

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 15h45.

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président :

Deux candidats se présentent : M. [REDACTED] et M. [REDACTED]. A mainlevée, M. [REDACTED] est élu.

Secrétaire : M. [REDACTED]

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>
7.008	7.008		

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

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

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

Procès-verbal

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

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

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 10.000.022

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

Les points suivants sont également abordés :

- Gestion comptable du dossier sinistre incendie :

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

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

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

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

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

- Mise en conformité incendie de l'immeuble :

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

A déduire facturé en 2022 : - 34.874,74 €

A déduire facturé en 2023 : - 47.378,60 €

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

- Fuite canalisation gaz :

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

J. [REDACTED] répond à M. [REDACTED] :

- ✓ Nonobstant le fait qu'il s'agit de tuyauteries privatives, après avoir été mis au courant du mauvais état des tuyauteries, le syndic a contacté le chauffagiste de l'immeuble, M. [REDACTED] qui, après d'être rendu sur place à deux reprises, a confirmé qu'il n'y avait pas de fuite.
- ✓ Sur conseil de l'architecte, M. [REDACTED], un chemisage de ces mêmes tuyauteries a été réalisé et le gaz n'a été remis en circulation qu'après que les propriétaires concernés ont obtenu les attestations de conformité émanant d'un organisme agréé.
- ✓ Parallèlement, le syndic a demandé à M. [REDACTED] un devis pour le remplacement des tuyauteries. Ce devis a été reçu le 25 septembre 2023 et transmis immédiatement au Conseil de Copropriété qui s'est réuni et a prié ADK de faire une déclaration à la compagnie d'assurance de la résidence en vue d'être indemnisé (la déclaration à l'assurance retardant évidemment toute commande).

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

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

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

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

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

(10.000 Q concernées)

• Conformité électrique des communs :

Les rapport de conformité sont valables jusqu'en 2028.

• Gaz :

Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2028.

- Entretien des chaudières :
L'installation de chauffage de la partie commerciale est entretenue annuellement par la firme GOESSENS.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - ✓ Extincteurs : DIMEX : validité de l'entretien 11/140/2024
 - ✓ Eclairages de secours : CRAHAY : validité de l'entretien 01/09/2024
 - ✓ Portes RF : BURNOTTE
- Ascenseurs :
Les ascenseurs sont actuellement en conformité. Les attestations de régularisation ont été reçues le 02 février 2023. Sur base des normes actuelles, la prochaine analyse de risque devra être réalisée en 2034.
- Amiante :
Un nouveau contrôle s'impose en suite de l'incendie.
- Statuts :
La signature de l'acte authentique a eu lieu le 04/05/2023 en l'étude des Notaires JADIN & DUBUISSON. Copie des nouveaux statuts a été déposée sur le site de la société syndic dans les documents de l'immeuble.

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

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

4. Rénovation des façades

a) Point sur la situation présenté par l'architecte EISCHEN (bureau BAG)

L'architecte chargé du remplacement des façades ainsi que l'entreprise GROOVEN, désignée pour ce travail, assistent à l'Assemblée Générale et précisent ce qui suit :

- Les échafaudages seront placés à partir de fin mai prochain.
- Les travaux de la 1^{ère} phase (côté Pont d'Avroy) seront entamés début juin et leur durée prévue est de deux mois.
- Le terme du chantier est estimé à fin novembre prochain.

La firme GROOVEN rappelle que l'entièreté de l'espace de chacun des appartements en façade doit être dégagée sur une largeur de minimum 1,50 m, ceci au plus tard pour le début des travaux.

M.  confirme que les travaux seront réalisés conformément au permis de bâtir octroyé et qu'un échantillon de la façade en grandeur réelle a été réalisé et soumis au Conseil de Copropriété.

b) Choix de l'organisme bancaire pour l'emprunt complémentaire (8.658 Q concernées)

Trois organismes bancaires ont été consultés : BNP PARIBAS FORTIS – BELFIUS – CBC.

Les taux remis sont les suivants :

- BNP : 3,94 %
- BELFIUS : 4,45 %
- CBC : 3,89 %

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

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

c) Détermination du montant à emprunter

(8.658 Q concernées)

Le coût global des travaux de rénovation des façades, TVA, honoraires d'architecte et prime ATRADIUS (70.000 €) compris, est estimé à 2.843.419 €

- A déduire : prélèvement 2022 : - 99.310 €
- A déduire : prélèvement 2023 : - 121.075 €
- A déduire : RENOPRET : - 500.000 €
- A déduire : fonds de réserve « travaux façades » au 31/12/2023 : - 592.137 €
- A déduire : 2 apports 2024, soit 2 x 54.112,50 €, soit - 108.225 €

(si confirmation budgétaire au point 7b) ci-après

Solde à emprunter : 1.422.672 €

Arrondi à 1.500.000 € (marge de sécurité nécessaire)

A noter que les propriétaires qui le souhaitent peuvent ne pas faire appel aux crédits.

Un courrier avec un coupon-réponse à renvoyer à ce sujet sera adressé aux propriétaires.

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

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

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

5. Comptabilité

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

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

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

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

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

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

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

Messieurs XXXXXXXXXX et XXXXXXXXXX confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nom du votants « contre » : appartement XXXXXXXXXX

6. Décharge

(10.000 Q concernées)

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

Syndic :

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

Noms des votants « contre » : M. [REDACTED] et sa procuration

Commissaire aux comptes :

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

Conseil de Copropriété :

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

7. Fixation des budgets de l'exercice 2024

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

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

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

b) Fonds de réserve « travaux façades » :

(8.658 Q concernées)

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

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

c) Fonds de réserve « commerces » :

(1.342 Q concernées)

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

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

d) Fonds de réserve « résidence » :

(8.658 Q concernées)

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

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

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

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

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

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

Nom des votants « contre » : COMAX

9. Demande de M. [REDACTED] : travaux privatifs : mandat pour désigner un entrepreneur et refacturation
(10.000 Q concernées)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

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

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

- M. [REDACTED] : 4.700 Q
- M. [REDACTED] : 4.646 Q
- Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] : 4.452 Q
- M. [REDACTED] : 4.028 Q

b) Commissaires aux comptes (1 an) :

M. [REDACTED] et M. [REDACTED] sont élus

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

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

14. Divers

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

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