



**Association des copropriétaires de la résidence
KENNEDY, quai Van Hoegarden 2 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2017**

Sont présents ou valablement représentés : 114 propriétaires sur 217

soit : 71.671 quotités sur un total de 100.000 quotités du centre.

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

En vertu de la loi sur la copropriété, les voix de la Province (39.461 quotités) sont réduites à 32.210 quotités (équivalent à l'ensemble des autres quotités présentes ou représentées).

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

Madame ARNOLD, Présidente du Conseil, souhaite la bienvenue aux propriétaires, les remercie de leur présence et ouvre la séance à 18h15.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Mme ARNOLD est nommée Présidente de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par J. AENDEKERK.

2. Rapport de gestion de l'exercice 2016/2017 - approbation

Résultat du vote :

Le Syndic donne lecture et commente le rapport de gestion de l'exercice 2016/2017. Copie du rapport de gestion est joint au présent procès-verbal.

Plusieurs propriétaires interpellent le Syndic quant aux décharges de l'immeuble dont le nombre de bouchons s'amplifie.

Le Syndic répond aux propriétaires que le nettoyage des décharges ne constitue malheureusement pas une garantie d'absence de bouchon.

A titre d'information, le programme des prochains nettoyages de canalisations qui sont prévus est le suivant :

- ✓ Juin 2017 - mai 2018 : colonne G, I en septembre, colonne A et B en octobre ;
- ✓ Juin 2018 – mai 2019 : colonne C en septembre et colonne D en octobre ;

- ✓ Juin 2019 – mai 2020 : colonne E en septembre et colonne F en octobre ;
- ✓ Juin 2020 – mai 2021 : colonne H en septembre, colonne G et I en octobre ;

Ce planning peut toutefois être modifié en cas d'urgence.

Dès après, la gestion 2016/2017 est approuvée.

Résultat du vote :

OUI : unanimité

3. Renouvellement des installations de chauffage et d'eau chaude (hors Province) : examen des options qui s'offrent à la copropriété - décision.

M. VAN BOECKEL informe les propriétaires que dans la foulée des décisions prises lors de l'Assemblée Ordinaire 2016, M. SCHNOCK, l'ingénieur en charge de ce dossier, a préparé le cahier des charges pour le renouvellement des installations de chauffage.

M. VAN BOECKEL précise que compte tenu du fait qu'il n'existe qu'une seule cheminée pour les installations de la résidence et de la Province et que, de surcroît, la cheminée de l'immeuble subit un étranglement au niveau du 1^{er} étage, il ne sera pas possible d'installer des chaudières à condensation. Le cahier de charges a donc prévu l'installation de chaudières à hauts rendements.

Parallèlement à la préparation de ce cahier de charges, M. VAN BOECKEL informe les propriétaires de ce qui suit :

- a) Contrairement aux craintes que l'on pouvait légitimement avoir, le calorifugeage des tuyauteries de l'immeuble est en bon état et ne doit pas être remplacé, ce qui permettra de réaliser de substantielles économies ;
- b) La gérance a fait démonter l'une des chaudières pour vérifier leur état et confirmation a été obtenue de ce que cet état est bon et que la durée de vie des chaudières pourraient être prolongée pendant plusieurs années (ce qui n'exclut évidemment pas un problème inopiné).
- c) En cas de panne de l'un des brûleurs, et d'impossibilité de procéder à sa réparation (les pièces n'étant plus disponibles hormis celles qui pourront être récupérées du brûleur dont la Province a fait cadeau à la résidence) un nouveau brûleur pourrait être placé. Sa puissance serait inférieure à celle des brûleurs existants de telle sorte que le nouveau brûleur puisse être récupéré lors de l'installation des futures chaudières, cette solution permettant d'éviter une dépense inutile.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, deux décisions sont soumises à l'approbation des propriétaires :

1. Accord pour lancer des appels d'offre sur base de l'étude réalisée :

Résultat du vote :

OUI : unanimité

2. Confier un mandat au Syndic pour remplacer les brûleurs en cours d'exercice en cas de panne :

Résultat du vote :

OUI : unanimité

4. Décision relative à l'utilisation du gaz au niveau des rez-de-chaussée et des studios des 25^{ème} et 26^{ème} étages.

Le Syndic rappelle aux propriétaires que voici une dizaine d'années, le gaz ménager a été supprimé dans les appartements.

Ne subsiste donc plus que le gaz au niveau de quelques rez-de-chaussée et de plusieurs des studios des 25^{ème} et 26^{ème} étages.

L'idéal serait de poursuivre la suppression du gaz dans le reste de l'immeuble.

Plusieurs propriétaires des studios des 25^{ème} et 26^{ème}, présents à l'Assemblée, signalent avoir remplacé voici peu de temps la chaudière de leur bien et ne peuvent donc accepter d'exposer des nouveaux frais pour remplacer leurs installations privatives de gaz par une nouvelle installation à l'électricité.

Ils précisent d'ailleurs que l'acte de base leur donne explicitement le droit d'utiliser le gaz à leurs studios.

