Copropriété DELTA A.C.P.
rue de Huy 4
4300WAREMME
N° entr. : 0.817.151.061
c/o ADK SYNDIC s.a.
Syndic de copropriétés
rue des Fories 2
4020 LIEGE 2
☎ 04/220.70.70

Liège, le 28 mai 2025

Votre contact :
Véronique PAULY
v.pauly@adksyndic.com 04.220.79.93
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 9h à 12h30 ou sur rendez-vous

IMMOCUBE

Par mail : elodie@immocube.be

Nos réf. : JFL/vp
Vos réf. : /

A.C.R. DELTA A.C.P., rue de Huy 4 à 4300 WAREMME
Renseignements « avant compromis »
Objet : [redacted] - Bien(s) : APP C04 de 70 quotités + EMP 03 de 5 quotités sur un total de 995 quotités générales

La dénomination et les quotités du/des bien(s) vendu(s) telles que reprises dans l'acte de propriété de votre mandant(e) n'étaient pas renseignées dans votre demande. Nous attirons dès lors votre attention sur le fait nous n'avons pu nous baser que sur les informations en notre possession pour établir la présente.

Renseignements généraux concernant la copropriété :
Exercice comptable : 01.06 – 31.05 Clôture : annuelle
Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 01-15/10
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 préjugeant évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

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

   - Reste à appeler : 0 / 4
   - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 50.000 €
   - Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 3.517,6 € + 251,24 €
     ↳ 3768,84 €, soit 314,07 €/mois.

2. **Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial** : 351,75 € + 25,13 €

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 20/05/2025 : 1.398,09 € + 99,86 € → 1497,95 €, soit 124,83 €/mois.

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

   Fonds de réserve « Immeuble »

   - Reste à appeler : 0 / 4
   - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 15.000 €
   - Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 1.055,28 € + 75,38 €

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 20/05/2025** :

   Solde débiteur : 0 € + 186,95 € de frais du présent courrier, soit 186,95 € en principal, **dont 186,95 € 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 :**

   5.1. Il y a 0 procédure en cours en recouvrement de créances.

   5.2. Il n'y a aucune autre procédure en cours.

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

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

8. **Rapport PEB partiel** : n° **20220215019300**

Remarques : **Nous insistons fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.**

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.
L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.
Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.
La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 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,
Jean-François LECLERCQ

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

Liège, le 15 octobre 2024

N/Réf. : JFL/vp

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»
«Clt_CodePost» «Clt_Localite»
«Clt_Pays»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
DELTA A.C.P., rue de Huy 4 à 4300 WAREMME
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 1ER octobre 2024

Sont présents ou valablement représentés : 12 propriétaires sur un total de 15

soit : 790 quotités sur un total de 995

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 17H40.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5)* *(995 Q concernées)*

Président : Monsieur C
Secrétaire : Madame
Le syndic représenté par M. LECLERCQ rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
790	790		

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

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :
- — Installation de la nouvelle porte d'entrée et des boites aux lettres
- – Remplacement du rideau de cellules de l'ascenseur

b) Energies :
La copropriété bénéfice 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.

c) Contrats d'assurances :
Assurance Incendie : police n° 816 993 760 – Courtier : ALLIA (anciennement Bastin) – compagnie : AXA – Franchise : légale

3. **Mise en conformité de la copropriété** *(995 Q concernées)*

a) **Obligations légales – point de la situation :**
- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité est valable jusqu'au 12/09/2028
- Citerne à mazout :
  Un contrôle de l'installation a été effectué le 22/02/2022
  Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2025
- PEB :
  Le rapport PEB est valable jusqu'au 15/02/2032
- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues annuellement par la société Goessens
  Dernier entretien effectué : le 07/08/2024
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
  Une déclaration de classe 3 a été introduite le 06/06/2016 (validité 10 ans) pour la citerne.
- Ascenseur(s) :
  La dernière analyse de risque a été effectuée le 10/10/2019
  La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034
  Attestation de régularisation : oui le 10/03/2021
  Lux paliers : en ordre
- Amiante :
  Un inventaire amiante a été réalisé le 19/02/2020
  Conclusion du rapport : des travaux d'enlèvement et d'encapsulation sont recommandés ainsi qu'un contrôle annuel.
  Les travaux d'encapsulage ont été réalisés en septembre 2022
- Conformité incendie
  L'immeuble, dans ses parties communes, n'est pas en conformité incendie – voir point 3.b) ci-après.
- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs (DIMEX) : validité de l'entretien : 05/03/2025
  - Eclairages secours : (TECHNICAL SERVICES) : validité de l'entretien : 01/10/2024
  - Portes RF : pas de portes RF
- Concernant les parties privées :
  Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives 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 10 ans (immeuble d'avant 1981)
- 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

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

b) **Adaptation des statuts de la copropriété : mandat à donner pour la désignation d'un géomètre en vue de procéder au recalcul des quotités – problématique de la cession du parking 08**

Le syndic a réceptionné du notaire DUBUISSON le projet des statuts (acte de Base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur) mis en concordance avec les précédentes législations.

Le notaire DUBUISSON a analysé les documents transmis dans le cadre de l'acte de base modificatif de 2001 et précise que, selon son analyse, celui-ci a entrainé la création d'une indivision entre les copropriétaires de l'époque. Dès lors, le parking n'est pas considéré comme partie commune.

Le notaire DUBUISSON précise que selon son analyse, en l'état actuel de la législation, la seule façon de corriger cette situation est de modifier l'acte de base afin que le parking 8 soit placé en partie commune. Toujours selon le notaire :

— un nouveau rapport de calcul des quotités sera nécessaire. Il devra recalculer les quotités sur 7 parkings au lieu de 8.

