

«Cl_titre» «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 23 Janvier 2024

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

soit : 6.889 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 16h11.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : M. PORYNGIER.
Secrétaire : M. RION
Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.889	6.889		

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 Total Energies 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° 603 341 - Courtier : JORSSSEN & Associés - Compagnie : IBIS – franchise DE : légale

Le syndic expose la lettre avenante qu'il a obtenue de la compagnie, supprimant le plan de prévention en regard de la conformité incendie du bâtiment.

Comme les copropriétaires le savent, la conciergerie n'est actuellement plus occupée.

La société ADK IMMO, en charge de la location et de la gestion privative de ce lot signale que la loge nécessite un rafraîchissement pour lequel un devis de la firme MJ DECO s'élevant à 8.376,12€ TVAC (détaillé en séance) a été remis au syndic le 16 janvier dernier.

Ils précisent qu'en l'état, il sera difficile de louer au-delà de 500-525,00€/mois alors que les travaux pourraient permettre d'augmenter de 100,00€.

Pour les charges, ADK IMMO propose 65,00€ de fft + 95,00€ de provisions pour le chauffage (des calorimètres vont être placés).

L'assemblée ratifie les conditions et convient de relouer en l'état, ne voyant l'opportunité d'engager une telle dépense de rénovation.

Si après 2-3 mois, aucun candidat n'a pu être trouvé par l'agent ADK IMMO (personne seule et calme de préférence), mandat est donné au conseil et au syndic pour faire réaliser des travaux de rafraîchissement mais dans un ordre de prix de 2 à 3.000,00€ HTVA maximum (à prélever à la réserve immeuble le cas échéant).

Financement : imputation des éventuels frais de rafraîchissement au fonds de réserve « immeuble. ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.889	6.889		

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

L'assemblée en prend acte.

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 17/12/2024
- 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 :
Rapport PEB est valable jusqu'au 24/05/2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société CMS SENEK
Dernier entretien effectué le 05/01/2023
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs (SICLI) : Validité de l'entretien : 02/11/2023
 - Dévidoirs (BUSINESS FIRE) : Validité de l'entretien : 20/11/2024
 - Eclairages de secours (CRAHAY) : Validité de l'entretien : 20/04/2024
 - Exutoire (CRAHAY) : Validité de l'entretien 20/04/2024
 - Portes RF (CRAHAY) : Validité de l'entretien 20/04/2024
 - Détection incendie (CRAHAY) : Validité de l'entretien : 22/05/2024
- 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 devra 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 paliers : en ordre
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 25/06/2020
Contrôle annuel : fait le 19/12/2023
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :
Communs en ordre – dossier clôturé suite rapport pompiers daté du 14/07/2023.
- Statuts :
Acte signé le 04/05/2023. Dossier clôturé

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 01/11/2022 au 31/10/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (Art. 3.89 § 5 – 15°)

(10.000 Q concernées)

À la date de clôture des comptes au 31/10/2023, le total des charges s'est élevé à 88.759,95€ contre 63.585,16€ 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 » : 166.447,06 €

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.

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>
6.889	6.889		

5. Décharge

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.889	6.889		

6. Travaux – décision – mode de financement

- a) Rénovation des terrasses en façade avant (cf. AGO 2023) – retour sur l'étude de l'architecte MARTIN en conséquence du peignage effectué en mars 2023, rappel des budgets (+/- 345.000,00€ TVAC + 7% honoraires d'architecte) et application de l'article 3.88 §1 1°d : suites à donner (10.000 Q concernées)

Le syndic a reçu le rapport de SECURALTI en date du 13/06/2023.

Il n'y avait donc rien de spécifique à entreprendre avant la présente AG, l'entreprise précisant :

L'ensemble de la façade avant a été mis en sécurité. Les armatures ont été passivées. Les ancrages des gardes corps sont fixés dans la pierre de parement. L'ensemble reste « viable » mais est à contrôler afin de surveiller l'évolution. Une rénovation de l'ensemble de la façade avant est à prévoir à terme.

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).

M. MARTIN prend la parole et expose avoir réinterrogé, à nouveau, les entreprises pour revalorisation de leurs offres.

À l'analyse des soumissions, le moins-disant est 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^od.

