

**Copropriété CHARLEMAGNE A.C.P.**  
rue des Combattants 11-13-15  
place E. Rongvaux 7  
4300 WAREMME  
N° entr. : 0.820.871.705  
c/o ADK SYNDIC s.a.  
Syndic de copropriétés  
rue des Fories 2  
4020 LIEGE 2  
04/220.70.70

Liège, le 11 février 2026

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

IMMOCUBE

Par mail : [romy@immocube.be](mailto:romy@immocube.be)

Nos réf. : JFL/vp

Vos réf. : Mise en vente Appartement sis Rue des Combattants 11 bte 004, 4300 WAREMME

**A.C.R. CHARLEMAGNE A.C.P., rue des Combattants 11-13-15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME**

**Renseignements « avant compromis »**

Objet : Bien(s) : APP DB04 de 135 quotités + GAR RO17 de 50 quotités sur un total de 10.000 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 : 01.07 – 30.06 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. **Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété:**

Résidence CHARLEMAGNE A.C.P. - N° entr. : 0.820.871.705  
ADK SYNDIC

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

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 100.022 – 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrats n° 730.390.160 – 730.390.159



- ✓ Voir procès-verbaux des AGO et AGE des trois dernières années transmis en annexe
- ✓ Voir fonds de réserve / roulement
- ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

**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 : 210.000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 3.301,04 € + 55,56 €

875€/mois → 4,63€/mois

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

**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 03/02/26 : 765,59 € + 56,45 € → 4,71€/mois

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

Fonds de réserve « PHASE 2 »

- Reste à appeler : 1 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 10.000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 675 € + 0 €

↳ 56,25€/mois

Fonds de réserve « GARAGES »

- Reste à appeler : 1 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 2.000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 0 € + 55,56 €

↳ 4,63€/mois.

**4. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 03/02/26 :**

Solde débiteur : 0 € + 194,46€ de frais du présent courrier, soit 194,46 € en principal, dont 194,46 € 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 créditede.

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

- 1.1. Il y a 0 Procédure en recouvrement de créances.

- 1.2. Il n'y a pas d'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° 20210618003704

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 194,46€.

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



Résidence CHARLEMAGNE A.C.P. - N° entr. : 0.820.871.705  
ADK SYNDIC

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

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022 - 800.080

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





**CHARLEMAGNE A.C.P.** - N°Entr.:0.820.871.705  
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 - 100.022-800.080 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 15/09/2025

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

T.V.A.

Madame, Monsieur,

## **Concerne : CHARLEMAGNE 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 01/07/2024 au 30/06/2025**

Voir explications ci-dessous

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	-	481,39
SOLDE A CE JOUR	-	345,39
<b>TOTAL</b>	-	<b>826,78</b>

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

Communication : \*\*\*\*\*



**CHARLEMAGNE A.C.P.** - N°Entr.:0.820.871.705  
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 23/09/2024

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

T.V.A.

## **Concerne : CHARLEMAGNE 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 01/07/2023 au 30/06/2024**

Voir explications ci-dessous

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	-	919,11
SOLDE A CE JOUR	-	69,43
<b>TOTAL</b>	-	<b>988,54</b>

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

Communication : \*\*\*\*\*



«Clt\_Titre» «Clt\_Nom»  
«Clt\_Nomepl»  
«Clt\_Adresse» / «Clt\_boite»  
«Clt\_CodePost» «Clt\_Localite»  
«Clt\_Pays»

«Clt\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
CHARLEMAGNE A.C.P., rue des Combattants 11-13-15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 4 novembre 2025**

Sont présents ou valablement représentés : 29 propriétaires sur un total de 70  
soit : 4098 quotités sur un total de 10.000

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

*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)**

*(10.000 Q concernées)*

Président : Madame

Secrétaire : Madame

Le syndic représenté par M. Leclercq rédige le procès-verbal.

Procès-verbal

Copropriété CHARLEMAGNE A.C.P. - n° entr. : 0.820.871.705 c/o ADK SYNDIC  
Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège  
RPM Liège - n° Enr. 417.254.111 - Agréé I.P.L. n° 100.022

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Absention</i>
4098	4098	/	/

## 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 :

Les travaux de mise en conformité incendie.  
Aucun autre fait marquant n'est à mentionner.

### b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.  
Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, avec la société LUMINUS.