— les copropriétaires du parking devront comparaitre à l'acte. Or, certains ne sont plus propriétaires d'autres lots privatifs dans l'immeuble. Il faudra donc les retrouver (ou leurs héritiers), leur expliquer le problème et, le cas échéant, négocier avec eux (il s'agit techniquement d'une cession d'un bien et peut-être que certains n'accepteront pas de le céder gratuitement).

L'assemblée avait mandaté le syndic pour prendre l'avis d'un autre notaire et analyser d'éventuelles autres solutions.

Le syndic a consulté l'étude du notaire MATHONET. Celui ne peut apporter une autre solution.

Au vu de la difficulté (voir l'impossibilité) de réunir les propriétaires du parking 8 (ou leurs héritiers), les propriétaires décident de ne pas faire adapter leurs statuts.

Le syndic se limitera donc à établir le ROI de la résidence tel que le prévoit désormais le Code civil.

Ce travail sera facturé à la copropriété selon les conditions générales, à savoir, pour les immeubles jusqu'à 40 lots principaux : 309 € pour la rédaction du ROI.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
790	*790*		

c) **Prévention incendie : présentation du rapport et devis de la société CEPPI – décision et financement**

Le syndic rappelle que l'immeuble doit répondre aux exigences du règlement communal applicable en matière de sécurité incendie. Ce règlement dépend du règlement consultable sur le site de la Zone de Secours de Hesbaye : https://www.pompiershesbaye.be/la-preventions/reglement-incendie/

En regard de la politique sécuritaire dictée par le règlement de police de la Ville de Liège (bien que la copropriété ne se situe pas dans cette zone d'influence), l'assemblée générale est invitée à faire réaliser une étude de l'état de conformité incendie des parties communes de l'immeuble. Au vu des implications, le recours aux services d'un architecte s'avère nécessaire.

L'assemblée avait décidé de mandater la société CEPPI pour obtenir un rapport et un devis pour répondre aux besoins de prévention incendie.

Malgré plusieurs rappels, la société CEPPI n'a pas remis prix au syndic dans les temps.

L'assemblée confirme le mandat donné à la société CEPPI, société spécialisée dans la prévention incendie mais ne disposant pas du statut d'architecte, pour effecteur un rapport de prévention et émettre une offre de prix sur les travaux qui lui semblent nécessaires. Ces éléments seront présentés à la prochaine AG ordinaire d'octobre 2025.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
790	*790*		

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** *(995 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/05/2024, le total des charges s'est élevé à 44.101,85 € pour un budget estimé à 50.000 €.

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 5.020,26 €

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

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

Madame , et Monsieur (confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
790	*790*		

5. **Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé** *(995.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 recueille le même suffrage.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
790	*790*		

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

a) Rénovation de la toiture – désignation éventuelle d'un bureau d'architecture *(995 Q concernées)*

Les architectes suivants pourraient intervenir pour préparer ce dossier aux coûts suivants :

— Le **bureau d'architecture Pierre Ploumen** qui propose de travailler en régie aux coûts suivants :
Architecte senior : 118,58 € / heure TVA 21% Comprise
Architecte junior : 78,65 € / heure TVA 21% Comprise
Ces tarifs sont calculés au départ du bureau et comprennent tous les frais habituels.

— Le **bureau d'architecture PLAN 9** qui propose de travailler en régie au coût de 102,85 € TVA 21% comprise.

L'Assemblée décide de ne pas mandater d'architecte pour la rénovation de la toiture de la résidence.

L'Assemblée décide de reporter ce point à la prochaine AG.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
790	790		

b) Remplacement de la chaudière *(995 Q concernées)*

Le syndic a sollicité le chauffagiste de la résidence, la société GOESSENS de Hannut, qui a remis prix pour :

- le démontage de la chaudière existante et de la tuyauterie, jusqu'aux vannes départ/retour chauffage et départ/retour ECS
- la fourniture et la pose d'une chaudière mazout à condensation VIESSMAN VITORONDENS 200-T J2RA de 107 kW
- l'installation d'une nouvelle tuyauterie de chauffage et d'eau chaude sanitaire jusqu'aux vannes départ/retour existantes
- l'installation d'une tuyauterie d'évacuation des condensats puis relevage de ces condensats via une pompe de relevage jusqu'à la tuyauterie d'évacuation existante (au-dessus du puisard)
- le tubage de la cheminée (une réserve est mise pour ce poste qui doit être vérifié)
- l'installation d'un nouveau tableau électrique en chaufferie pour la chaudière, le circulateur chauffage, le circulateur de boucle ECS, la pompe de charge des boilers et la pompe de relevage

Pour un montant global de 39.256,58 € TVA 6% comprise

En option :

- installation d'un séparateur de boue pour 445,34 € TVA 6% comprise
- installation d'un système de neutralisation des condensats pour 1.116,54 € TVA 6% comprise

Le devis prévoit que les éléments suivants soient conservés :

- les 2 boilers
- le circulateur chauffage
- la pompe de charge pour les boilers
- le circulateur de boucle ECS
- les vases d'expansion chauffage et sanitaire

L'Assemblée décide de ne pas procéder au remplacement de la chaudière de la résidence.

Il est demandé au syndic de procéder à un appel d'offres dont le résultat sera présenté à la prochaine AG ordinaire.

