

«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre»

**Association des copropriétaires de la résidence
LES SAULES A.C.P., quai de la Dérivation 6 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 JANVIER 2025.**

Sont présents ou valablement représentés : 18 propriétaires sur un total de 35

soit : 6.148 quotités sur un total de 10.000

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

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

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 16h37

Résumé des discussions et décisions prises

➤ **Arrivée de Melle NETTEN (166q.) – votes sur 6.314q. dès ce point.**

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

(10.000 Q concernées)

Président : M. PORYNGIER

Secrétaire : M. HUYSMANS

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.314	6.314		

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

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

- a) Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue
Il est notamment précisé que la loge est relouée depuis le 01/05/2024 (via ADK IMMO)

M. MARTIN donne également un explicatif sur le déroulement des travaux de la cour formant toiture pour les garages du sous-sol.

BETON REFECT a fait l'erreur d'intervenir en hâte et dans une période climatique sèche trop courte que pour être propice (d'où les craquelures et la persistance des infiltrations).

L'entrepreneur assumera donc le décapage, une révision des crépines et avaloirs et la réfection complète de l'étanchéité mais attendra, cette fois, une période climatique adaptée.

M. MARTIN s'occupe du suivi.

- 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) Contrat d'assurance Incendie : police n° 603 341 - Courtier : JORSSSEN - Compagnie : IBIS – Franchise : légale

➤ **Arrivée de M. RION (380q.) et de M. STRAMARE (385q.) – votes sur 7.079q. dès ce point.**

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

- a) **Obligations légales – point de la situation :**

- Conformité électrique des communs :

Le rapport de conformité a été renouvelé et est valable jusqu'au 03/12/2029.

- Gaz :

Un contrôle de l'installation a été effectué le 14/12/2023

Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'au 14/12/2028

- PEB :

Le rapport PEB est valable jusque 2031.

- Entretien des chaudières :

Les chaudières sont entretenues par la société SENEK.

Le dernier entretien a été effectué le 25/01/2024.

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :

Une déclaration de classe 3 a été introduite le 30/12/2019 pour les 2 chaudières et 37 emplacements voiture (Validité 10 ans)

- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
La dernière analyse de risques a été effectuée le 21/08/2019.
Attestation de régularisation : oui le 08/12/2021 pour AR 2019.
Lux palier : en ordre
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 26/06/2020.
Le dernier contrôle a été effectué le 19/12/2023 ; un contrôle annuel doit toutefois être effectué.
- Conformité incendie
La copropriété est en conformité sur base du rapport des services IILE du 14/07/2023.

- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs (SICLI) : validité de l'entretien : 11/03/2025.
 - Exutoire (CRAHAY) : validité de l'entretien : 22/03/2025.
 - Eclairages de secours (CRAHAY) : validité de l'entretien : 22/03/2025
 - Dévidoirs (BUSINESS FIRE) : validité de l'entretien : 25/11/2025
 - Détection incendie (CRAHAY) : validité de l'entretien : 22/05/2024 ; M. CRAHAY est relancé périodiquement afin d'obtenir ce contrôle.
 - Portes RF (CRAHAY) : validité de l'entretien : 22/03/2025
Notez que pour les portes RF M. CRAHAY ne souhaite plus s'occuper de ce point.

Un contrat de contrôle annuel des portes RF doit donc être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK avec la société BURNOTTE est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme-porte 154€ htva)

Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.079	7.079		

- 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 5 ans
 - Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
 - Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
 - Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

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

- Statuts et ROI de la copropriété :
Les statuts ont été adaptés en date du 04/05/2023.
Dossier clôturé.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice du 01/11/2023 au 31/10/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

À la date de clôture des comptes au 31/10/2024, le total des charges s'est élevé à 89.280,92€ contre 88.759,95€ l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre les 2 exercices écoulés sont exposées.

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

- Apport initial : 3.470,51 €
- Fonds de réserve « Immeuble » : 183.421,56 €

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

M. PORYNGIER confirme avoir procédé à la vérification des comptes des exercices en question et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Néanmoins, il est convenu qu'il lui sera fait retour des tenants et aboutissants du dossier contentieux COGES.