Après un long débat à ce sujet, et suite à un accord dégagé à l'Assemblée avec les propriétaires de ces studios, proposition est faite :

- De voter l'interdiction pour les propriétaires de remplacer les chaudières gaz actuelles par de nouvelles chaudières au gaz (obligation donc de passer à l'électricité comme certains studios l'ont déjà fait) ;
- De décider dès à présent de supprimer définitivement le raccordement de ces studios au gaz dans un délai de 12 ans soit au plus tard en 2029.

Entre-temps, il est rappelé aux propriétaires concernés qu'il y a lieu (obligation émise par la Ville) de faire vérifier tous les deux ans l'étanchéité des conduites de gaz privatives par un organisme agréé, ceci bien évidemment indépendamment des obligations légales d'entretiens des chaudières.

Résultat du vote :

OUI : 32.614 quotités

NON : 2.988 quotités / Noms : (CHAAR-ROMERO GOMEZ – DUCHENE – GERARD NOEL – GILSON CR – PORTELANGE – SPASSOV – VAN PUYENBROECK)

5. Comptabilité de la résidence

a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2016/2017– rapport du commissaire aux comptes :

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges (hors dépenses exceptionnelles) s'est élevé à 497.839,58€ contre 492.493,04€ l'exercice précédent.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2017.

M. VAN DER SCHUEREN confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Résultat du vote :

OUI : unanimité

b) Budgets de l'exercice 2017/2018 :

- Charges courantes : proposition de porter le budget à 520.000€ (+10.000€)

Résultat du vote :

OUI : unanimité

- Fonds de réserve : proposition de maintien du budget à 80.000€

Résultat du vote :

OUI : unanimité

6. Décharge

Décharge est octroyée par les propriétaires au Syndic, au Commissaire aux comptes et au Conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Résultat du vote

OUI : unanimité

7. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. VAN DER SCHUEREN est réélu.

Résultat du vote :

OUI : unanimité

- b) Conseil de Copropriété : cette année, la société MUSTANGO (M. HANZEN) et M. WHALE sont sortants et rééligibles

M. WHALE accepte de se représenter ; M. HANZEN a informé la gérance ne plus pouvoir faire partie du Conseil de copropriété.

Se présente en remplacement de M. HANZEN : M. VAN PUYENBROECK.

Le Conseil de copropriété est donc composé comme suit : Mme ARNOLD (Présidente), M. Lionel MARTIN, la Province (représentée par Mme MATAGNE), M. VAN DER SCHUEREN, M. VAN PUYENBROECK et M. WHALE.

Résultat du vote :

OUI : unanimité

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h30.

**Reproduction du procès-verbal dressé en séance
Et signé par le syndic et les participants**

Complexe KENNEDY

Rapport de gestion exercice 2016/2017

Le Conseil de Copropriété est composé de six membres :

Madame ARNOLD, Présidente

Messieurs HANZEN (Société MUSTANGO), MARTIN, VAN DER SCHUEREN et WAHLE.

La PROVINCE actuellement représenté par Madame MATAGNE

Cette année, deux membres, Monsieur HANZEN et Monsieur WAHLE sont sortants et rééligibles.

Les faits marquants de l'exercice 2016/2017 sont les suivants :

I. CHARGES ET BUDGETS :

1. Charges communes :

Les charges communes de la copropriété se sont élevées à 327.735,55€ à comparer aux charges communes 2015/2016 qui s'élevaient à 305.610,15€, soit une augmentation de 7,2 %.

Les postes qui ont le plus augmentés sont les suivants :

- Conciergerie : ce poste a augmenté de 6.250€. Cela résulte du stock de produits d'entretien qui est effectué tous les deux ans (2.800€) ainsi qu'au bonus emploi de M. GONCALVES qui a permis une réduction en faveur de la copropriété de 500€ / mois mais qui s'est terminé en juin 2016.
- Entretien et réparation du bâtiment : + 14.606€. Cette augmentation résulte d'un accroissement des dépannages au cours de l'exercice.
- Frais de justice : + 13.319€ dont 3.509€ pour l'assignation d'un propriétaire ne respectant pas le règlement d'ordre intérieur de la résidence - Davantage de retards de paiement – TVA sur honoraires d'avocats et frais d'huissiers.

2. Charges de consommation (chauffage et eau) :

Les dépenses de consommation se sont élevées à 170.104,03€ contre 186.882,39€ en 2015/2016 soit une diminution de 16.778,86€ ou 8,9% de moins.

Ces dépenses de consommation se répartissent comme suit :

- **Chauffage :**
 - **Exercice 2015/2016 : 209.281 m³ consommés au prix moyen de 0,48 €/m³**
 - **Exercice 2016/2017 : 208.397 m³ consommés au prix moyen de 0,41 €/m³**

Si la consommation est pratiquement stable, le prix moyen a diminué de près de 15 %.

- **Eau :**
 - **Exercice 2015/2016 : 10.052 m³ consommés au prix moyen de 5,33 €/m³**
 - **Exercice 2016/2017 : 10.629 m³ (5,7 %) relevés par ISTA au prix moyen de 5,84 €/m³ (+9,5 %)**

A noter que la C.I.L.E a relevé pour la même période 12.059 m³ soit 1.430 m³ de différence par rapport au relevé ISTA.