### c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : Police n° : 816 334 348 – Courtier : BASTIN ALLIA – Compagnie : AXA BUILDIMAX – Franchise : légale

## 3. Mise en conformité de la copropriété

(10.000 Q concernées)

### a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2030

• Gaz :  
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2021  
Validité 5 ans

• PEB :  
Le rapport PEB est valable jusqu'en 2031

• Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société HENKENS  
Dernier entretien effectué le 07/10/2025

• Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :  
Valable jusqu'en 2026 pour les places de stationnement.

• Ascenseur(s) :  
La dernière analyse de risques a été effectuée le 22/10/2019  
La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2034  
Attestation de régularisation : reçue le 13/12/2022 pour AR 2019

• Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé en date du 02/03/2020  
Aucune intervention n'est envisagée, seul un contrôle annuel est préconisé

• Conformité incendie  
Les travaux sont terminés. Quelques remarques, suite à la réception des travaux, sont en encore à relever (il reste donc certaines factures en attente)

• Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :

- Extincteurs : ANSUL : validité de l'entretien : 12/12/2025
- Détection gaz : DALEMANS : validité de l'entretien : 19/11/2025
- Portes RF : BURNOTTE : validité de l'entretien : 08/12/2025

### • 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 de 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.

Cette coopérative, implantée à Liège, propose un "Service intégré d'accompagnement à la rénovation énergétique" (SIARE) en vue d'accompagner les copropriétés dans leur cheminement pour rendre leurs logements le plus efficient en termes d'énergie et le moins impactant sur l'environnement, et ce tout au long du processus, du diagnostic initial, en passant par les travaux de rénovation et jusqu'à la certification PEB finale du bâtiment.

L'Assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire d'octobre 2026.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4098	4098	/	/

#### **7. Proposition de rafraîchissement des communs à la suite des travaux de mise en conformité incendie – suite du dossier – décision et financement**

Le syndic a demandé un prix pour remettre en ordre le pourtour des portes communes suite aux travaux de compartimentage.

La société MJ DECO a remis prix pour la mise en peinture des contours des portes RF (pour l'ensemble des immeubles).

Suivant l'état des portes : mise en peinture sur joints actuels, découpe des bourrelets en silicone sur tapis et révision du plafonnage à l'enduit Ardex 828 et 826, puis ponçage et mise en peinture dans la teinte du mur actuel.

Prix de l'installation du chantier : 260 € HTVA auxquels il faut ajouter les travaux par phase :

##### a) « PHASE I – Hors commerces » : Modalités éventuelles à définir pour les choix esthétiques (décision à 2/3 des voix – 2.088 quotités concernées)

La société MJ DECO a remis prix pour le rafraîchissement des communs, à savoir : 7 faces de porte concernées pour un montant de 220 € HTVA (TVA à 6%).

La mise en peinture des faces de porte n'est pas incluse dans ce montant. Si l'assemblée le souhaite, ce travail complémentaire peut être réalisé pour 90 € HTVA (TVA6%).

L'Assemblée décide de faire exécuter ce travail par la société MJ DECO.

L'option de mise en peinture des faces de porte est retenue.

Le rez-de-chaussée sera également repeint.

Pour le choix des couleurs, Madam ..., Madame ... et Madam ... sont mandatées pour le choix esthétique (idéalement des couleurs neutres).

Financement : via imputation au fonds de réserve « PHASE I »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
933	933	/	/

##### b) « PHASE II » : Modalités éventuelles à définir pour les choix esthétiques (décision à 2/3 des voix – 2.000 quotités concernées)

La société MJ DECO a remis prix pour le rafraîchissement des communs, à savoir : 24 faces de porte concernées pour un montant de 1.410 € HTVA (TVA à 6%)

La mise en peinture des faces de porte n'est pas incluse dans ce montant. Si l'assemblée le souhaite, ce travail complémentaire peut être réalisé pour 90 € HTVA (TVA6%).

L'Assemblée décide de faire exécuter ce travail par la société MJ DECO.

L'option de mise en peinture des faces de porte est retenue.

- Statuts et ROI de la copropriété :

Nous sommes toujours en attente de l'acte authentique signé. Celui-ci devrait arriver prochainement. Le ROI de la résidence, mis à jour par le syndic, est disponible sur le site.

**4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** *(10.000 Q concernées)*  
*(Art. 3.89 § 5 – 15°)*

A la date de clôture des comptes au 30/06/2025, le total des charges s'est élevé à 202.712,95 € contre 184.622,64 € l'exercice précédent et pour un budget évalué à 210.000 €.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement de petites interventions techniques d'entretien, de la fluctuation du prix des charges et des indexations générales.