Le syndic consultera d'autres entreprises en incluant une option de passage au gaz.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
790	790		

7. **Etat technique des bétons et de l'étanchéité des balcons : proposition de mandater un architecte en vue de préparer leur rénovation éventuelle**

Les architectes suivants pourraient intervenir pour préparer ce dossier aux coûts suivants :

- Le **bureau d'architecture Pierre Ploumen** qui propose de travailler en régie aux coûts suivants :
  Architecte senior : 118,58 € / heure TVA 21% Comprise
  Architecte junior : 78,65 € / heure TVA 21% Comprise
  Ces tarifs sont calculés au départ du bureau et comprennent tous les frais habituels.
- Le **bureau d'architecture PLAN 9** qui propose de travailler en régie au coût de 102,85 € TVA 21% comprise.

L'Assemblée décide de ne pas mandater un bureau d'architecture pour préparer un dossier technique relatif à l'état des bétons et à l'étanchéité des balcons.

L'Assemblée décide de reporter ce point à la prochaine AG.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
790	790		

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : *(995 Q concernées)*

Fixation du fonds de roulement à 50.000 €

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
790	790		

b) Fonds de réserve « Immeuble » : *(995 Q concernées)*

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 15.000 €

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
790	790		

c) Proposition d'appeler les fonds de la copropriété par des appels de fonds trimestriels anticipatifs : *(995 Q concernées)*

L'assemblée décide d'appeler, à l'avenir, les fonds de la copropriété via des appels de fonds trimestriels anticipatifs. Le 1er appel de fonds sera réalisé début janvier 2025.

Les copropriétaires qui le souhaitent, pourraient poursuivre leur versement mensuellement mais en prenant bien soin de préciser dans leur virement la communication structurée reprise sur les appels de fonds afin d'éviter tout risque d'erreur d'imputation.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
790	790		

9. Elections et/ou réélections statutaires *(995 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Président : M

Assesseurs : ` `

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
790	790		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
790	790		

10. Divers

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 9 octobre 2025 à 17H30.**

b) Le syndic rappelle qu'il dispose d'un service de garde 24H/24 - 7J/7 que les résidents ou propriétaires peuvent appeler en cas de problèmes techniques nécessitant une intervention urgente.

Ce service est joignable les après-midis du lundi au jeudi jusqu'à 16H30 au 04/220.70.70 et en dehors des jours et heures de bureau, au 04/349.49.10. Il est néanmoins rappelé que ce service de garde ne doit être appelé qu'en cas de nécessité. En effet, ces appels débouchent, la plupart du temps, sur l'intervention de fournisseurs qui facturent bien évidement leur prestation en tarif de soirée ou de week-end.

c) La copropriété demande que le syndic fasse un tour du marché au niveau des sociétés de nettoyage.

d) Il est demandé de revoir l'étiquetage de la parlophonie et des boites aux lettres.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H45.

Liège, le 10 octobre 2023

N/Réf. : JFL/vp

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»
«Clt_CodePost» «Clt_Localite»
«Clt_Pays»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
DELTA A.C.P., rue de Huy 4 à 4300 WAREMME
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 octobre 2023

Sont présents ou valablement représentés : 9 propriétaires sur un total de 14
soit : 635 quotités sur un total de 995

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 17H45.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5)* *(995 Q concernées)*

Président : M[illegible]
Secrétaire
Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
635	635		

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

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

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.
Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)
Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés.
Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

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

- Assurance Incendie : police n° 816 993 760 – Courtier : Bastin - compagnie : AXA – Franchise : légale

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété *(995 Q concernées)*

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

- Conformité électrique des communs :
  La mise en conformité électrique des communs a été commandée à TECHNICAL SERVICES
  26/09/2023 : M. PEETERS vient de finir les communs. Le PV de réception électrique va suivre.
- Citerne à mazout :
  Un contrôle de l'installation a été effectué le 22/02/2022
  Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2025
- PEB :
  Rapport PEB est valable jusqu'au 15/02/2032
- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues annuellement par la société Goessens.
  Dernier entretien effectué le 29/06/2023
- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : DIMEX : validité de l'entretien : 09/08/2024
  - Eclairages de secours : contrôlé le 01/10/2023 par TECHNICAL SERVICES
  - Portes RF : pas de portes RF
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
  Une déclaration de classe 3 a été introduite le 06/06/2016 (validité 10 ans) pour la citerne.
- Ascenseur(s) :
  La dernière analyse de risques a été effectuée le 10/10/2019
  Attestation de régularisation : reçue le 10/03/2021
  Lux paliers : en ordre
  La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2034.
- Amiante :
  Un inventaire amiante a été réalisé le 19/02/2020
  Conclusion du rapport : des travaux d'enlèvement et d'encapsulation sont recommandés ainsi qu'un contrôle annuel.
  Les travaux d'encapsulage ont été réalisés en septembre 2022.
  Validité du contrôle annuel : 07/12/2023.
- Rapport de prévention incendie :
  Aucun rapport n'est établi pour cette copropriété.
  Le syndic propose néanmoins de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport aux prescrits en matière de sécurité incendie disponible sur le site de la zone de secours de Hesbaye : http://www.pompiershesbaye.be/wordpress/la-preventions/reglement-incendie/

L'assemblée décide de mandater la société CEPPI pour obtenir un rapport et un devis pour répondre aux besoins de prévention incendie. Ce devis sera présenté à la prochaine AG.

Le syndic informe l'assemblée que le rapport de la société CEPPI n'intégrera peut-être pas toutes les mesures exigées par le SRI.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
635	*635*		

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 10 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence de détecteurs dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité du copropriétaire en défaut.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

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

Le syndic a réceptionné du notaire DUBUISSON le projet des statuts (acte de Base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur) mis en concordance avec les précédentes législations.