Il sera demandé à l'architecte, dans le cadre des travaux, de prévoir une assurance tous risques chantier avec responsabilité sans faute du maître d'ouvrage à intégrer dans son cahier des charges.

L'architecte explique que la situation actuelle n'ira pas en s'améliorant bien que, sur base du dernier peignage, celle-ci soit non alarmante dans l'état actuel des choses.

Une prolongation dans le temps ne verra toutefois pas l'état des bétons s'améliorer et des peignages complémentaires conservatoires devront être maintenus, ce dont l'assemblée est bien consciente.

La question des financements possibles (RENOPRÊT, prêt bancaire CBC, fonds propres) est débattue.

L'assemblée s'accorde sur la nécessité de réaliser ces travaux à court terme et favorise unanimement un financement en fonds propres.

L'idée est toutefois de reporter le dossier pour une adjudication à l'AGO 2026 en réalisant des peignages annuels en 2024 et 2025 (si une aggravation de l'état nécessitait de hâter les choses, une AGE sera alors convoquée).

M. MARTIN dressera le permis d'urbanisme et le présentera à l'AGO 2025 qui validera celui-ci avant introduction.

L'assemblée convient in fine de provisionner au fonds de réserve un montant annuel de 50.000,00€ ; le point sera refait sur les finances à l'AGO 2025.

Financement des coûts des peignages et des interventions de l'architecte via imputation au fonds de réserve « immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.889	6.889		

b) Rénovation de la cour formant toiture aux garages du sous-sol (cf. AGO 2023) – retour sur l'étude de l'architecte MARTIN et rappel des budgets (+/- 35.000€ TVAC + 7% honoraires d'architecte) : suites à donner (10.000 Q concernées)

Cf. AGO 2023 :

Il n'y a toutefois pas d'urgence technique ou structurelle ; les infiltrations rencontrées occasionnent une gêne du fait des coulées sur certains véhicules mais l'assemblée estime que les usagers concernés peuvent protéger leur voiture d'une bâche (ce que certains font déjà).

L'architecte explique avoir revu le dossier techniquement.

L'idée est de procéder à un grenailage, de réparer les cimentages puis d'appliquer une résine spécifique et destinée aux parkings, le complexe étant réalisé en une seule pièce.

Le dossier n'intègre toutefois pas les box, ceux-ci étant fermés et couverts ; ils ne sont donc nullement source de problèmes.

Le cahier des charges est expliqué.

Les montants ont toutefois fortement été revus à la baisse de par la technique de mise en œuvre :

Le soumissionnaire le moins-disant, BETON REFECT a remis un prix de 34.723,48€ TVAC (+ 2.774,60€ TVAC d'honoraires d'architecte).

La durée estimée des travaux est de 15 jours ouvrables de beau temps.

M. MARTIN reçoit donc mandat pour dresser le contrat d'entreprise avec BETON REFECT, programmer et suivre ce chantier.

Il prévoira une assurance tous risques chantier avec responsabilité sans faute du maître d'ouvrage à intégrer dans son cahier des charges.

Financement : via imputation au fonds de réserve « Immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.889	6.889		

- c) Eu égard aux décisions éventuellement arrêtées ci-avant – discussion des modalités de financement et possibilités de prêt : décision (10.000 Q concernées)

La question du RENOPRÊT est exposée et détaillée mais se révèle sans objet, la copropriété favorisant un financement en fonds propres.

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

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

Fixation du fonds de roulement à 90.000€ (- 24.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.889	6.889		

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

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 50.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.889	6.889		

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

Maintien du budget à 11.568,60€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.889	6.889		

8. Elections et/ou réélections statutaires*(10.000 Q concernées)*a) Conseil de copropriété (1 an) :

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>
6.889	6.889		

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>
6.889	6.889		

9. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mardi 21 janvier 2025, chez ADK, à 16h30.**
- b) Il sera vérifié que le récent dépannage sur le moteur de la nouvelle porte posée n'a pas été facturé par MARINELLI ; à défaut, une note de crédit sera sollicitée car le technicien a bien précisé que ceci relevait de la garantie à M. PORYNGIER (et avait pris des photos pour en attester)

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 17h42.