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

- Fonds de réserve « APP + COMMERCES » : 5.432,53 €
- Fonds de réserve « PHASE I COMMERCES » : 2.553,17 €
- Fonds de réserve « PHASE I HORS COMMERCES » : 24.215,89 €
- Fonds de réserve « PHASE II » : 19.293,19 €
- Fonds de réserve « PHASE III » : 21.402,41 €
- Fonds de réserve « PHASE IV » : 17.438,26 €
- Fonds de réserve « Garages » : 16.756,73 €

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

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

Monsieur Rj et Monsieur confirmant 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>
4098	4098	/	/

**5. 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)*

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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4098	4098	/	/

**6. Audit énergétique du bâtiment par un bureau d'étude en technique spéciale – suite du dossier**

*(10.000 Q concernées)*

Suite à la décision de l'Assemblée Générale de 2024, le syndic a pris contact avec 2 sociétés, à savoir : A+ Concept et la Coopérative Cooperlic, qui sont venues visiter la résidence afin de proposer un projet.

Actuellement, la société A+ Concept a remis prix pour réaliser un « quick scan » pour un **montant de 2.050,00€ HTVA (TVA 21%)**.

La Coopérative Cooperlic compte également remettre prix mais n'a pas eu la possibilité de le faire dans les délais. Ils estiment une étude plus complète aux alentours de **4.000 € (HTVA)**

La mise en peinture de l'ascenseur sera également réalisée lors de cette intervention.

Monsieur  est mandaté pour le choix esthétique.

Financement : via imputation au fonds de réserve « PHASE II »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
710	710	/	/

**c) « PHASE III » : Modalités éventuelles à définir pour les choix esthétiques**

(décision à 2/3 des voix – 2.000 quotités concernées)

La société MJ DECO a remis prix pour le rafraîchissement des communs, à savoir : 41 faces de porte concernées pour un montant de **1.730 € HTVA (TVA à 6%)**

La mise en peinture des faces de porte n'est pas incluse dans ce montant. Si l'assemblée le souhaite, ce travail complémentaire peut être réalisé pour 90 € HTVA (TVA6%).

L'Assemblée décide de faire exécuter ce travail par la société MJ DECO.

L'option de mise en peinture des faces de porte est retenue.

Il est demandé de remettre également en peinture les murs du rez-de-chaussée sur une hauteur de 1,5 m, en gris foncé.

Madame  est mandatée pour le choix des coloris.

Financement : via imputation au fonds de réserve « PHASE III »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
950	950	/	/

**d) « PHASE IV » : Modalités éventuelles à définir pour les choix esthétiques**

(décision à 2/3 des voix – 1.800 quotités concernées)

La société MJ DECO a remis prix pour le rafraîchissement des communs, à savoir : 21 faces de porte concernées pour un montant de **840 € HTVA (TVA à 6%)**.

La mise en peinture des faces de porte n'est pas incluse dans ce montant. Si l'assemblée le souhaite, ce travail complémentaire peut être réalisé pour 90 € HTVA (TVA6%).

L'Assemblée décide de faire exécuter ce travail par la société MJ DECO.

L'option de mise en peinture des faces de porte est retenue.

Madame  est mandatée pour le choix esthétique.

Financement : via imputation au fonds de réserve « PHASE IV »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
780	780	/	/

**8. Demande de M  : demande d'instruction d'une action en justice de paix au sujet de l'entretien de la parcelle située à l'arrière de la Résidence (10.000 Q concernées)**

L'Assemblée générale décide de ne pas aller en Justice de Paix pour ce dossier.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4098	4098	/	/

9. **Fixation des budgets de l'exercice à venir :**

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

Maintien du fonds de roulement à 210.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4098	4098	/	/

b) Fonds de réserve « PHASE I – COMMERCES » : *(312 Q concernées)*

Diminution du fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » à 2.000 € (-1.200 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
60	60	/	/

c) Fonds de réserve « PHASE I – HORS COMMERCES » : *(2.088 Q concernées)*

Maintien du fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » à 10.440 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
933	933		