Le notaire DUBUISSON a analysé les documents transmis dans le cadre de l'acte de base modificatif de 2001 et précise que, selon son analyse, celui-ci a entrainé la création d'une indivision entre les copropriétaires de l'époque. Dès lors, le parking n'est pas partie commune.

Le notaire DUBUISSON précise que selon son analyse, en l'état actuel de la législation, la seule façon de corriger cette situation est de modifier l'acte de base afin que le parking 8 soit placé en partie commune. Toujours selon le notaire :

— Un nouveau rapport de calcul des quotités sera nécessaire. Il devra recalculer les quotités sur 7 parkings au lieu de 8.

— Les copropriétaires du parking devront comparaitre à l'acte et certains ne sont plus propriétaires d'autres lots privatifs dans l'immeuble. Il faudra donc les retrouver (ou leurs héritiers), leur expliquer le problème et, le cas échéant, négocier avec eux (il s'agit techniquement d'une cession d'un bien et peut-être que certains n'accepteront pas de le céder gratuitement).

L'assemblée mandate le syndic pour prendre l'avis d'un autre notaire et analyser d'éventuelles autres solutions.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
635	*635*		

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** *(995 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/05/2023, le total des charges s'est élevé à 46.319,10 € contre 39.789,37 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte des honoraires du notaire dans le cadre de la mise en conformité des statuts et de l'augmentation du poste mazout.

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE» : 8.881,20 €

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

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

Madame MICHEL et Madame RIGA confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
635	*635*		

5. <u>Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé</u> *(995 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.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
635	*635*		

6. <u>Travaux – décision – mode de financement</u>

a) <u>Rénovation de la toiture</u> *(995 Q concernées)*

Le syndic présente le devis reçu de la société JDR TOITURE qui propose les travaux suivants :

— Travaux préparatoires (en ce compris l'enlèvement des poutrelles de déménagement)
— Isolation thermique – panneaux IKOENERTHERM 120mm
— Nouvelle couverture asphaltique en 2 couches
— Zinguerie et finitions

Le devis s'élève à 35.940,36 € TVA 6% comprise (devis actualité le 03/10/2023)

L'Assemblée décide de ne pas faire exécuter cette intervention et de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'option d'un RENOPRET et l'obtention des primes seront également présentés à la prochaine AG.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
635	*635*		

b) <u>Remplacement de la porte d'entrée par une porte sécurisée</u> *(995 Q concernées)*

Les devis obtenus sont présentés à l'AG :

— Société MARINELI+ a remis prix pour un montant de 11.038,84 € TVA comprise – Prix 2023 (châssis « acier» – simple vitrage feuilleté 2 faces – verrouillage par ventouse électromagnétique – en option : remplacement des 6 boites aux lettres à côté de la porte d'entrée).

— Société PEMATIC a remis prix pour un montant de 11.308,07 € TVA comprise – Prix 2023 (châssis « acier» – simple vitrage feuilleté 2 faces – verrouillage par ventouse électromagnétique – contrôle d'accès par badge – remplacement des 14 boites aux lettres).

L'Assemblée décide de faire exécuter cette intervention et de confier ces travaux à la société PEMATIC sur base du devis remis.

L'option suivante est retenue :

— Couleur retenue : RAL 9006 (Alu)

Financement : par appel de fonds spécial de 5.000 € + imputation au fonds de réserve « Immeuble » pour le solde.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
635	635		

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : *(995 Q concernées)*

Fixation du fonds de roulement à 50.000 €

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
635	635		

b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies *(995 Q concernées)*

L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour adapter au besoin le budget en cours d'année en fonction de l'évolution des prix de l'énergie

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
635	635		

c) Fonds de réserve « Immeuble » : *(995 Q concernées)*

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 3.000 €

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
635	635		

8. Elections et/ou réélections statutaires *(995 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Président : [illegible]

Assesseurs : [illegible]

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

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
635	635		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

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

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
635	*635*		

9. Divers

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

b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans), en cas de vente ou de mise en location.
Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).
A partir du 1er novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.
Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait.
Les informations du PEB se trouve sur le site www.adksyndic.com / immeuble / faire choix de votre immeuble.

Dès le 1er novembre 2023, le gouvernement wallon a décidé de mettre fin à cette mesure.
Les loyers peuvent donc à nouveau être indexés quel que soit le PEB du bien.

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 **mardi 1er octobre 2024 à 17H30**

e) Il est demandé au syndic de solliciter un devis de remplacement des chaudières qui sera présenté lors de la prochaine AG.

f) Il est demandé au syndic de couper le radiateur du hall dans les communs du rez-de-chaussée (la vanne sera supprimée).

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H40.

Liège, le 2 novembre 2022

N/Réf. : JFL/vp

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»

«Clt_Pays»-«Clt_CodePost» «Clt_Localite»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
DELTA A.C.P., rue de Huy 4 à 4300 WAREMME
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 octobre 2022

Sont présents ou valablement représentés : 11 propriétaires sur un total de 14

soit : 770 quotités sur un total de 995

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 17H35.

Résumé des discussions et décisions prises

1. **Constitution du bureau** *(Art. 3.87 § 5)* *(995 Q concernées)*

Président :
Secrétaire :
Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
770	*770*	/	/

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

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

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

Le syndic précise que la société Cuypservices est tombée en faillite en juillet 2022.
Le syndic a confié le nettoyage, aux mêmes conditions de prestations et de coût, à la société SOLINER.
Il conviendra d'observer en cours d'année, si les prestations sont correctement réalisées.

