sont restées sans suite, nous avons donc deux offres (demandées pour le 13/12/22, et reportées plusieurs fois à la demande des soumissionnaires : nous n'avions pas le choix.)

Une des deux (NECO) n'est absolument pas conforme au métré de BAG, ni à nos desideratas. Neco a été relancé par BAG en janvier, aucune réponse. Il nous reste en main une seule offre (firme Groeven + Portal), reçue mi-janvier, pour un prix de 2.454.600 €, TVAC, non inclus le démontage des radiateurs, finitions murales intérieures des caissons isolés, réparation de chapes existantes, revêtement de sols intérieurs, corps de chauffe, tablettes de fenêtres etc, (= travaux privés)

Cette offre est datée du 8 février 2023, avec une validité de 120 jours. Ce jour, 60 jours sont passés !

, Président sortant

Rapport établi le 12/03/2023 par le Président, amendé par le Conseil le 16/03, lu en séance et joint au PV d'assemblée.

A.C.P. "Regina"  
286-[11-20]

Boulevard d'Avroy, 3 - 4000 LIEGE

## SUIVI SINISTRE INCENDIE - REMISE EN ETAT INSTALLATION GAZ – INFORMATIONS POUR PARTIES PRIVATIVES

### 1. Parties communes :

Les installations communes sont traitées par ailleurs.

Ce point ne nécessite pas plus de précisions dans le cadre de cette communication-ci.

### 2. Parties privatives :

Qu'est- ce qui a été touché lors de l'incendie ? :

Les conduites de gaz situées au plafond du couloir du sous-sol -1. Le reste des conduites et installations n'a pas été touché par l'incendie ou ses conséquences (fumées brûlantes).

Que va prendre en charge l'assurance ? :

La remise en état des conduites situées dans la zone sinistrée, a priori pas plus.

Le SSSP exige un rapport de conformité vierge de remarques pour réouverture du compteur, cela signifie :

- Une installation et des appareils en ordre et conformes à la norme gaz dans l'appartement (raccords, étanchéité, ventilation des locaux, position de la chaudière, sortie des gaz brûlés etc...)
- Une conduite étanche entre compteur et arrivée dans l'appartement.

Quelle est la situation générale à ce jour :

- Suite au passage de Vinçotte ce 16/02, constat d'un grand nombre de défauts dans les installations dans les appartements.
- Idem concernant l'étanchéité des conduites, avec une évidence pour ce qui est des conduites passant au plafond du couloir du -1 (mais cela n'exonère pas le reste des conduites et des remontées vers les étages).
- En l'état très peu de compteurs peuvent prétendre à une réouverture sans problème, en ce compris ceux qui n'ont pas été impactés par l'incendie.

Solution(s) envisagée(s) – conseils :

- La plus simple est bien entendu l'abandon de l'utilisation du gaz privatif, ce qui est fait dans un grand nombre de copropriétés (élimination des risques liés au gaz, mise à profit de la situation pour changer le système de chauffage puisque le maintien du système gaz a des implications financières potentielles – cf. ci-après).
- Pour maintenir son installation, et spécifiquement pour retrouver une étanchéité des conduites depuis le compteur, une solution de chemisage a été trouvée, via la société « Fuite de Gaz – Gaslek » de Bruxelles. Il s'agit d'une intervention qui garantit l'étanchéisation des conduites depuis le compteur jusqu'aux raccords dans l'appartement.
- Des conduites trop dégradées devront toutefois être changées malgré tout (mais ce n'est pas le cas de celles qui passent au plafond du couloir -1).

#### Quel est le coût de ce chemisage ? :

- Aux alentours de 1315,00 € TVAC (6%) / conduite, à voir selon étage (supplément de 74,20 € TVAC / étage au-delà du 3<sup>ème</sup>) et nombre points de raccordements (supplément de 74,20 € TVAC / étage au-delà de 2 points) :  
Pour exemple :
  - Appartement 3<sup>ème</sup> avec un point chaudière et un point cuisine : 1315,00 €
  - Appartement 10<sup>ème</sup> : 1315,00 € + 7 x 74,20 € = 1834,40 €
 A noter que l'entrepreneur pourrait faire un prix plus linéaire en cas de commande pour plusieurs appartements.

#### Qui prend en charge le coût ? :

- L'assurance pour les seules parties impactées au sous-sol -1 (et vraisemblablement avec un ratio concernant la partie du tuyau au sous-sol et non la totalité de la conduite / partie montante).
- A charge exclusivement privative pour les autres conduites.

#### Comment savoir si on doit faire chemiser sa conduite et/ou effectuer des travaux de mise en conformité de son installation privative (chaudière, ventilation etc...) ? :

- Faire (re)faire une visite de contrôle par un organisme agréé ou un chauffagiste agréé CERGA (renvoi aux informations déjà diffusées précédemment). Pour ceux qui ont reçu la visite de Vinçotte-gaz le 16/02, information sera donnée en complément au présent compte-rendu.

#### Que faire si un changement de chaudière doit éventuellement être envisagé ? :

- Il faut être particulièrement attentif aux points suivants :
  - A priori il n'est plus possible de remplacer une chaudière de type « atmo » par le même type, mais obligatoirement par une chaudière « à condensation ».
  - Ce changement implique également un changement de système concernant l'évacuation des gaz brûlés, les deux types ne pouvant pas cohabiter dans le même conduit de cheminée (températures des gaz, tirage).
  - Il est bien entendu interdit de connecter les sorties aux gaines techniques (ça s'est pourtant vu !) > risque grave d'intoxication des voisins.
  - Il est peu probable de pouvoir pratiquer une sortie en façade, voir les prochains travaux de rénovation de celle-ci et réglementation concernant les écarts minimaux entre sortie gaz brûlés et baies de fenêtres adjacentes.

#### Pour la suite – proposition non contraignante bien entendu :

Pour permettre d'avancer dans la remise en état des installations de gaz privatives et permettre de globaliser les interventions de chemisage (meilleur coût), vu l'absence de « cadastre » des propriétaires qui font encore usage du gaz et qui veulent le maintenir, proposition est faite de communiquer :

- Numéro appartement + nom propriétaire + numéro de contact / mail.
- Le cas échéant, nom de l'occupant et numéro d'appel (afin d'organiser les passages sur place).
- Numéro EAN compteur gaz
- Numéro compteur gaz

Information à donner (même si déjà transmise partiellement en vue du contrôle Vinçotte du 16/02 dernier) pour le 10/04 max, à l'adresse mail :

Un suivi sera établi auprès de l'entreprise « Fuite de Gaz – Gaslek » en fonction des demandes reçues à cette date. Précision utile : la commande 'un chemisage peut bien entendu être faite en direct, ce qui est proposé ici relève du « coup de main ».

ACP REGINA – Installations privées gaz

N° appartement : .....