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

d) Fonds de réserve « PHASE II » : *(2.000 Q concernées)*

Diminution du fonds de réserve « PHASE 2 » à 10.000 €. (- 5.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
710	710	/	/

e) Fonds de réserve « PHASE III » : *(2.000 Q concernées)*

Diminution du fonds de réserve « PHASE 3 » à 15.000 € (- 10.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
950	950	/	/

f) Fonds de réserve « PHASE IV » : *(1.800 Q concernées)*

Diminution du fonds de réserve « PHASE 4 » à 9.000 € (- 6.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
780	780	//	

g) Fonds de réserve « GARAGES » : *(1.800 Q concernées)*

Maintien du fonds de réserve « GARAGES » à 2.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
665	665	/	/

## 10. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Monsieur — Madame

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>
4098	4098	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur — Monsieur

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>
4098	4098	/	/

- c) Syndic

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2028 (conditions de gestion accessibles sur notre site [infos/Conditions Générales ADK](#))

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4098	4098	/	/

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

## 11. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée en première séance au lundi 05 octobre 2026 à 9H00. **En cas de défaut de quorum, l'assemblée générale recommandée est d'ores et déjà fixée au mardi 27 octobre 2026 à 17H30.**
- b) Suite à certains incidents dans la résidence, il est rappelé qu'il est nécessaire d'identifier correctement les personnes à qui sont donné les accès à la résidence.
- c) Le syndic a enregistré de nombreuses plaintes relatives à l'état de certaines terrasses et balcons qui servent à entreposer des objets divers et sur lesquels il est constaté un manque d'entretien flagrant. Le syndic rappelle que celles-ci doivent être entretenues et correctement rangées. Il est demandé aux propriétaires-bailleurs de passer régulièrement dans leur appartement afin de s'assurer que leurs locataires répondent bien à ces obligations. Le rappel est également fait aux copropriétaires-résidents qui sont tenus par les mêmes obligations.
- d) Il est demandé au syndic de rappeler :
  - le nettoyage des portes de garages privatives à rue ainsi que les devantures
  - l'interdiction de fumer dans les communs
  - l'obligation d'informer le syndic des emménagements / déménagements
  - l'interdiction des vélos dans l'ascenseur

- e) Madame \_\_\_\_\_ signale des écoulements lors de fortes pluies au niveau des garages à proximité de la sortie (devant le garage seul). Le syndic y réservera les suites nécessaires.
- f) Madame \_\_\_\_\_ signale entendre régulièrement des bruits venant de l'appartement du-dessus identifié comme l'appartement de \_\_\_\_\_. Les doléances concernant ces bruits résulteraient de l'usage d'un gadot ou de chaussures à talon ainsi que de meubles « trainés » souvent tard le soir et en pleine nuit.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H30**

Liège, le 3 décembre 2024

N/Réf. : JFL/vp

«Clt\_Titre» «Clt\_Nom»  
«Clt\_Nomepl»  
«Clt\_Adresse» / «Clt\_boite»  
«Clt\_CodePost» «Clt\_Localite»  
«Clt\_Pays»

«Clt\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
CHARLEMAGNE A.C.P., rue des Combattants 15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 14 novembre 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 28 propriétaires sur un total de 71

soit : 3.998 quotités sur un total de 10.000

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

*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)**

(10.000 Q concernées)

Président : Madame !

Secrétaire : Monsieu

Le syndic représenté par M. Leclercq rédige le procès-verbal.

Procès-verbal

*Copropriété CHARLEMAGNE A.C.P. - n° entr. : 0.820.871.705 c/o ADK SYNDIC  
Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège  
RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé IP. I. n° 100.022*

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
3.998	3.998		

**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 :

Aucun élément particulier en dehors de la gestion courante.

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.

c) Contrats d'assurances :

Assurance Incendie : police n° 816 334 348 – Courtier : BASTIN – Compagnie : AXA Buildimax – Franchise : légale

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

*(10.000 Q concernées)*

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :

Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2025

- Gaz :

La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2021

Validité 5 ans

- PEB :

Le rapport PEB est valable jusqu'en 2031

- Entretien des chaudières :

Les chaudières sont entretenues par la société HENKENS

Dernier entretien effectué le 30/09/2024

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :

Valable jusqu'en 2026 pour les places de stationnement.

- Ascenseur(s) :

La dernière analyse de risques a été effectuée le 22/10/2019

La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2034

Attestation de régularisation : reçue le 13/12/2022 pour AR 2019

- Amiante :

Un inventaire amiante a été réalisé en date du 02/03/2020

Aucune intervention n'est envisagée, seul un contrôle annuel est préconisé

- Conformité incendie

Voir point 3. b) ci-après.