L'Assemblée demande de procéder à un appel d'offre pour le nettoyage de la résidence. Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix de la société.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété *(995 Q concernées)*

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

- Conformité électrique des communs :
  Une mise en conformité électrique a été commandée auprès de l'électricien Peeters.
- Citerne à mazout :
  La citerne est en ordre de contrôle jusque 2025.
- PEB :
  Rapport PEB est valable jusque 2032.
- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues par la société Goessens.
- Matériel incendie :
  Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société Dimex.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
  Valable jusque 2026.
- Ascenseur(s) :
  La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
- Amiante :
  Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020. Les travaux d'encapsulage ont été réalisés par Expert Home en septembre 2022.
- Pompiers :
  Pas de rapport des pompiers.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : *(995 Q concernées)*

À la suite du décès de Me RIKKERS et à l'absence de repreneur de ce bureau d'avocat, le dossier a été introduit auprès de l'Etude du notaire DUBUISSION.

Le projet a été rédigé et est actuellement en relecture chez le notaire. Une fois le projet définitif réceptionné, il devra être soumis à l'approbation d'une prochaine Assemblée générale.

c) Conformité incendie : anticipation des travaux de mise en conformité incendie – proposition de mandater un architecte ou une société spécialisée pour dresser un rapport d'état du bâtiment et dérogations éventuelles : suites à donner

Le syndic propose de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

L'assemblée décide de ne pas mandater d'architecte.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
770	770	/	/

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 10 ans (immeuble avant 1981)
- Détecteurs de fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

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

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(995 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/05/2022, le total des charges s'est élevé à 39.789,37 € contre 36.886,81 € l'exercice précédent.
Le budget voté à l'assemblée générale précédente était de 40.000 €.

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

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 10.861,38 €
- Fonds de roulement « APPORT INITIAL » : 4.999,93 €

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

Il n'y a aucun contentieux. Il y a un sinistre commun de 873,89 €.

Madame [illegible] confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
770	770	/	/

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé *(995 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.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
770	770	/	/

6. **Proposition de remplacement des calorimètres et des compteurs d'eau par un système à radiofréquence** *(995 quotités concernées)*

La société AQUATEL a facturé en 2021/2022, la somme de 697,79 € (en principal).

La société AQUATEL propose un contrat de location sur 10 ans du matériel suivant :

— 75 calorimètres à radiofréquence pour un montant de 549,04 € /par an
— 24 décompteurs d'eau à radiofréquence pour un montant de 320,89 € /par an

Soit un total de 869,93 € / par an, frais de relevé et d'établissement des décomptes inclus.

L'Assemblée décide de souscrire à ce contrat.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
770	*770*	/	/

Monsieur Brankart signale qu'il a débranché son décompteur d'eau froide de l'installation collective.

7. **Travaux : décision et mode de financement**

a) Rénovation de la parlophonie *(800 Q concernées)*

L'électricien de la résidence, M. Peeters (TECHNICAL SERVICES) propose le remplacement de la parlophonie, par du matériel de marque SIEDEL, aux conditions suivantes (prix TVA 6% comprise) :

— Remplacement du portique à rue (parlophones intérieurs inclus) 3.005,10 €
— En option : caméra pour vidéophonie 926,62 €
— Bloc privatif vidéophone – prix par appartement + 395,38 €
(Si 12 vidéophones – réduction de 137,80 €/pièce)

L'Assemblée décide de faire exécuter cette intervention.

L'option vidéophonie est retenue. L'offre de Monsieur Peeters est retenue.

Financement : via le fonds de roulement.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
625	*625*	/	/

En annexe, un bon de commande à nous retourner pour le 25 novembre 2022
En l'absence de réponse, un parlophone simple sera installé.

b) Rénovation de la toiture *(995 Q concernées)*

Le syndic présente le devis reçu de la société JDR TOITURE qui propose les travaux suivants :

— Travaux préparatoires (en ce compris l'enlèvement des poutrelles de déménagement)
— Isolation thermique – panneaux IKOENERTHERM 120mm
— Nouvelle couverture asphaltique en 2 couches
— Zinguerie et finitions

Le devis s'élève à 33.543,70 € TVA 6% comprise

L'Assemblée décide de ne pas faire exécuter cette intervention et de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
770	770	/	/

8. Fixation des budgets de l'exercice à venir : *(995 Q concernées)*

a) Fonds roulement (charges courantes) :

Fixation du fonds de roulement à 50.000 €

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
770	770	/	/

b) Fonds de réserve « Immeuble » :

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 2.000 €

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
770	770	/	/

9. Point sollicité par Madame : autorisation à donner pour la modification de l'apparence des châssis (adaptations techniques) dans le cadre d'un remplacement de châssis privatifs

(995 Q concernées)

Dans un e-mail, Madame Michel a sollicité une demande de point à l'ordre du jour, pour compte de Madame Riga, en ces termes :

« Le remplacement des châssis en façade moyennant quelques adaptations pour le (grand) châssis du living :

- *Adaptation concernant la largeur de la porte fenêtre pour permettre le passage de meubles volumineux.*
- *Adaptation concernant le grand châssis du living en plaçant dans le bas (devant le radiateur) des panneaux pleins. La fabrication de châssis de grandes dimensions ne semble plus réalisable actuellement. Le 4ème étage n'étant pas visible de la rue. »*

L'Assemblée décide de pas autoriser Madame à modifier l'aspect esthétique des châssis. Les demandes de Madame Riga sont refusées.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
770	680	90	/

Nom(s) des votants « contre la décision prise par l'AG » : M.....