Coordonnées propriétaire (nom + n° téléphone + adresse mail) :

.....

Coordonnées occupant si différent du propriétaire (nom + n° de téléphone + adresse mail) :

.....

N° compteur gaz appartement : .....

Code EAN : .....

**Ce coupon-réponse est à renvoyer pour le 10 avril 2023 à Monsieur l'architecte ' par  
courriel à [lm-architecte@outlook.com](mailto:lm-architecte@outlook.com)**

**Association des copropriétaires de la résidence  
REGINA, boulevard d'Avroy 3 à 4000 LIEGE 1  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juin 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 27 propriétaires sur un total de 48  
soit : 5.906 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

*En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :*

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 15h20.

Avant l'Assemblée Générale, [ ] demande à [ ] de confirmer que l'Assemblée Générale n'est pas enregistrée. [ ] confirme qu'il n'y a pas d'enregistrement.

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président :

Secrétaire :

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.906	5.906		

Arrivée de [ ] → + 128 Q, soit 6.034 Q

Procès-verbal

Copropriété REGINA - N° entr. : 0.874.024.339 c/o ADK SYNDIC sa

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

RPM Liège n° Entr. 117.254.111 - Agée D.F.L.a. 10.000.022

Organisme de garantie AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bouwelles - Contrat n° 30.390.160

**2. Suite au refus de signature du PV minute par le président du bureau de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10/04/2024, et en vue de permettre le bon fonctionnement de la copropriété, entérinement des décisions prises lors de ladite Assemblée** (10.000 Q concernées)

ouvre l'assemblée et justifie la convocation à la présente réunion de ce 17 juin.

Le syndic résume la contestation relative à l'absence de signature du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 10 avril 2024.

interpellé quant au motif de son refus de signer le procès-verbal, déclare qu'il n'était pas en état mental lui permettant de valider le procès-verbal.

expose les modalités de la procédure suivie ayant abouti à l'octroi du crédit bancaire et du choix de l'organisme prêteur.

, agissant en tant qu'avocat ayant été consulté par le Conseil de Copropriété, rappelle que la décision relative au choix de la banque a été prise à l'unanimité.

propose de laisser les choses en l'état et de conserver le procès-verbal tel que rédigé.

Partant, l'Assemblée Générale considère que ce point à l'ordre du jour est nul et non avenue.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.034	6.034		

**3. Retrait et résolution des deux mandats de \_\_\_\_\_, à savoir membre du Conseil de Copropriété et commissaire aux comptes de l'immeuble REGINA sise à Liège, lui-même désigné par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10/04/2024** (10.000 Q concernées)

dresse la liste des reproches adressés par le Conseil de Copropriété à M. GENTGES :

- celui-ci torpille le Conseil de Copropriété,
- est en défaut de paiement de ses charges (créant une incompatibilité),
- sollicite une rémunération alors que le Conseil agit bénévolement,
- refuse de signer le procès-verbal,
- profère des attaques, menaces et chantages réguliers à l'égard de \_\_\_\_\_ et du syndic,
- dissimulation de son 2<sup>ème</sup> achat reportant ainsi le paiement des charges dues,
- fait modifier en sa faveur le projet façades,...

Compte tenu de ces différents éléments, \_\_\_\_\_ au nom des membres du Conseil de Copropriété, hormis \_\_\_\_\_ demande l'annulation des mandats octroyés à l'\_\_\_\_\_ lors de l'Assemblée Générale du 10 avril 2024 comme membre du Conseil de Copropriété et commissaire aux comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.034	4.462	964	358

Noms des votants « contre » :

(représentés par procuration à \_\_\_\_\_)

(représentés par procuration à \_\_\_\_\_)

Noms des votants « Abstention » :

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 16h45.**

**Association des copropriétaires de la résidence  
REGINA, boulevard d'Avroy 3 à 4000 LIEGE 1  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 avril 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 28 propriétaires sur un total de 48  
soit : 7.008 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

*En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :*

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 15h45.

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président :

Deux candidats se présentent : mainlevée, est élu.

Secrétaire : ]

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>7.008</b>	<b>7.008</b>		

**2. Rapport du conseil de copropriété joint à la présente convocation (Art. 3.90 & 4) – Clôture des dossiers incendie et mise en conformité incendie présentée par l'architecte - Etat des fournitures régulières (Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)**

Le rapport du Conseil de Copropriété a été adressé à tous les propriétaires en annexe de la convocation de la présente Assemblée Générale.

Les différents points repris au rapport sont passés en revue et réponses apportées aux questions des copropriétaires.

Procès-verbal

Copropriété REGINA - N° entr. : 0.874.024.339 c/o ADK SYNDIC sa

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

RPM Liège n° Entr. 017.254.111 - Agréé S.P.F. n° 10.000.023

Organisme de garantie AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

Les points suivants sont également abordés :

- Gestion comptable du dossier sinistre incendie :

Des factures ont été reçues pour un montant de 196.212,85 € TVAC.

Au 31/12/2023, le solde bilantaire de ce compte s'élève à 146.212,85 € suite à l'avance perçue de 50.000,00 € de l'assurance.

La compagnie a également versé, en mars 2024, un complément de 146.467,76 €.

Une copie complète des factures relatives à ce compte sinistre a été adressée à la compagnie d'assurance afin de percevoir le solde dû.

A noter que le montant accordé par la compagnie comprend le coût du chemisage facturé privativement à plusieurs propriétaires. Il conviendra de prélever ce montant de la somme reçue de l'assurance pour rembourser les propriétaires concernés.

- Mise en conformité incendie de l'immeuble :

Le coût total des travaux TVAC a été estimé à 215.093,13 €

A déduire facturé en 2022 : - 34.874,74 €

A déduire facturé en 2023 : - 47.378,60 €

Restant dû au 31/12/2023 : 132.839,79 €

- Fuite canalisation gaz :

Comme la plupart des propriétaires le sait, une fuite à une conduite privative de gaz (colonne appartements A) a été décelée. \_\_\_\_\_ estime que la responsabilité du syndic est engagée, celui-ci étant au courant d'une corrosion de ces tuyauteries.

✓ Nonobstant le fait qu'il s'agit de tuyauteries privatives, après avoir été mis au courant du mauvais état des tuyauteries, le syndic a contacté le chauffagiste de l'immeuble, \_\_\_\_\_ qui, après d'être rendu sur place à deux reprises, a confirmé qu'il n'y avait pas de fuite.

✓ Sur conseil de l'architecte, \_\_\_\_\_, un chemisage de ces mêmes tuyauteries a été réalisé et le gaz n'a été remis en circulation qu'après que les propriétaires concernés ont obtenu les attestations de conformité émanant d'un organisme agréé.