Au total, les charges de l'immeuble se sont élevées à 497.839,58€ contre 492.493,04€ soit 1,08 % d'augmentation.

3. Fonds de réserve

A la clôture du 31 mars 2017, le fonds de réserve de l'immeuble s'élève à 614.411,56€, soit 11.773,10€ de plus qu'au début d'exercice.

A noter qu'il reste encore un solde à prélevé du fonds de réserve pour les travaux de restauration du béton du toit.

4. Budgets de l'exercice 2017/2018 :

Sur base des dépenses de l'exercice écoulé, proposition sera faite aux propriétaires, au cours de l'Assemblée de fixer le budget des charges courantes à 520.000€ soit une augmentation de 10.000€ (1.9 %).

Pour le fonds de réserve : proposition de maintien du budget à 80.000€.

II. **ASPECTS TECHNIQUES :**

1. TRAVAUX REALISES EN 2016-2017

- a. Entretien et réparation des tuyaux de décharges : toutes décharges confondues, les entretiens et réparations des tuyauteries ont été d'un import de **17.492,96€ TVAC**.
- b. Bacs récolteurs des terrasses : la ré-étanchéisation des bacs récolteurs des terrasses a été d'un import de **3.066,64€ TVAC**.
- c. Remplacement de circulateurs : un circulateur de chauffage du circuit S a dû être remplacé. Import : **2.165,86 € TVAC** ainsi que deux circulateurs sanitaire eau chaude, import de **2.204,16€ TVAC**.
- d. Pompe de relevage : une réparation de pompe de relevage a été effectuée pour un import de **1.464,71€ TVAC**.
- e. Collecteurs de chauffage : deux collecteurs de chauffage ont dû être remplacés pour un import total de **2.817,16 € TVAC**.
- f. Moteur : nous avons dû remplacer le moteur d'une vanne 3 voies d'un échangeur. Import : **1.024,78€ TVAC**.
- g. Peinture : des travaux ont été faits dans le cadre de la rénovation du hall d'entrée côté CROISIERS face ascenseurs, couloir vers ascenseurs côté KENNEDY, sas KENNEDY et cages d'escalier. Import : **7.241,92€ TVAC**.
- h. Restructuration des bétons de toiture du 25^{ème} étage et des dalles de béton de recouvrement des aéras du 26^{ème} étage : import entrepreneur: **115.242,67€ TAVC**.
- i. Réparations et remplacements de portes : nous avons procédé aux réparations et aux remplacements de portes pour un import total de **5.558,17€ TVAC** dont **4.964,30€ TVAC** ont été pris en charge par la compagnie d'assurances de l'immeuble.

2. TRAVAUX EN COURS (finalisation 2017/2018)

- a. Moteur de brûleur de chaudière : import: **1.975,84 € TVAC**.
- b. Renouvellement de la toiture des 26^{ème} et 27^{ème} étages: import de **25.482,62 € TVAC** (pour un budget qui était prévu de 32.000 €)
- c. Création de nouveaux bacs de rétention d'eau à l'étage technique : import : **12.324,62 € TVAC**.
- d. Remplacement de toutes les vannes d'arrêt de pied de colonne de chauffage à l'étage technique situé au-dessus des conciergeries : import de **14.687,89 € TVAC**
- e. Remise en état de la signalisation d'alerte de fuite d'eau dans les anciens et nouveaux bacs récolteurs : import de **3.121,44 € TVAC**

3. TRAVAUX ACTUELLEMENT A L'ETUDE (finalisation en cours d'exercice 2017/2018).

- a. Etude concernant le remplacement des chaudières, régulation et calorifuge: le résultat de cette étude sera présenté en prochaine Assemblée Générale pour approbation et lancement d'appels d'offres (voir annexes).
- b. Remplacement de l'échangeur d'eau chaude du 13^{ème} étage : import probable: **25.000 € TVAC**.
- c. Etanchéisation du sol du local technique du 13^{ème} étage avec nettoyage approfondi du local et remplacement du calorifuge situé en niveau bas : Prix demandés
- d. Remise en peinture des deux cages d'escalier du 24^{ème} au 26^{ème} étage: travail à effectuer après rénovation de la toiture du 26^{ème} étage (passages de matériaux).

III. DIVERS

1. Retards de paiement

Le total des retards de paiement à l'immeuble a plus que doublé en une année puisque le montant s'élève (hors appels de fonds de la PROVINCE) à 29.184€ (contre 12.275,72€ à la clôture de fin mars 2016).

Ce montant est représenté presque exclusivement par 3 dossiers contentieux (montants dus respectivement 5.269€, 7.290€ et 10.737€)

2. Conciergerie

Monsieur GONCALVES a remis sa démission et a quitté la résidence en date du 31 mars 2017.

Une nouvelle concierge a été engagée à partir du 5 juin 2017. Il s'agit de Madame JAROS qui preste le même nombre d'heures que Monsieur GONCALVES (38h).

Tels ont été les faits marquants de l'année 2015/2016 que nous soumettons à votre approbation.