10. Elections et/ou réélections statutaires *(995 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Présidente : Madame M.
Assesseurs : Monsieur

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

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
770	770	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

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

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
770	*770*	/	/

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC est élue moyennant des honoraires de base de 355.56 €/mois (identiques aux honoraires de base de Progest), hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025

Madam st mandatée pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
770	*770*	/	/

11. 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 indique que en sa qualité de propriétaire du rez-de-chaussée commercial (Horeca), souhaiterait pouvoir modifier l'affectation de ce bien de sorte à en faire un appartement.
L'Assemblée n'est pas favorable à ce projet.

c) Il est demandé que le Conseil de Copropriété soit chargé de relever les compteurs de la copropriété. Le syndic en prend note.

d) ouhaiterait que soit porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée un point sur le remplacement de la porte d'entrée par une porte sécurisée.

e) informe l'assemblée qu'il est intéressé par l'achat éventuel d'une place de parking.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H00.

DELTA A.C.P.- N°Entr.:0.817.151.061
c/o ADK SYNDIC s.a. - rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2
Tél. 04/220.70.70 – Fax. 04/220.70.60
N° IPI : 100.022 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 12/09/2024

Contact : Celia STAPELLE
Tél. 04.220.70.78
Accessible de 9h à 12h30

Madame, Monsieur,

Concerne : DELTA A.C.P.

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

Décompte de clôture des charges – Période du 01/06/2023 au 31/05/2024

Bien APP C04 - 70 quot. - 366 jours - P			**Bien EMP 03** - 5 quot. - 366 jours - P			**Bien** - quot. - 0 jours -	
DL 010 :	493,48		DL 010 :	35,25			
DL 020 :	124,39		DL 020 :	0,00			
DL 030 : 90 Q	331,95		DL 070 :	21,99			
DL 300 : 1 Q	330,91		DP 010 :	17,87			
DL 610 :	1.584,54						
DP 010 :	250,23						
DP 020 :	22,24						
DP 030 : 90 Q	370,91						
		Priv. Loc. :			Priv. Loc. :		Priv. Loc. :
		Priv. Prop. :			Priv. Prop. :		Priv. Prop. :
Total (dont T.V.A. 398,15) :		3.508,65	Total (dont T.V.A. 6,89) :		75,11	Total (dont T.V.A.) :	
Provisions		- 3.517,57	Provisions		- 251,27	Provisions réclamées	-
		- 8,92 €			**- 176,16 €**		**€**

Voir explications ci-dessous

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	- 185,08
SOLDE A CE JOUR	22,80
TOTAL	**- 162,28**

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

****

Nom donneur d'ordre :
Adresse donneur d'ordre :

Compte bénéficiaire : **********

BIC Bénéficiaire :

Nom Bénéficiaire : DELTA A.C.P. c/o ADK SYNDIC s.a.
Adresse Bénéficiaire : rue des Fories 2
4020LIEGE 2

Communication : **********

DELTA A.C.P.- N°Entr.:0.817.151.061
c/o ADK SYNDIC s.a. - rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2
Tél. 04/220.70.70 – Fax. 04/220.70.60
N° IPI : 100.022 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 22/09/2023

Contact : Celia STAPELLE
Tél. 04.220.70.78
Accessible de 9h à 12h30

Madame, Monsieur,

Concerne : DELTA A.C.P.

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

Décompte de clôture des charges – Période du 01/06/2022 au 31/05/2023

Bien APP C04 - 70 quot. - 365 jours - P		**Bien EMP 03 - 5 quot. - 365 jours - P**		**Bien - quot. - 0 jours -**	
DL 010 :	392,03	DL 010 :	28,00		
DL 020 :	92,41	DL 020 :	0,00		
DL 030 : 90 Q	264,27	DL 070 :	34,41		
DL 300 : 1 Q	309,28	DP 010 :	48,07		
DL 610 :	1.356,43	DP 070 :	75,76		
DP 010 :	672,99				
DP 020 :	268,02				
DP 031 :	273,89				
	Priv. Loc. :		Priv. Loc. :		Priv. Loc. :
	Priv. Prop. : - 395,38		Priv. Prop. :		Priv. Prop. :
Total (dont T.V.A. 353,29) :	3.233,94	Total (dont T.V.A. 12,80) :	186,24	Total (dont T.V.A.) :	
Provisions	- 3.517,55	Provisions	- 251,26	Provisions réclamées	-
	- 283,61 €		**- 65,02 €**		**€**

Voir explications ci-dessous

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	- 348,63
SOLDE A CE JOUR	- 227,40
TOTAL	**- 576,03**

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

****

Nom donneur d'ordre :
Adresse donneur d'ordre :

Compte bénéficiaire : **********

BIC Bénéficiaire :

Nom Bénéficiaire : DELTA A.C.P. c/o ADK SYNDIC s.a.
Adresse Bénéficiaire : rue des Fories 2
4020LIEGE 2