✓ Parallèlement, le syndic a demandé à \_\_\_\_\_ 1 devis pour le remplacement des tuyauteries. Ce devis a été reçu le 25 septembre 2023 et transmis immédiatement au Conseil de Copropriété qui s'est réuni et a prié ADK de faire une déclaration à la compagnie d'assurance de la résidence en vue d'être indemnisé (la déclaration à l'assurance retardant évidemment toute commande).

La compagnie d'assurance a refusé de prendre en charge le sinistre, la cause et la période ne pouvant être déterminées avec certitude. \_\_\_\_\_ propose aux propriétaires de faire procéder à une contre-expertise. Les propriétaires accèdent à cette demande.

Concernant les autres conduites privatives de gaz, les propriétaires donnent mandat au syndic afin de faire examiner leur état.

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

- Assurance Incendie : compagnie AXA – police Buildimax 817 001 609 – courtier : \_\_\_\_\_  
franchise 750,00 €
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : compagnie CFDP – police 24ADK-REGINA – courtier : \_\_\_\_\_
- Assurance RC Conseil de Copropriété : compagnie AG – police 03/66 309 309 – courtier : \_\_\_\_\_

3. Mise en conformité de la copropriété : obligations légales – point sur la situation / décision

(10.000 Q concernées)

• Conformité électrique des communs :

Les rapport de conformité sont valables jusqu'en 2028.

• Gaz :

Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2028.



L'Assemblée Générale décide de souscrire le second emprunt auprès de CBC.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

**c) Détermination du montant à emprunter** (8.658 Q concernées)

Le coût global des travaux de rénovation des façades, TVA, honoraires d'architecte et prime ATRADIUS (70.000 €) compris, est estimé à	2.843.419 €
- A déduire : prélèvement 2022 :	- 99.310 €
- A déduire : prélèvement 2023 :	- 121.075 €
- A déduire : RENOPRET :	- 500.000 €
- A déduire : fonds de réserve « travaux façades » au 31/12/2023 :	- 592.137 €
- A déduire : 2 apports 2024, soit 2 x 54.112,50 €, soit (si confirmation budgétaire au point 7b) ci-après	<u>- 108.225 €</u>
Solde à emprunter :	1.422.672 €
Arrondi à 1.500.000 € (marge de sécurité nécessaire)	

A noter que les propriétaires qui le souhaitent peuvent ne pas faire appel aux crédits.  
Un courrier avec un coupon-réponse à renvoyer à ce sujet sera adressé aux propriétaires.

Le montant du remboursement, en cumulant les deux prêts, s'élèverait à 2,231 € par quotité et par mois.

L'Assemblée Générale décide de procéder à un emprunt de 1.500.000 €. Il est toutefois à noter qu'une partie du coût des travaux devra être imputée en frais privés (stores et allèges). Le syndic demandera à l'architecte de lui communiquer la quote-part de ces frais privés qui seront donc facturés séparément.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

## 5. Comptabilité

**a) Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – rapport des commissaires aux comptes – état des éventuels contentieux et des sinistres communs** (10.000 Q concernées)

Le total des charges de l'exercice 2023 s'est élevé à 105.027,54 € contre 94.818,29 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

• Fonds de réserve « immeuble » (10.000 Q) :	136.234,17 €
• Fonds de réserve « résidence » (8.658 Q) :	87.637,55 €
• Fonds de réserve « commerces » (1.342 Q) :	16.141,62 €
• Fonds de réserve « commerces hors vitrines » (1.326 Q) :	15.613,70 €
• Fonds de réserve « travaux façades » (8.658 Q) :	592.137,51 €

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

Il existe quatre retards de paiement importants pour un total de 62.039,87 €.

Il existe également un dossier sinistre commun en cours (incendie – voir rapport du Conseil de Copropriété au point 2 ci-avant).

Les commissaires aux comptes confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

b) **Imputation du coût du remplacement des tuyauteries privatives de gaz des appartements A** (10.000 Q concernées)

Le remplacement de la dizaine de tuyauteries privatives de gaz des appartements de la colonne A a été réalisé par l'entreprise en suite de la fuite de gaz constatée.

Le coût de ces travaux s'est élevé à 23.225,38 € TVAC.

La question qui se pose est l'imputation de ces frais, soit à charge des seuls appartements de type A, soit à charge de la totalité de la copropriété (prélèvement de la réserve).

Le syndic expose que lorsqu'une assurance n'intervient pas, et si l'origine du sinistre est commune, la totalité des frais est imputée à la copropriété.

Le syndic rappelle également aux propriétaires concernés l'obligation de faire réaliser un test d'étanchéité de leurs conduites privatives tous les cinq ans.

L'Assemblée Générale décide de prélever cette dépense du fonds de réserve de l'immeuble.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

c) **Proposition de procéder aux appels de fonds en début de trimestre ou création d'un fonds de roulement permanent** (10.000 Q concernées)

Le syndic expose aux propriétaires que les appels de fonds, au REGINA, sont adressés à terme échu, en fin de trimestre. Partant, les factures du trimestre (auxquelles il y a lieu d'ajouter le mois nécessaire afin de recevoir les versements) sont payées en se servant des liquidités des fonds de réserve. Pour remédier à cette situation, deux solutions existent :

- soit créer un fonds de roulement permanent s'élevant à 40.000 €,
- soit procéder à deux appels de fonds au même moment, de telle sorte que dorénavant, les appels de fonds soient demandés en début de trimestre.

L'Assemblée Générale décide de réduire la périodicité des prochains appels de fonds afin que la situation soit régularisée au terme de l'exercice.

La périodicité de l'exercice 2024 sera donc la suivante :

- l'appel de fonds du 30/06 sera demandé le 01/06,
- l'appel de fonds du 30/09 sera demandé le 01/08,
- l'appel de fonds du 31/12 sera demandé le 01/10.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	6.760	248	

Nom du votants « contre » : appartement

**6. 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 selon les votes suivants :

**Syndic :**

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	6.420	588	

Noms des votants « contre » : \_\_\_\_\_ et sa procuration

**Commissaire aux comptes :**

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

**Conseil de Copropriété :**

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

**7. Fixation des budgets de l'exercice 2024****a) Fonds roulement (charges courantes) :**

(10.000 Q concernées)

Il est proposé à l'Assemblée Générale de réduire le budget des charges courante à 105.000,00 € (-10.000,00 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

**b) Fonds de réserve « travaux façades » :**

(8.658 Q concernées)

Il est proposé à l'Assemblée Générale de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « travaux façades » à 54.112,50 € par trimestre, soit, pour les deux premiers trimestres 2024, à 108.225,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.112	6.112		

**c) Fonds de réserve « commerces » :**

(1.342 Q concernées)

Il est proposé de maintenir le budget des cotisations au fonds de réserve « commerces » à 1.342,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
896	896		

**d) Fonds de réserve « résidence » :**

(8.658 Q concernées)

Il est proposé de fixer un apport au fonds de réserve « commerces » de 5.250,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.112	6.112		

8. **Demande de la sté COMAX : placement d'une pompe à chaleur sur une cheminée d'aération** (10.000 Q concernées)

La société COMAX sollicite l'autorisation de placer une unité de pompe à chaleur au-dessus de ses bureaux ; la pompe serait fixée sur une cheminée d'aération.