Il présente son rapport et propose que les comptes soient approuvés.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.079	7.079		

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 recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.079	7.079		

6. Travaux – décision – mode de financement

- a) Rénovation des terrasses en façade avant (cf. AGO 2024) – retour sur l'étude de l'architecte MARTIN en conséquence du peignage effectué en mars 2024, rappel des budgets (+/- 345.000,00€ TVAC + 7% honoraires d'architecte), application de l'article 3.88 §1 1°d et permis d'urbanisme : suites à donner** (10.000 Q concernées)

Cf. AGO 2023

Pour rappel, le projet est donc de repartir sur une façade à neuf avec de nouveaux garde-corps, ancrés par le dessous (donc, plus de perforation de l'étanchéité), le remplacement des panneaux de plexi bruns actuels par des vitrages clairs, le placement de nouveaux tuyaux de descente, le remplacement des pare-vues entre terrasses et l'application d'une résine comme revêtement (formant étanchéité).

L'architecte déconseille la pose d'un carrelage par rapport aux réglages de pentes (ou alors d'une dimension maximale de 20/20cm).

Un nouveau peignage a été effectué le 20/03/2024.
En voici la conclusion :

L'ensemble de la façade avant a été mise en sécurité. Les armatures ont été passivées.

Au vu du nombre important de photos, toutes n'ont pu être présentées dans ce rapport mais sont bien évidemment disponibles à votre demande.

Les ancrages des gardes corps sont fixés dans la pierre de parement. Au vu de l'évolution par rapport à l'année dernière, les gardes corps ne peuvent plus assurer leur rôle de sécurité. La sécurité des terrasses avant n'est plus assurée.

M. Martin a été prévenu immédiatement.

*Des vidéos montrant l'instabilité des garde-corps seront envoyées en complément de ce rapport.
Une rénovation de l'ensemble de la façade avant est à prévoir.*

Courrier fut donc envoyé à tous les copropriétaires dans la foulée pour les informer du fait que :

*L'architecte, dont vous trouverez le rapport en annexe, nous précise **que le mot d'ordre reste la prudence quant à l'accès aux terrasses et il insiste sur la nécessité d'éviter de prendre appui sur les garde-corps, comme ceci vous fut déjà rappelé en séance.***

Pour les propriétaires bailleurs, il relève de votre responsabilité d'informer valablement vos locataires.

Cette situation se devra d'être maintenue jusqu'à la réfection de ladite façade.

Nous joignons également une photo où les zones les plus sensibles ont été cerclées de rouge par ses soins.

Nous comptons sur votre collaboration, il en va de votre sécurité et de celle des occupants de vos lots.

L'assemblée 2024 s'était donc entendue sur la nécessité de réaliser ces travaux à court terme et favorisait unanimement un financement en fonds propres.

Après nouvelle discussion, l'assemblée demande toutefois au syndic de préparer un dossier de prêt, d'un montant de 200.000,00€ auprès de CBC et BNP à présenter en séance 2026.

L'idée reste donc bien de reporter le dossier pour une adjudication à l'AGO 2026 en réalisant un peignage en 2025. Si d'aventure un filet de sécurité devait être placé, il le sera.

Pour rappel, à l'analyse des soumissions 2024, le moins-disant était la société BETON REFECT pour un coût total de 342.490,73€ TVAC + 27.366,95€ TVAC d'honoraires d'architecte.

La ventilation entre parties communes et privatives est également exposée.

Il va en effet de soi que les garde-corps, privatifs, seront reventilés et que ce poste est soumis à l'application de l'article 3.88 §1 1°d.

M. MARTIN s'assurera de dresser le permis d'urbanisme et le présenter lors de la présente séance qui devait le valider avant introduction.

L'assemblée convient toutefois de maintenir cette année encore la provision au fonds de réserve d'un montant de 50.000,00€.

Financement des coûts du peignage, de l'éventuel filet et des interventions de l'architecte via imputation au fonds de réserve « immeuble ».

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
7.079	7.079		

- b) Rapport de SENEK et avis de la société GOESSENS sur l'état des chaudières suite à l'entretien 2024 – information sur les blocages occasionnés en matière de permis de location et présentation d'offres pour remplacement des installations (NORMACALOR - 41.184,24€ HTVA 10/2024 ; BARETTE – 38.565,00€ HTVA [hors réception gaz] ; SENEK – 67.870,00€ HTVA) : discussion et suites à donner (9.704 Q concernées)

La problématique est exposée et le courrier adressé par le syndic aux copropriétaires en date du 17/09/2024 est détaillé :

[...]