Communication : **********

Situation du 2023/06 au 2024/05

ACTIF			PASSIF		
Stock de clés		604,20	APPORT INITIAL PROPRIETAIRES		
RETARD AVANT CLOTURE		2.957,77	Apport initial propriétaires	4.999,93	
DEBIT APRES REPARTITION		2.781,61			4.999,93
DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX		0,02	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE - 995 Q		
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE		1.392,82	Report d'exercices	8.881,20	
COMPTES BANCAIRES			Apport de l'exercice	8.000,22	
BNP Paribas Livret BE40 0342 8278 4263	4.930,26		Frais/Intérêts bancaires	-119,61	
BNP Paribas Vue BE63 0018 5317 6108	10.901,29		Taxes emmgt/démgt	135,00	
		15.831,55	Factures prélevées	-11.876,55	
			Acompte fourniture+installat° porte	*-4.664,00*	
			Acompte fourniture+installat° porte	*-4.664,00*	
			Solde fourniture+installat° porte	*-2.548,55*	
					5.020,26
			CREDITEURS APRES REPARTITION		8.314,04
			DECIMALE DE REPARTITION		0,08
			FOURNISSEURS A PAYER		5.233,66
TOTAL		23.567,97	TOTAL		23.567,97

WAREMME, le 12/09/2024

Résidence DELTA A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/06 A 2024/05

Catégorie		Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010		**DEPENSES GENERALES HORS PARKING 8**		
		Report d'exercice au 31/05/2023	0,00	0,00
			0,00	0,00
	B	**Entretien des communs**		
		Nettoyage bâtiment selon contrat	5836,37	1012,91
			5836,37	1012,91
	C	**Réparations et entretiens**		
		Contrats d'entretien extincteurs	202,68	35,18
		Dépannages et réparations plomberie HC	534,24	30,24
		Entretien décharges et égouts	360,40	20,40
		Entretien porte	80,71	4,57
			1178,03	90,39
TOTAL DL 010 à répartir sur 995 quotités, soit 7,0496482412 EU/Quot			**7014,40**	**1103,30**

DL 020		**DEPENSES REZ + ETAGES**		
	A	**Electricité**		
		Electricité parties communes (90%)	702,24	137,09
			702,24	137,09
	B	**Réparations et entretiens**		
		Dépannages et réparations chauffage HC	876,06	49,59
		Entretien et réparations bâtiment	118,72	6,72
			994,78	56,31
TOTAL DL 020 à répartir sur 955 quotités, soit 1,7769842932 EU/Quot			**1697,02**	**193,40**

DL 030		**DEPENSES ASCENSEUR**		
	A	**Ascenseurs**		
		Contrôle ascenseurs	279,17	48,45
		Contrat d'entretien ascenseurs	2632,92	149,04
		Dépannages et réparations ascenseurs HC	487,60	27,60
		Electricité ascenseurs	288,66	50,00
			3688,35	275,09
TOTAL DL 030 à répartir sur 1000 quotités, soit 3,6883500000 EU/Quot			**3688,35**	**275,09**

DL 070		**DEPENSES GARAGES**		
	B	**Réparations et entretiens**		
		Entretien porte-90%	153,95	8,71
			153,95	8,71
TOTAL DL 070 à répartir sur 35 quotités, soit 4,3985714286 EU/Quot			**153,95**	**8,71**

WAREMME, le 12/09/2024

Résidence DELTA A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/06 A 2024/05

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 300	**DEPENSES EN PARTS**		
A	**Frais d'administration**		
	Honoraires du syndic	4632,69	0,00
		4632,69	0,00
TOTAL DL 300 à répartir sur 14 parts, soit 330,9064285714 EU/part		**4632,69**	**0,00**
DL 610	**DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)**		
	Report d'exercice au 31/05/2023	0,00	0,00
		0,00	0,00
A	**Chauffage**		
	Contrats d'entretien chauffage	320,99	18,17
	Electricité chauffage et sanitaires (10%)	133,19	7,54
	Livraisons mazout	16214,95	2814,16
	Frais de relevés chauffage	927,98	161,05
		17597,11	3000,92
B	**Eaux**		
	Redevance fixe et consommation eau	1336,87	79,07
		1336,87	79,07
TOTAL DL 610 18.933,96 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Débiteur de 0,02 euros.		**18933,98**	**3079,99**
TOTAL DL		**36120,39**	**4660,49**
DP 010	**DEPENSES GENERALES HORS PARKING 8**		
	Report d'exercice au 31/05/2023	-0,04	0,00
	Report d'exercice au 31/05/2023	0,00	0,00
		-0,04	0,00
A	**Assurances**		
	Assurance incendie	2327,12	0,00
		2327,12	0,00
B	**Frais d'administration**		
	Frais assemblée générale	55,35	0,00
		55,35	0,00
D	**Réparations et entretiens**		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	786,52	0,00
	Dépannages et réparations plomberie HC	387,85	21,95
		1174,37	21,95
TOTAL DP 010 à répartir sur 995 quotités, soit 3,5746733668 EU/Quot		**3556,80**	**21,95**

WAREMME, le 12/09/2024

Résidence DELTA A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2023/06 A 2024/05

Catégorie		Libellé	Montants	dont T.V.A.
DP 020		**DEPENSES REZ + ETAGES**		
	B	**Réparations et entretiens**		
		Dépannages et réparations chauffage HC	303,44	17,18
			303,44	17,18
TOTAL DP 020 à répartir sur 955 quotités, soit 0,3177382199 EU/Quot			**303,44**	**17,18**

DP 030		**DEPENSES ASCENSEUR**		
	C	**Ascenseurs**		
		Autres charges ascenseurs	4121,22	233,28
			4121,22	233,28
TOTAL DP 030 à répartir sur 1000 quotités, soit 4,1212200000 EU/Quot			**4121,22**	**233,28**