La demande de ce propriétaire est reportée à la prochaine Assemblée Générale après que COMAX a pu vérifier la capacité de la cheminée à recevoir les gainages.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	6.760	248	

Nom des votants « contre » : COMAX

9. **Demande de : travaux privatifs : mandat pour désigner un entrepreneur et refacturation** (10.000 Q concernées)

Les propriétaires conviennent de ne pas donner suite à cette demande.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

10. **Conciergerie : vente, location ou mise à disposition** (10.000 Q concernées – la décision requiert l'approbation de 80 % des quotités)

L'ancienne conciergerie est actuellement donnée en location à . pour un montant mensuel de 244,76 € + chauffage et électricité.

Trois solutions s'offrent aux propriétaires : poursuite de la location, mise à disposition ou vente.

Après débat, l'Assemblée Générale donne son accord pour prolonger la mise en location de ce bien à pour le montant actuel de la location.

Il est demandé à , qui accepte, d'évacuer les objets qui lui appartiennent pour le mois prochain. Le syndic demandera à ↓, dans le cadre de la mise en conformité incendie, de mettre également ce local en conformité.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

11. **Placement de panneaux photovoltaïques sur le toit de l'immeuble** (10.000 Q concernées)

Le syndic fera établir un devis pour déterminer la validité du placement ou non de panneaux photovoltaïques en toiture.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

**12. Réfection des peintures des communs : présentation devis – décision – mode de financement**  
(10.000 Q concernées)

Trois devis ont été reçus. Les prix varient de 11.273 € HTVA à 24.725 € HTVA selon les options retenues (portes ascenseurs, portes RF, chambranles des portes privatives,...).

compte tenu des travaux actuellement en cours, e point est reporté à la prochaine Assemblée Générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

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

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

Les propriétaires conviennent de limiter le nombre de membres au Conseil de Copropriété à cinq.

Votes sur 5.533 Q présentes/représentées et 639 Q d'abstention avec les résultats suivants :

- 4.700 Q
- 4.646 O
- : 4.452 Q
- : 4.028 Q

b) Commissaires aux comptes (1 an) :

sont élus

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.008	7.008		

**14. Divers**

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au mardi **08 avril 2025 à 15h30**.
- b) Placement de pictogrammes d'interdiction de fumer : signale qu'il placera lui-même les pictogrammes dans les communs et au niveau de la galerie.
- c) Dératisation : il apparaîtrait que la firme chargée du contrat de dératisation ne remplit totalement ses obligations. La gérance interviendra auprès de cette société.
- d) Mail de M. : à la demande de celui-ci, son adresse mail est communiquée aux propriétaires :
- e) Demande de : insiste pour que les poubelles soient déposées dans les containers afin d'éviter les coulées dans le hall et les ascenseurs. Il insiste pour que les occupants du 10<sup>ème</sup> étage respectent les obligations de tri en matière de déchets. Dont acte.

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

**Association des copropriétaires de la résidence  
REGINA, boulevard d'Avroy 3 à 4000 LIEGE 1  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 avril 2025**

Sont présents ou valablement représentés : 35 propriétaires sur un total de 48

soit : 7.677 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

*En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :*

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 15h45.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président :

Secrétaire :

Le syndic représenté par : , rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.677	7.677		

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

**a) Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue**

Il s'agit principalement du remplacement des façades, de la fin de la gestion du sinistre incendie, de la mise en conformité incendie de l'immeuble, ainsi que de quelques autres sujets qui seront abordés au cours de l'assemblée.

**b) Energies :**

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat actuel est souscrit auprès de TOTALENERGIES en prix variables assorti d'une possibilité de « CLICS ».

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, quant à lui, avec la société LUMINUS.

**Procès-verbal**

Copropriété REGINA - n° entr. : 0.874.024.339 c/o ADK SYNDIC sa

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

RPM Liège n° Entr 417.234.111 - Agencé I.P.A n° 140002

Organisme de garantie : AXI BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 a 1170 Bruxelles - Contrat n° 730 390 160

## c) Contrats d'assurances :

- ✓ Assurance Incendie : compagnie AXA – police Buildimax 817 001 609 – courtier PECHARD – franchise DE portée à 1.500€ (voir point 8 de l'ordre du jour).
- ✓ Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : compagnie CFDP – police 24ADK-REGINA – courtier JAAG
- ✓ Assurance RC Conseil de Copropriété : compagnie AG – police 03/66 309 309 – courtier DWELSHAUVERS

A noter que le rapport du Conseil a été adressé aux propriétaires en même temps que la convocation à la présente assemblée. Les propriétaires décident que, dorénavant, les rapports du Conseil seront déposés sur le site, à disposition de tous.

3. **Mise en conformité de la copropriété**

(10.000 Q concernées)

**Obligations légales – point de la situation / décision :**

- **Conformité électrique des communs :**  
Le rapport de conformité est valable jusque 2029.
- **Conformité gaz chaudière Galerie :**  
Le rapport de conformité est valable jusque 2028.
- **Entretien de la chaudière :**  
La chaudière commune de la partie commerciale est entretenue annuellement par la firme GOESSENS.
- **Ascenseurs :**  
Les ascenseurs sont actuellement aux normes.  
Les prochaines analyses de risques doivent être effectuées en 2034.
- **Amiante :**  
Un inventaire amiante a été réalisé le 23/06/2020.  
Les travaux de désamiantage ont été réalisés en novembre 2024.
- **Conformité sécurité incendie :**  
Les travaux sont en cours de finalisation et suivis par l'architecte MARTIN.
- **Matériel incendie :**  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - ✓ Extincteurs : ( validité 09/10/2025)
  - ✓ Exutoire : : placement de l'exutoire le 28/05/2025 ; un contrat d'entretien va être souscrit avec ` ?
  - ✓ Eclairages de secours : ( (→ validité 18/10/2025)
  - ✓ Portes RF :
  - ✓ Installation de sprinklage : est réalisée – manque attestation de conformité (suite faillite de Sicli)
- **Concernant les parties privées :**  
Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives / prescrits privatifs qui sont les leurs 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/de détecteur(s) dans leur bien
  - ✓ Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF
  - ✓ Si présence de borne de recharge pour véhicules : attestation de conformité

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. **Travaux – décision – mode de financement**a) **Façades : point de la situation exposé par l'architecte**

.658 Q concernées)

Les travaux sont en cours de finalisation. La firme retenues pour apporter les corrections nécessaires.

communiquera prochainement les dates

, interpellent l'architecte, présent à la réunion, et lui posent une série de questions. Notamment, ils s'inquiètent de la qualité RF de certains éléments de la façade, de la pose trop courte du pare-vapeur à certains endroits, de tâches de rouille ou de la présence de limaille sur la nouvelle façade, etc... Monsieur I dépose une note qui est jointe au présent procès-verbal.

prend note des doléances émises, avec promesse de les examiner et, le cas échéant, procéder aux rectifications qui s'imposent.