Nous avons été interpellés par certains d'entre vous, propriétaires de studios, rencontrant des soucis dans le cadre du renouvellement de leur permis de location en raison de la non-conformité des chaudières, celles-ci ne répondant plus aux normes actuelles.

Cette situation n'est pas nouvelle et fut, comme cela m'a été indiqué, déjà discutée en assemblée générale par le passé.

Nous avons interpellé votre chauffagiste sur la question qui nous indique qu'il n'y a pas de danger mais que :

« cela rend la chaudière non conforme par rapport aux rendements demandés dans la circulaire du 29 janvier 2009 de la région wallonne.

Pour résumer, c'est une vieille chaudière qui ne répond plus aux normes pollution. Elle devrait être remplacée, mais cela fait des années que c'est le cas et nous avons déjà proposé de faire une offre à l'époque et la décision de la conserver a été prise.

[...]

C'est un problème de pollution et non technique.

Sachez que le point de remplacement des installations sera donc porté à l'ordre du jour de l'assemblée de janvier 2025 et que nous nous attelons actuellement à recueillir des offres en ce sens.

Il ne sera toutefois possible d'intervenir dans l'intervalle, car de toute façon, les installations de chauffage ne peuvent être remplacées durant l'hiver et ceci devra, selon la décision de l'assemblée et la disponibilité du matériel le cas échéant, intervenir au printemps 2025 au plus tôt.

Nous vous rappelons également que votre bâtiment fut réceptionné par les pompiers et que leur rapport du 14 juillet 2023 juge le niveau de sécurité incendie du bâtiment satisfaisant.

Il ne faut de plus pas négliger que si sinistre il y avait, la copropriété étant parfaitement au fait de cette non-conformité, ceci pourrait avoir une incidence non négligeable.

4 chauffagistes ont donc été sollicités en vue de remettre prix GOESSENS (qui a in fine décliné, l'administrateur ayant remis ses affaires), SENEK (chauffagiste de la copropriété), NORMACALOR et BARETTE.

Leurs devis et solutions sont exposés et comparés sur base d'un avis neutre sollicité auprès de M. Eric GOESSENS (ayant vu les installations).

Il apparait donc que la solution de NORMACALOR présente la solution la plus pertinente et le meilleur rapport qualité/prix.

Le cas échéant, l'accès par l'ascenseur devra être vérifié, sans quoi une nacelle sera nécessaire (minimum 3.000,00€ HTVA en sus) mais M. HUYSMANS confirme que ce point a bien été examiné par NORMACALOR. Le tableau électrique devra également être renouvelé.

L'Assemblée décide donc unanimement de commander le travail à NORMACALOR sur base de leur devis 2024, d'un montant TVAC de 43.655,29€, en vue d'une réalisation au printemps (retour des températures clémentes).

Ceux-ci deviennent néanmoins chauffagiste de la copropriété dès à présent et remettront offre pour l'entretien de cette nouvelle chaufferie.

Financement : via imputation au fonds de réserve « immeuble » au prorata des 9.704q. concernées

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.079	7.079		

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

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

Maintien du fonds de roulement à 90.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.079	7.079		

- b) Fonds de réserve « Immeuble » : (10.000 Q concernées)

Maintien du fonds de réserve « Immeuble » à 50.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.079	7.079		

- c) Remboursement Emprunt SRI (fin 01/2026) : (10.000 Q concernées)

Maintien du budget « Remboursement emprunt SRI » à 11.568,60€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.079	7.079		

8. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

M. PORYNGIER est réélu Président. Mme HERMAN et M. HUYSMANS sont élus en tant qu'autres membres.

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.079	7.079		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(10.000 Q concernées)

M. PORYNGIER est réélu.

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.079	7.079		

9. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mardi 20 janvier 2026, chez ADK, à 16h30.**
- b) L'assemblée sollicite du syndic que M. STRAMARE soit invité, par écrit, à confirmer qu'il a bien placé un clapet anti-retour à son arrivée d'eau froide. À défaut, il se devra de faire faire le nécessaire.
- c) Mme HOUBIERS sera interpellée quant au courrier de Mme NOULLEAU et la problématique de son chien (et de multiples incivilités) ; à défaut de réaction de cette dernière, l'assemblée envisagera une procédure via avocat pour solliciter la résiliation du bail de sa part.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h20.