- Matériel incendie :

Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :

- Extincteurs : ANSUL : validité de l'entretien : 09/01/2025

- Détection gaz : DALEMANS : validité de l'entretien : 01/12/2024

- Portes RF : BURNOTTE : validité de l'entretien : 10/10/2024

- 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.

Arrivée de Monsieur ... (+ 163 quotités-) – Total quotités : 4.161

- Statuts et ROI de la copropriété :  
Voir Pont 3. c).
- b) **Mise en conformité incendie – travaux et mesures à envisager - présentation du rapport de la société CEPPI – budget – décision et financement** (10.000 Q concernées)

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/>

Conformément à la décision de l'AG précédente, le syndic a mandaté la société CEPPI pour réaliser un devis de mise en conformité des parties communes sans intervention d'un architecte.

Le syndic expose tout d'abord le rapport de la société CEPPI (suite à leur visite du 02/10/2024) qui estime que des travaux sont indispensables d'un point de vue sécuritaire.

Au regard de ce rapport, la société CEPPI a remis prix pour les éléments suivants (prix TVA 6% comprise) :

#### **CHARLEMAGNE I**

Installation d'un exutoire de fumée motorisé – système à ciseau	6.519,00 €
Portes communes EI60 (portes à peindre) – 1 pièce	1.468,10 €
Portes EI30 – 7 pièces	6.418,30 €
Portillon métallique empêchant la descente du niv 0 vers le niv -1	1.166,00 €
Eclairages de secours – 11 pièces	2.751,76 €
Plans d'évacuation – 9 pièces	2.327,76 €
Pictogrammes – 35 pièces	426,65 €
Extincteurs à mousse 6L – 9 pièces	1.144,08 €
<b>SOUS TOTAL BLOC CHARLEMAGNE I</b>	<b>22.222,37 €</b>

#### **CHARLEMAGNE II**

Installation d'un exutoire de fumée motorisé – système à ciseau	6.519,00 €
Portes communes EI60 (portes à peindre) – 2 pièces	2.936,20 €
Portes EI30 – 26 pièces	23.839,40 €
Portillon métallique empêchant la descente du niv 0 vers le niv -1	1.166,00 €
Eclairages de secours – 15 pièces	3.752,40 €
Plans d'évacuation – 8 pièces	2.069,12 €
Pictogrammes – 35 pièces	426,65 €
Extincteurs à mousse 6L – 3 pièces	381,60 €
<b>SOUS TOTAL BLOC CHARLEMAGNE II</b>	<b>41.090,37 €</b>

#### **CHARLEMAGNE III**

Installation d'un exutoire de fumée motorisé – système à ciseau	6.519,00 €
Portes EI30 – 14 pièces	12.836,60 €
Portillon métallique empêchant la descente du niv 0 vers le niv -1	1.166,00 €
Eclairages de secours - 10 pièces	2.501,60 €
Plans d'évacuation - 8 pièces	2.069,12 €
Pictogrammes – 47 pièces	572,93 €
Resserrage – obturation	1.372,70 €
Extincteurs à mousse 6L – 8 pièces	1.017,60 €
<b>SOUS TOTAL BLOC CHARLEMAGNE III</b>	<b>28.055,55 €</b>

**CHARLEMAGNE IV**

Installation d'un exutoire de fumée motorisé – système à ciseau	6.519,00 €
Portes communes EI60 (portes à peindre) – 2 pièces	2.936,20 €
Portes EI30 – 17 pièces	15.587,30 €
Portillon métallique empêchant la descente du niv 0 vers le niv -1	1.166,00 €
Eclairages de secours – 10 pièces	2.501,60 €
Plans d'évacuation – 8 pièces	2.069,12 €
Pictogrammes – 45 pièces	548,55 €
Extincteurs à mousse 6L – 8 pièces	1.017,60 €
<b>SOUS TOTAL BLOC CHARLEMAGNE IV</b>	<b>32.345,37 €</b>
<b>CHARLEMAGNE Sous-sols</b>	
Portes EI30 – 19 pièces	17.421,10 €
Eclairages de secours – 25 pièces	6.254,00 €
Pictogrammes – 35 pièces	426,65 €
<b>SOUS TOTAL sous-sols</b>	<b>24.101,75 €</b>
<b>TOTAL DES TRAVAUX repris aux devis de CEPPI</b>	<b>147.815,41 €</b>

*Arrivée de Madai* (+ 191 quotités-) – Total quotités : 4.352

L'assemblée décide de faire réaliser les travaux par la société CEPPI pour un budget estimé à 147.815,41 €.