Il est demandé à l'architecte de ne faire procéder au démontage de l'échafaudage qu'une fois les problèmes résolus. Conseil est donné aux propriétaires d'adresser à la gérance les manquements constatés, qu'ils puissent faire partie du dossier.

, représentant un propriétaire, rappelle qu'il appartient à l'architecte de défendre les intérêts de ses clients, et vérifier la qualité des travaux réalisés.

Après quoi, la réception de ceux-ci pourra être effectuée.

Concernant les travaux intérieurs (privatifs), présente un menuisier qui connaît l'immeuble. Il s'agit de ui peut être contacté au

**b) Peintures des communs** (8.658 Q concernées)

3 devis ont été obtenus variant de 21.000 à 25.000 € + TVA.

L'Assemblée décide de faire réaliser les travaux.

Mandat est octroyé au Conseil de Copropriété, en ce compris le remplacement des boîtes aux lettres (hors devis).

Financement : via le fonds de réserve

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>6.838</b>	<b>5.130</b>	<b>1.284</b>	<b>424</b>

Noms des votants « contre » :

]

Noms des « Abstention » :

**c) Contrôle conduites privatives de gaz** (8.658 Q concernées)

Pour mémoire, il subsiste 9 tuyauteries privatives de gaz à l'immeuble.

Un nouveau contrôle (test d'étanchéité et mise en peinture des parties visibles) a été réalisé début 2025 (test négatif).

Les propriétaires conviennent de rechercher une société qui aurait compétence à la fois pour réaliser périodiquement un test d'étanchéité, mais également pour procéder à une inspection des parties visibles.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>6.002</b>	<b>5.118</b>	<b>690</b>	<b>194</b>

Noms des votants « contre » :

Nom de l'« Abstention » :

**d) Pose d'une vanne coupe-gaz télécommandée, raccordée à des détecteurs** (8.658 Q concernées)

Proposition est faite de placer une centrale de détection gaz dans les sous-sols (devis DALEMANS d'un peu moins de 5.000 € + TVA).

Le placement de cette centrale est décidé.

Ces frais sont supportés par les 9 propriétaires disposant toujours du gaz pour leur appartement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.838	5.366	690	782

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

5. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.000 Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le total des charges de l'exercice s'est élevé à 105.350,34 € contre 105.027,54 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

• Fonds de réserve « immeuble » (10.000 Q) :	25.213,91 €
• Fonds de réserve « résidence » (8.658 Q) :	69.197,36 €
• Fonds de réserve « commerces » (1.342 Q) :	22.300,76 €
• Fonds de réserve « commerces hors vitrines » (1.326 Q) :	15.613,70 €
• Fonds de réserve « travaux façades » (8.658 Q) :	874.514,17 €

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

a procédé à la vérification des comptes et confirme n'avoir aucune remarque particulière à formuler, hormis l'importance des honoraires d'avocat dans le litige

Le syndic informe les propriétaires avoir récupéré l'entièreté de la dette I + des indemnités de retard et de procédure pour un total de 10.095,82 €.

De même, la dette éjà été réduite de moitié.

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 83.400 € à la clôture et se sont réduits à 37.813 € au jour de l'assemblée.

L'Assemblée Générale approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.313	5.659	836	818

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

6. **Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé** (10.000 Q concernées)

Décharge au syndic :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.447	4.697	2.114	636

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

JG. XUE

Décharge au Conseil de Copropriété :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.677	4.927	1.866	884

Noms des votants « contre » :

F

Noms des « Abstention » : I

Décharge au commissaire aux comptes :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.677	6.067	478	1.132

Noms des votants « contre »

Noms des « Abstention »

**7. Fixation des budgets de l'exercice 2025**a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Maintien du budget au fonds de roulement à 105.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.677	6.023	248	1.408

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

b) Remboursement annuel emprunts « travaux façades » :

50.000,00 € + 120.000,00 €

soit 170.000,00 € :

(7.058 Q concernées)

Le remboursement de l'emprunt, pour les propriétaires concernés, s'élève à 170.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.494	4.216	248	1.030

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

c) Fonds de réserve « résidence » :

(8.658 Q concernées)

Maintien du budget au fonds de réserve « résidence » à 5.250 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.590	4.834	248	1.508

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

d) Fonds de réserve « commerces » :

(1.342 Q concernées)

Maintien du budget au fonds de réserve « commerces » à 1.342 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
728	728		

**8. Exposé des nouvelles conditions imposées par l'assurance en cas de sinistre**

Suite à la mauvaise statistique sinistre (14 déclarations sur les 5 dernières années - débours de 343.671 € - rapport sinistre/prime de 753%) la franchise en dégât des eaux, à partir du 01/08/2025 est portée à 1.500 €. De plus, la franchise anglaise est supprimée.

**9. Demande de : pose d'un éclairage extérieur sécuritaire et embellissant à la façade (10.000 Q concernées)**

L'Assemblée Générale décide d'attendre la présentation concrète de ce projet avant de décider.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.947	1.582	492	2.873

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

**10. Concierge : vente, location ou mise à disposition (10.000 Q concernées)**

Suite à la suppression du poste de concierge à l'immeuble, trois solutions s'offrent aux propriétaires : vente, mise en location ou mise à disposition de la société de nettoyage.

Après débat, les propriétaires conviennent de maintenir la solution actuelle (mise à disposition de la société de nettoyage).

Résultat du vote à titre purement informatif :

Quotités votantes : 5.035

Vente : 552, soit 10,96 %

Mise à disposition/location : 4.483, soit 89,04 %

**11. Eligibilité (10.000 Q concernées)**

a) Retards de paiement : pas de mandat possible pour le ou les personnes concernées, non éligibles :

L'Assemblée Générale décide de ne pas soumettre au vote cette proposition.

b) Contrevenants aux statuts et au ROI : même décision, pas de mandat possible :

L'Assemblée Générale décide de ne pas soumettre au vote cette proposition.

**12. Retour au point 8 de l'Assemblée Générale 2024 : affaire décision (10.000 Q concernées)**

avait demandé aux propriétaires, lors de l'assemblée de 2024, l'autorisation de placer en toiture une pompe à chaleur. L'assemblée, avant de prendre position, avait demandé à la société COMAX de vérifier la capacité de la cheminée à recevoir les gaines.

Entretemps, la pompe a été placée en toiture.