TOTAL DP		**7981,46**	**272,41**
TOTAL GLOBAL (DL + DP)	**EURO**	44101,85	4932,90

WAREMME, le 22/09/2023

Résidence DELTA A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/06 A 2023/05

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	**DEPENSES GENERALES HORS PARKING 8**		
	Report d'exercice au 31/05/2022	-0,04	0,00
		-0,04	0,00
	B **Entretien des communs**		
	Nettoyage bâtiment selon contrat	5172,37	897,70
		5172,37	897,70
	C **Réparations et entretiens**		
	Contrats d'entretien extincteurs	176,12	30,57
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	63,60	3,60
	Entretien porte	160,31	9,08
		400,03	43,25
TOTAL DL 010 à répartir sur 995 quotités, soit 5,6003618090 EU/Quot		**5572,36**	**940,95**

DL 020	**DEPENSES REZ + ETAGES**		
	A **Electricité**		
	Electricité parties communes (90%)	1012,46	194,15
		1012,46	194,15
	B **Réparations et entretiens**		
	Dépannages et réparations chauffage HC	165,10	9,35
	Entretien porte	83,19	0,00
		248,29	9,35
TOTAL DL 020 à répartir sur 955 quotités, soit 1,3201570681 EU/Quot		**1260,75**	**203,50**

DL 030	**DEPENSES ASCENSEUR**		
	A **Ascenseurs**		
	Contrôle ascenseurs	261,84	45,44
	Contrat d'entretien ascenseurs	2465,76	139,58
	Electricité ascenseurs	208,68	35,43
		2936,28	220,45
TOTAL DL 030 à répartir sur 1000 quotités, soit 2,9362800000 EU/Quot		**2936,28**	**220,45**

DL 070	**DEPENSES GARAGES**		
	A **Electricité**		
	Electricité parties communes-90%	5,96	0,34
		5,96	0,34
	B **Réparations et entretiens**		
	Entretien porte-90%	234,93	13,31
		234,93	13,31
TOTAL DL 070 à répartir sur 35 quotités, soit 6,8825714286 EU/Quot		**240,89**	**13,65**

WAREMME, le 22/09/2023

Résidence DELTA A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/06 A 2023/05

Catégorie		Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 300		**DEPENSES EN PARTS**		
	A	**Frais d'administration**		
		Honoraires du syndic	4329,96	0,00
			4329,96	0,00
TOTAL DL 300 à répartir sur 14 parts, soit 309,2828571429 EU/part			**4329,96**	**0,00**
DL 610		**DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)**		
		Report d'exercice au 31/05/2022	-0,02	0,00
			-0,02	0,00
	A	**Chauffage**		
		Electricité chauffage et sanitaires (10%)	118,47	0,35
		Livraisons mazout	13414,62	2328,15
		Frais de relevés chauffage	899,24	156,07
			14432,33	2484,57
	B	**Eaux**		
		Redevance fixe et consommation eau	663,53	37,56
			663,53	37,56
TOTAL DL 610 15.095,84 euros répartis selon les relevés.				
Soit un solde Créditeur de 0,00 euros.			**15095,84**	**2522,13**
TOTAL DL			**29436,08**	**3900,68**
DP 010		**DEPENSES GENERALES HORS PARKING 8**		
		Report d'exercice au 31/05/2022	-0,02	0,00
		Report d'exercice au 31/05/2022	0,00	0,00
			-0,02	0,00
	A	**Assurances**		
		Assurance incendie	2189,67	0,00
			2189,67	0,00
	B	**Frais d'administration**		
		Honoraires experts	265,06	46,00
		Autres frais d'administration	204,38	0,00
		Frais assemblée générale	44,50	0,00
		Modification des statuts	4551,74	18,26
			5065,68	64,26
	C	**Frais divers**		
		Entretien et réparations bâtiment	1403,44	79,44
		Honoraires avocats	417,00	70,88
			1820,44	150,32
	D	**Réparations et entretiens**		
		Dépannages et réparations électricité hors contrat	457,92	25,92
		Entretien porte	32,33	1,83
			490,25	27,75
TOTAL DP 010 à répartir sur 995 quotités, soit 9,6140904523 EU/Quot			**9566,02**	**242,33**

WAREMME, le 22/09/2023

Résidence DELTA A.C.P.

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/06 A 2023/05

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DP 020	**DEPENSES REZ + ETAGES**		
A	**Grosses réparations**		
	Entretien toiture	556,50	31,50
		556,50	31,50
B	**Réparations et entretiens**		
	Dépannages et réparations chauffage HC	3044,35	172,32
	Dépannages et réparations plomberie HC	138,86	7,86
	Entretien porte	-83,19	0,00
		3100,02	180,18
TOTAL DP 020 à répartir sur 955 quotités, soit 3,8288167539 EU/Quot		**3656,52**	**211,68**
DP 031	**DEPENSES APPARTEMENTS sans REZ**		
A	**Réparations et entretiens**		
	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	3130,18	177,18
		3130,18	177,18
TOTAL DP 031 à répartir sur 800 quotités, soit 3,9127250000 EU/Quot		**3130,18**	**177,18**
DP 070	**DEPENSES GARAGES**		
A	**Grosses réparations**		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	314,50	17,80
	Entretien porte - 90%	290,97	16,47
	Franchise et frais - frais communs	-75,17	0,00
		530,30	34,27
TOTAL DP 070 à répartir sur 35 quotités, soit 15,1514285714 EU/Quot		**530,30**	**34,27**
TOTAL DP		**16883,02**	**665,46**
TOTAL GLOBAL (DL + DP)	**EURO**	46319,10	4566,14