Financement : imputation aux fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

- c) Adaptation des statuts de la copropriété – présentation du projet, vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement (le projet et la note sont consultables sur le site : [www.adksyndic.com](http://www.adksyndic.com), dans les documents de mon immeuble) et mandat au syndic pour la comparution à l'acte – décision

Les propriétaires ont été invités à prendre connaissance du projet de modification des statuts sur le site dédié à la copropriété.

Le syndic invite l'Assemblée Générale à formuler ses éventuelles remarques.

Aucune notification n'est actée.

L'Assemblée Générale valide le projet et donne mandat au syndic pour comparaître à l'acte authentique à recevoir par le Notaire Lionel DUBUISSON (Etude des notaires associés JADIN – DUBUISSON).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/06/2024, le total des charges s'est élevé à 184.622,64 € pour un budget évalué à 240.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

• Fonds de réserve « APP + COMMERCES » :	5.270,06 €
• Fonds de réserve « PHASE I Commerces » :	1.219,26 €
• Fonds de réserve « PHASE I hors Commerces » :	26.114,40 €
• Fonds de réserve « PHASE II » :	16.255,36 €
• Fonds de réserve « PHASE III » :	8.264,58 €
• Fonds de réserve « PHASE IV » :	13.204,22 €
• Fonds de réserve « GARAGES » :	25.522,69 €

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

La copropriété n'enregistre aucun contentieux à la date de l'AG.

Monsieur \_\_\_\_\_ et Monsieu \_\_\_\_\_ confirment l'exactitude des comptes et précisent n'avoir aucune remarque particulière à formuler (rapport du 19/09/2024).

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>
4.352	4.352		

**5. 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)**

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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

**6. Proposition de réalisation d'un audit énergétique du bâtiment par un bureau d'étude en technique spéciale – décision et financement (10.000 Q concernées)**

Il est proposé à l'AG d'introduire un dossier visant à faire réaliser un audit énergétique via un bureau d'étude spécialisé. Le syndic a visité la résidence avec le bureau d'étude BICE spécialisé en la matière.

Après plusieurs relances, le syndic n'arrive pas obtenir l'offre de ce bureau.

L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété et le syndic pour choisir un bureau d'étude pour un budget estimé à 4.000 €.

Le rapport du bureau d'expert devra fixer les éléments pouvant être améliorés, leur niveau de priorité ainsi qu'une estimation des investissements possibles.

Ce rapport sera présenté à la prochaine AG des copropriétaires.

Financement : via le fonds de roulement

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

**7. Modification des modalités d'appel de fonds : proposition d'appeler les fonds de la copropriété par appels de fonds trimestriels anticipatifs (10.000 Q concernées)**

L'assemblée décide d'appeler, à l'avenir, les fonds de la copropriété via des appels de fonds trimestriels anticipatifs. Le 1<sup>er</sup> 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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

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

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

Fixation du fonds de roulement à 210.000 € (- 30.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.352	4.352		

- b) Fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » : (312 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » à 3.200 € (+ 3.200 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
60	60		

- c) Fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » : (2.088 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » à 10.440 € (maintien du budget)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.034	1.034		

- d) Fonds de réserve « PHASE 2 » : (2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 2 » à 15.000 €. (+ 5.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
768	768		

- e) Fonds de réserve « PHASE 3 » : (2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 3 » à 25.000 € (+ 15.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
689	689		

- f) Fonds de réserve « PHASE 4 » : (1.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 4 » à 15.000 € (+ 6.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
881	881		

g) Fonds de réserve « GARAGES » : *(1.800 Q concernées)*

Fixation du fonds de réserve « GARAGES » à 2.000 € (+ 1.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
920	920		

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

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Monsieur \_\_\_\_\_ – Madame \_\_\_\_\_

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>
4.352	4.352		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur \_\_\_\_\_ – Monsieu \_\_\_\_\_

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>
4.352	4.352		

## 10. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée en première séance au mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025. **En cas de défaut de quorum, l'assemblée générale recommencée est d'ores et déjà fixée au mardi 4 novembre 2025 à 17H30.**
- b) Au niveau de l'ascenseur de la Phase 1 : la porte fait beaucoup de bruit, les coordonnées du syndic ne sont plus présentes dans la cabine et il est demandé au syndic de faire vérifier le bon fonctionnement de l'éclairage de secours.
- c) Monsieur DENIS signale que les problèmes d'infiltrations dans son appartement ne sont toujours pas résolus.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H20.