L'assemblée décide d'accepter la présence en toiture de ce climatiseur, sous les conditions suivantes :

- 1) En cas de réparation ou de remplacement de l'étanchéité, obligation pour le propriétaire de procéder, à ses frais, à l'enlèvement et au remplacement du climatiseur.
- 2) Au cas où son climatiseur serait la cause d'un problème à l'étanchéité (déchirure, infiltrations), les réparations qui en découleraient seraient à la charge exclusive de COMAX.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>6.943</b>	<b>2.179</b>	<b>1.966</b>	<b>2.798</b>

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

### 13. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au mardi **07 avril 2026 à 15h30**.
- b) Travaux de mise en conformité incendie : demande à l'architecte de vérifier le métré des travaux. Il s'étonne que la finition de l'exutoire n'ait pas été prévue dans le cadre des travaux réalisés
- c) Cave privative de a acheté, en même temps que l'appartement A7, une cave. Son acte désigne la cave située en face de l'escalier. Or, le plan dont dispose le syndic situe la cave A7 au bout du couloir, la cave située en face de l'escalier étant reprise sous la dénomination « conciergerie ». Accord devra être trouvé à ce sujet entre : la copropriété.

### 14. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) – détermination du nombre de membres :

présentent.

Résultat des votes pour chacun des membres proposés :

- : 5.512 quotités sur 5.640, soit 97,73 %
- : 5.640 quotités sur 5.870, soit 96,08 %
- : 4.686 quotités sur 5.640, soit 83,09 %
- : 4.454 quotités sur 5.868, soit 75,90 %
- : 3.586 quotités sur 5.444, soit 65,87 %

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

se présentent.

Résultat des votes pour chacun des membres proposés :

- : 5.480 quotités sur 5.482, soit 99,96 %
- : 4.518 quotités sur 5.428, soit 83,23 %

### 15. Election du syndic

(10.000 Q concernées)

- a) Enquête de satisfaction lancée le 06 mars 2025 par le Conseil de Copropriété auprès de tous les copropriétaires – Résultats et débat :

Les résultats de cette enquête ont été transmis aux propriétaires avant l'Assemblée Générale. Cette enquête a permis de mieux cibler les éléments de satisfaction et les points à améliorer à la résidence. M. est remercié du travail effectué.

b) Election du syndic - décision :

Trois candidats se présentent au suffrage des propriétaires : ADK (3 ans), CITYHOME et SYNDIA.

Résultat des votes pour chacune des candidatures :

Quotités votantes : 6.931

ADK SYNDIC : 4.514 quotités, soit 65,13 %

CITYHOME : 248 quotités, soit 3,58 %

SYNDIA : 2.169 quotités, soit 31,29 %

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est donc réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2028 (conditions de gestion accessibles sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20G%C3%A9n%C3%A9rales%20ADK))

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 22h00.**





## Résidence REGINA A.C.P.

## LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/01 A 2023/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES 10000Q</b>		
	Report d'exercice au 31/12/2022	-0,22	0,00
		-0,22	0,00
<b>A</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires du syndic	15741,12	0,00
	Frais administratifs syndic	1412,76	0,00
		17153,88	0,00
<b>B</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Entretien décharges et égouts	858,60	48,60
	Entretien porte	58,30	3,30
	Contrôle, désinfection, dératisation	435,60	75,60
	Entretien et réparations bâtiment	116,07	6,57
		1468,57	134,07
<b>TOTAL DL 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 1,8622230000 EU/Quot</b>		<b>18622,23</b>	<b>134,07</b>

<b>DL 030</b>	<b>DEPENSES ETAGES (Résidentiel) 8658Q</b>		
<b>A</b>	<b>Entretien des communs</b>		
	Nettoyage bâtiment selon contrat	15125,00	2625,00
	Enlèvement ordures ménagères selon contrat	11666,40	2024,76
		26791,40	4649,76
<b>C</b>	<b>Electricité</b>		
	Electricité parties communes	-845,69	-146,60
		-845,69	-146,60
<b>D</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Contrats d'entretien extincteurs	393,35	68,27
	Contrats d'entretien chauffage	-174,90	-9,90
	Dépannages et réparations plomberie HC	198,22	11,22
	Entretien décharges et égouts	209,24	11,84
	Tapis de sol - paillason	538,84	93,52
		1164,75	174,95
<b>TOTAL DL 030 à répartir sur 8658 quotités, soit 3,1312612613 EU/Quot</b>		<b>27110,46</b>	<b>4678,11</b>

<b>DL 040</b>	<b>DEPENSES REZ (Commercial) 1342Q</b>		
<b>A</b>	<b>Entretien des communs</b>		
	Contrats d'entretien chauffage	174,90	9,90
	Dépannages et réparations chauffage HC	1440,28	81,53
	Dépannages et réparations plomberie HC	197,16	11,16
	Entretien porte	862,50	48,82
	Nettoyage bâtiment selon contrat	12000,00	0,00
		14674,84	151,41
<b>TOTAL DL 040 à répartir sur 1342 quotités, soit 10,9350521610 EU/Quot</b>		<b>14674,84</b>	<b>151,41</b>

**Résidence REGINA A.C.P.**  
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/01 A 2023/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 041	DEP. REZ (Com.- Vitrines) 1326Q		
	<u>A Entretien des communs</u>		
	Electricité parties communes	2052,56	355,70
		2052,56	355,70
<b>TOTAL DL 041 à répartir sur 1326 quotités, soit 1,5479336350 EU/Quot</b>		<b>2052,56</b>	<b>355,70</b>
DL 043	DEPENSES EAU 1er étage (RESTO CHEN+VARVERIS - compteur 6079694)		
	<u>A Eau froide</u>		
	Redevance fixe et consommation eau	1189,73	67,33
		1189,73	67,33
<b>TOTAL DL 043 à répartir sur 612 quotités, soit 1,9440032680 EU/Quot</b>		<b>1189,73</b>	<b>67,33</b>
DL 050	DEPENSES BUREAUX 658Q		
	<u>B Electricité</u>		
	Consommation électricité	128,39	22,27
		128,39	22,27
<b>TOTAL DL 050 à répartir sur 658 quotités, soit 0,1951215805 EU/Quot</b>		<b>128,39</b>	<b>22,27</b>
DL 060	DEPENSES ASCENSEURS		
	<u>A Ascenseurs</u>		
	Contrôle ascenseurs	367,59	63,80
	Contrat d'entretien ascenseurs	3580,94	202,70
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	423,69	23,98
	Electricité ascenseurs	3210,28	556,61
		7582,50	847,09
<b>TOTAL DL 060 à répartir sur 8658 quotités, soit 0,8757796258 EU/Quot</b>		<b>7582,50</b>	<b>847,09</b>
DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)		
	Report d'exercice au 31/12/2022	-0,14	0,00
		-0,14	0,00
	<u>A Chauffage</u>		
	Redevance fixe et consommation gaz	1659,73	39,72
	Frais de relevés chauffage	353,80	61,40
		2013,53	101,12
<b>TOTAL DL 610 2.013,99 euros répartis selon les relevés.</b>			
Soit un solde Crédeur de 0,60 euros.		<b>2013,39</b>	<b>101,12</b>

**Résidence REGINA A.C.P.**LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/01 A 2023/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 620	<b>DEPENSES EAUX compteurs 0197+0002+5829+0170 (S/RELEVE)</b>		
	<b>A Eaux</b>		
	Redevance fixe et consommation eau	11639,03	658,85
	Frais de relevés	797,05	138,33
		<b>12436,08</b>	<b>797,18</b>
<b>TOTAL DL 620 12.435,91 euros répartis selon les relevés.</b>			
	Soit un solde Débitteur de 0,17 euros.	<b>12436,08</b>	<b>797,18</b>

<b>TOTAL DL</b>	<b>85810,18</b>	<b>7154,28</b>
-----------------	-----------------	----------------

DP 010	<b>DEPENSES GENERALES</b>		
	Report d'exercice au 31/12/2022	-0,02	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2022	0,00	0,00
		<b>-0,02</b>	<b>0,00</b>
	<b>A Frais d'administration</b>		
	Honoraires avocats	634,22	110,07
	Autres frais d'administration	808,19	0,00
	Frais assemblée générale	127,17	0,00
	Modification des statuts	802,23	0,00
		<b>2371,81</b>	<b>110,07</b>
	<b>B Assurances</b>		
	Assurance incendie	10470,75	0,00
	Assurance responsabilité civile	125,83	0,00
	Assurances assistance judiciaire	1792,13	0,00
	Franchise - frais communs	750,00	0,00
		<b>13138,71</b>	<b>0,00</b>
	<b>C Réparations et entretiens</b>		
	Extincteurs d'incendie	407,17	70,67
	Entretien décharges et égouts	286,20	16,20
	Contrôle et surveillance (SRI, gardiennage, ...)	56,62	0,00
		<b>749,99</b>	<b>86,87</b>
<b>TOTAL DP 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 1,6260490000 EU/Quot</b>		<b>16260,49</b>	<b>196,94</b>

DP 030	<b>DEPENSES ETAGES</b>		
	<b>A Réparations et entretiens</b>		
	Entretien décharges et égouts	189,74	10,74
		<b>189,74</b>	<b>10,74</b>
<b>TOTAL DP 030 à répartir sur 8658 quotités, soit 0,0219149919 EU/Quot</b>		<b>189,74</b>	<b>10,74</b>

**Résidence REGINA A.C.P.****LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/01 A 2023/12**

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DP 040	DEPENSES REZ		
	A Travaux spéciaux		
	Dépannages et réparations chauffage HC	366,23	20,73
	Entretien et réparations bâtiment	2400,90	135,90
		2767,13	156,63
TOTAL DP 040 à répartir sur 1342 quotités, soit 2,0619448584 EU/Quot		2767,13	156,63

TOTAL DP		19217,36	364,31
TOTAL GLOBAL (DL + DP)	EURO	105027,54	7518,59

## Résidence REGINA A.C.P.

## LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/01 A 2024/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 010</b>	<b>DEPENSES GENERALES 10000Q</b>		
	Report d'exercice au 31/12/2023	0,24	0,00
		0,24	0,00
<b>A</b>	<b>Frais d'administration</b>		
	Honoraires du syndic	17315,07	0,00
	Frais administratifs syndic	1554,21	0,00
		18869,28	0,00
<b>B</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Signalisation sécurité/éclairage secours	348,74	19,74
	Contrôle, désinfection, dératisation	435,60	75,60
	Entretien et réparations bâtiment	1526,40	86,40
	Petit matériel divers	22,71	0,00
		2333,45	181,74
<b>TOTAL DL 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 2,1202970000 EU/Quot</b>		<b>21202,97</b>	<b>181,74</b>

<b>DL 030</b>	<b>DEPENSES ETAGES (Résidentiel) 8658Q</b>		
<b>A</b>	<b>Entretien des communs</b>		
	Nettoyage bâtiment selon contrat	18150,00	3150,00
	Enlèvement ordures ménagères selon contrat	12394,73	2151,15
		30544,73	5301,15
<b>C</b>	<b>Electricité</b>		
	Electricité parties communes	1972,23	228,03
		1972,23	228,03
<b>D</b>	<b>Réparations et entretiens</b>		
	Contrats d'entretien extincteurs	485,67	84,29
	Dépannages et réparations plomberie HC	629,64	35,64
	Entretien porte	1096,45	62,06
	Tapis de sol - paillason	565,28	98,12
		2777,04	280,11
<b>TOTAL DL 030 à répartir sur 8658 quotités, soit 4,0764610765 EU/Quot</b>		<b>35294,00</b>	<b>5809,29</b>

<b>DL 040</b>	<b>DEPENSES REZ (Commercial) 1342Q</b>		
<b>A</b>	<b>Entretien des communs</b>		
	Contrats d'entretien chauffage	414,17	23,44
	Entretien porte	1937,42	109,66
	Nettoyage bâtiment selon contrat	6000,00	0,00
	Eau parties communes	7,66	0,00
		8359,25	133,10
<b>TOTAL DL 040 à répartir sur 1342 quotités, soit 6,2289493294 EU/Quot</b>		<b>8359,25</b>	<b>133,10</b>

**Résidence REGINA A.C.P.**  
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/01 A 2024/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
<b>DL 041</b>	<b>DEP. REZ (Com.- Vitrines) 1326Q</b>		
<u>A</u>	<u>Entretien des communs</u>		
	Electricité parties communes	965,46	-27,53
		965,46	-27,53
<b>TOTAL DL 041 à répartir sur 1326 quotités, soit 0,7280995475 EU/Quot</b>		<b>965,46</b>	<b>-27,53</b>

<b>DL 043</b>	<b>DEPENSES EAU 1er étage (RESTO CHEN+VARVERIS - compteur 6079694)</b>		
<u>A</u>	<u>Eau froide</u>		
	Redevance fixe et consommation eau	510,00	28,86
		510,00	28,86
<b>TOTAL DL 043 à répartir sur 612 quotités, soit 0,8333333333 EU/Quot</b>		<b>510,00</b>	<b>28,86</b>

<b>DL 050</b>	<b>DEPENSES BUREAUX 658Q</b>		
<u>B</u>	<u>Electricité</u>		
	Consommation électricité	156,03	12,72
		156,03	12,72
<b>TOTAL DL 050 à répartir sur 658 quotités, soit 0,2371276596 EU/Quot</b>		<b>156,03</b>	<b>12,72</b>