«Clt\_Titre» «Clt\_Nom»  
 «Clt\_Nomcpl»  
 «Clt\_Adresse» / «Clt\_boite»  
 «Clt\_CodePost» «Clt\_Localite»  
 «Clt\_Pays»

«Clt\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
**CHARLEMAGNE A.C.P., rue des Combattants 15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME**  
**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 12 décembre 2023****

Sont présents ou valablement représentés : 26 propriétaires sur un total de 71  
 soit : 4.079 quotités sur un total de 10.000 Q

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum..

*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)** (10.000 Q concernées)

Président : Madame

Secrétaire : Monsieur

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>
<b>4.079</b>	<b>4.079</b>		

Procès-verbal

**Copropriété CHARLEMAGNE A.C.P. - n° entr. : 0.820.871.705 c/o ADK SYNDIC**  
**Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège**  
 RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agrégé I.P.I. n° 100.022

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

**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 tant en gaz qu'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° 816 334 348 – Courtier : Bastin – Compagnie : AXA Buildimax – Franchise DE : légale

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

L'assemblée en prend acte.

**Demande de Madame : changement de chauffagiste (10.000 Q concernées)**

L'Assemblée décide de ne pas changer de chauffagiste. Le syndic lui transmettra les doléances.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

**3. Mise en conformité de la copropriété (10.000 Q concernées)**

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

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 09/01/2025
- Gaz :  
Un contrôle de l'installation a été effectué le 07/04/2021  
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2026
- PEB :  
Rapport PEB est valable jusqu'au 18/06/2031
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société HENKENS  
Dernier entretien effectué le 12/09/2023
- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : (Ansul) Validité de l'entretien : 23/11/2023
  - Eclairages de secours : la résidence ne dispose pas d'éclairages de secours
  - Portes RF : la copropriété ne dispose actuellement que de 3 portes RF contrôlées par la société TECHNICAL SERVICES – Monsieur PEETERS
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :  
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 21/06/2016 (validité 10 ans) pour les garages
- Ascenseur(s) :  
La dernière analyse de risques a été effectuée le 22/10/2019  
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2034
- Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé le 02/03/2020  
Aucune intervention n'est envisagée, seul un contrôle annuel est préconisé.
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):  
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.pompiersheshaye.be/wordpress/la-preventions/reglement-incendie/>

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

L'assemblée décide de mandater une société spécialisée en prévention incendie (société CEPPI) afin de faire réaliser un audit et qu'elle remettre prix sur les mesures à envisager.

Le rapport et les budget y afférents seront présentés prochaine AG ordinaire qui statuera sur leur éventuelle mise en œuvre.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

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 EI 30 : attestation de conformité de résistance au feu

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) **Présentation du projet : vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement (le projet et la note sont consultables sur le site : [www.adksyndic.com](http://www.adksyndic.com), dans les documents de mon immeuble :**

Les projets d'acte de base coordonnés et de Règlement d'Ordre Intérieur ont été déposés, à destination des copropriétaires, en libre téléchargement sur le site de la gérance.

Les copropriétaires souhaitent disposer de temps pour la relecture. Le point est reporté à la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.000 Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/06/2022, le total des charges s'est élevé à 168.086,48 € pour un budget évalué à 240.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

- |   |              |
|---|--------------|
| • Fonds de réserve « APP + COMMERCES » :        | 5.327,68 €   |
| • Fonds de réserve « PHASE I Commerces » :      | 1.219,26 €   |
| • Fonds de réserve « PHASE I hors Commerces » : | 15.674,39 €  |
| • Fonds de réserve « PHASE II » :               | 6.255,36 €   |
| • Fonds de réserve « PHASE III » :              | - 2.488,67 € |
| • Fonds de réserve « PHASE IV » :               | 3.754,22 €   |
| • Fonds de réserve « GARAGES » :                | 24.522,67 €  |

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

La copropriété n'enregistre aucun contentieux à la date de l'AG.

Le syndic fait lecture du rapport des commissaires aux comptes. Monsieur \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_ confirment l'exactitude des comptes.