<b>DL 060</b>	<b>DEPENSES ASCENSEURS</b>		
<u>A</u>	<u>Ascenseurs</u>		
	Contrôle ascenseurs	777,82	135,00
	Contrat d'entretien ascenseurs	3754,18	212,50
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	1016,08	57,51
	Electricité ascenseurs	1722,56	86,02
		7270,64	491,03
<b>TOTAL DL 060 à répartir sur 8658 quotités, soit 0,8397597598 EU/Quot</b>		<b>7270,64</b>	<b>491,03</b>

<b>DL 610</b>	<b>DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)</b>		
	Report d'exercice au 31/12/2023	-0,43	0,00
		-0,43	0,00
<u>A</u>	<u>Chauffage</u>		
	Redevance fixe et consommation gaz	2398,56	326,73
	Frais de relevés chauffage	191,59	33,25
		2590,15	359,98
<b>TOTAL DL 610 2.589,73 euros répartis selon les relevés.</b>			
Soit un solde Créditeur de 0,01 euros.		<b>2589,72</b>	<b>359,98</b>

## Résidence REGINA A.C.P.

## LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/01 A 2024/12

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 620	DEPENSES EAUX compteurs 0197+0002+5829+0170 (S/RELEVÉ)		
	<u>A Eaux</u>		
	Redevance fixe et consommation eau	8083,34	457,95
	Frais de relevés	825,70	143,30
		8909,04	601,25
TOTAL DL 620 8.909,05 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Crédeur de		0,01 euros.	
		8909,04	601,25

<b>TOTAL DL</b>		<b>85257,11</b>	<b>7590,44</b>
-----------------	--	-----------------	----------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 31/12/2023	0,12	0,00
	Report d'exercice au 31/12/2023	0,00	0,00
		0,12	0,00
	<u>A Frais d'administration</u>		
	Honoraires avocats	484,00	84,00
	Autres frais d'administration	618,00	0,00
	Frais assemblée générale	1038,25	0,00
		2140,25	84,00
	<u>B Assurances</u>		
	Assurance incendie	11058,38	0,00
	Assurance responsabilité civile	128,70	0,00
	Assurances assistance judiciaire	1881,73	0,00
	Franchise - frais communs	1603,70	14,35
		14672,51	14,35
	<u>C Réparations et entretiens</u>		
	Extincteurs d'incendie	760,61	132,01
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	150,52	8,52
	Dépannages et réparations plomberie HC	326,70	56,70
	Entretien et réparations bâtiment	208,74	36,23
		1446,57	233,46
TOTAL DP 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 1,8259450000 EU/Quot		<b>18259,45</b>	<b>331,81</b>

DP 030	DEPENSES ETAGES		
	<u>D Frais d'administration</u>		
	Autres frais d'administration	51,50	0,00
		51,50	0,00
TOTAL DP 030 à répartir sur 8658 quotités, soit 0,0059482559 EU/Quot		<b>51,50</b>	<b>0,00</b>

DP 040	DEPENSES REZ		
	<u>A Travaux spéciaux</u>		
	Dépannages et réparations chauffage HC	782,28	44,28
		782,28	44,28
TOTAL DP 040 à répartir sur 1342 quotités, soit 0,5829210134 EU/Quot		<b>782,28</b>	<b>44,28</b>

DP 300	DEPENSES EMPRUNT 7.058Q		
	<u>A Frais divers</u>		
	Frais bancaires Ouverture crédit CBC	1000,00	0,00
		1000,00	0,00
TOTAL DP 300 à répartir sur 7058 parts, soit 0,1416831964 EU/part		<b>1000,00</b>	<b>0,00</b>

<b>TOTAL DP</b>		<b>20093,23</b>	<b>376,09</b>
<b>TOTAL GLOBAL (DL + DP)</b>	<b>EURO</b>	<b>105350,34</b>	<b>7966,53</b>

REGINA A.C.P.

Situation du 2024/01 au 2024/12

<u>ACTIF</u>	<u>PASSIF</u>
FONDS DE RESERVE TRAVAUX VIA EMPRUNT 7058Q	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE 10000Q
Apport de l'exercice FLW -24.999,96	Fonds de réserve Immeuble 136.234,17
Remboursement emprunt 29.753,85	Frais/Intérêts bancaires 1.219,47
4.753,89	<u>Factures prélevées :</u>
Stock badges 395,23	MEC Incendie -81.356,55
RETARD AVANT CLOTURE 83.400,14	Désamiantage -23.659,20
DÉBIT APRES REPARTITION 7.305,64	Audit énergétique -4.280,00
Solde restant dû sur emprunt Façade CBC 1.187.862,30	Frais de justice -12.423,63
Solde restant dû sur emprunt Façade FLW 479.166,65	Location antennes 8.710,48
Produit à recevoir 290.113,93	Anciens clients/fournisseurs 769,17
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE 7.651,92	25.213,91
Charges à reporter 3.854,16	FONDS DE RESERVE RESIDENTIEL 8658Q
COMPTES BANCAIRES	Fonds de réserve Résidence 87.697,55
CBC Livret BE 07 7420 2383 6066 755.072,78	Apport de l'exercice 5.250,03
CBC Vue BE 85 7320 2612 7306 11.459,95	<u>Factures prélevées :</u>
766.532,73	Rempl tuyauteries gaz -23.225,38
	Répa fuite tuyauterie chauffage -3.870,08
	Location conciergerie par 3.345,24
	69.197,36
	FONDS DE RESERVE COMMERCIAL 1342Q
	Fonds de réserve Commercial 16.141,62
	Apport de l'exercice 1.342,00
	Location terrasse Inbev 4.817,14
	22.300,76
	FONDS RESERVE COMM HORS DIV 1326Q
	Fonds de réserve Comm 15.613,70
	15.613,70
	FONDS DE RESERVE TRAVAUX FACADES 8658Q
	Fonds de réserve tvx façades 592.137,51
	Apport de l'exercice 108.225,00
	Apport Paiement comptant 137.442,56
	<u>Factures prélevées :</u>
	Rénovation façade -1.280.636,81
	Prime audit logement 190,00
	Apport FLW 500.000,00
	Apport CBC 817.345,91
	874.514,17
	FONDS DE RESERVE TRAVAUX PT COMPTANT 1600Q
	Apport de l'exercice 137.442,56
	TFT Travaux façades -137.442,56
	400,00
	Caution 400,00
	AVANCE AVANT CLOTURE 8.293,77
	CREDITEURS APRES REPARTITION 5.994,26
	DECIMALE DE REPARTITION 0,10
	CREDIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX 0,02
	Solde restant dû sur emprunt Façade CBC 1.187.862,30
	Solde restant dû sur emprunt Façade FLW 479.166,65
	FOURNISSEURS A PAYER 97.892,10
	Sinistre en cours 44.587,49
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
2.831.036,59	2.831.036,59