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>
4.079	4.079		

**5. 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)

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>
4.079	4.079		

**6. Remplacement des châssis privatifs : précisions quant aux normes esthétiques afin de respecter l'harmonie générale de la façade** (10.000 Q concernées)

Il a été confirmé lors de l'AG précédente que lors des remplacements de châssis, les éléments suivants devront être respectés :

- même couleur
- même matériau
- même nombre de divisions
- même largeur des profilés

Les éléments remplacés doivent être identiques aux éléments déjà existants.

Il est précisé que les châssis peuvent être remplacés par des châssis en PVC mais doivent, dans ce cas, être de couleur ALUMINIUM pour la face coté extérieur (RAL 9006).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

**7. Proposition de placement de caméras dans les parties communes de la résidence – modalités, décision et mode de financement** (10.000 Q concernées)

Il est proposé de placer des caméras dans les parties communes de la résidence.

La société TECHNICAL SERVICES a remis prix pour la fourniture et la pose de 7 caméras dans les parties communes de la résidence (4 halls d'entrée – 2 entrées garages – 1 galerie de garages) pour un coût de 7.022,50 € TVAC en ce compris l'installation d'un routeur WIFI 4G (abonnement de 18,15 € / an).

L'assemblée décide de ne pas faire réaliser cette intervention.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	2.936	1.143	
Contre : Me _____ - 1 -	- M. _____	- Me _____ - N. _____	- M. _____ - N. _____

Voir point 11. Divers c).

**8. Demande de Monsieur \_\_\_\_\_ : demande d'autorisation d'installation d'une porte de garage sur son emplacement privatif (10.000 Q concernées)**

Monsieur \_\_\_\_\_ présente son projet.

L'Assemblée autorise Monsieur \_\_\_\_\_ à installer une porte de garage sur son emplacement privatif aux conditions suivantes :

- mettre en place une solution individuelle qui ne provoque aucune nuisance et ne pourra pas déborder ou empiéter sur les parties communes.
- la porte ainsi installée devra être de couleur blanche.
- l'installation devra être réalisée au frais de Monsieur
- cette installation sera considérée comme partie privative rattachée à l'emplacement.
- l'installation de cette porte, sa maintenance et les éventuelles réparations devront être réalisées sous l'entièvre responsabilité de son propriétaire.
- la motorisation de la porte ne pourra être raccordée que sur le circuit privatif de Monsieur si de l'électricité était nécessaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

**9. Fixation des budgets de l'exercice à venir :**

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 240.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.079	4.079		

b) Fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » :

(312 Q concernées)

Aucun représentant de cette phase n'étant présent, le fonds de réserve de la « PHASE 1 – COMMERCES » ne sera pas alimenté cette année.

c) Fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » :

(2.088 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » à 10.440 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
769	769		

d) Fonds de réserve « PHASE 2 » :

(2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 2 » à 10.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
834	834		

e) Fonds de réserve « PHASE 3 » :

(2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 3 » à 10.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
824	824		

- f) Fonds de réserve « PHASE 4 » : (1.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 4 » à 9.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
847	847		

- g) Fonds de réserve « GARAGES » : (1.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « GARAGES » à 1.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
805	805		

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

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Monsieur L \_\_\_\_\_ – Madame \_\_\_\_\_

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>
4.079	4.079		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur \_\_\_\_\_ – Monsieur \_\_\_\_\_

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>
4.079	4.079		

## 11. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 10 octobre 2024 à 17H30**.
- b) Une descente d'eau est toujours dégradée au niveau du CHARLEMAGNE 1 (niveau rez). Le syndic relancera la société ARB.
- c) Il est demandé au syndic de faire placer 7 caméras factices (4 halls d'entrée – 2 entrées garages – 1 galerie de garages) + des panneaux indiquant les zones filmées.
- d) Monsieur \_\_\_\_\_ souligne que des mesures devront être prises dans le cadre des dossiers énergétiques (isolation, production d'énergie, ...).
- e) Madame \_\_\_\_\_ souhaite placer un système d'air conditionné. Celle-ci est autorisée à le faire pour autant que cela n'occasionne aucune nuisance.
- f) Monsieur \_\_\_\_\_ signale qu'il subit toujours des infiltrations dans son appartement (GB05). Le syndic relancera le dossier sur lequel plusieurs démarches ont déjà été entreprises

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H15.**