

Concerne : Résidence « ÎLE DE FRANCE », Quai de Rome, 61 à 4000 LIÈGE
BCE 0891.650.130

Procès Verbal de l'Assemblée générale du jeudi 08 décembre 2022

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ÎLE DE FRANCE » se sont réunis en assemblée générale, le 08-12-2022, en la « salle de réunion de l'Hôtel de la Couronne », Place des Guillemins, 11 à 4000 LIÈGE.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	172	Présent	
	341	Représenté	HIDALGO Y VILLAREJO
	269	Absent	
	172	Représenté	HIDALGO Y VILLAREJO
	758	Représenté	HERMANS
	199	Absent	
	310	Présent	
	409	Représenté	HIDALGO Y VILLAREJO
	262	Présent	
	7	Absent	
	310	Absent	
	229	Présent	
	262	Représenté	PIRET Sonia
	269	Représenté	AGNELLO Julia
	269	Présent	
	850	Présent	
	268	Présent	
	6	Absent	
	7	Absent	
	269	Absent	
	229	Absent	
	230	Représenté	MASSART-PAHAUT
	229	Présent	
	310	Présent	
	303	Absent	

BUREAU NELIS

Boulevard Piercot, 7
4000 Liège

T. 04 342 83 18
F. 04 344 33 07

info@bureau-nelis.com
TVA. BE 0885 360 075

RC professionnelle et cautionnement via
AXA Belgium SA - police n° 730.390.160

www.bureau-nelis.com

Agrégation ipi n° 105227

Compte tiers BE78 0014 4382 4586

	179	Présent	
	309	Absent	
	230	Absent	
	269	Absent	
	409	Présent	
	269	Représenté	HERMANS
	172	Absent	
	172	Absent	
	230	Absent	
	512	Absent	
	310	Présent	
	10000	6507	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des quorums de présence, des procurations et des droits de vote.

Pas de vote

Le double quorum est atteint (6507 quotités sur 10.000 présentes ou représentées et 20 propriétaires sur 36 présents ou représentés).

02- Nomination du Président de l'assemblée.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3099.50 sur 6197.00

Décision

L'assemblée désigne [REDACTED] en tant que Président(e) de l'assemblée. La séance est ouverte par cette dernière.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Nomination du Secrétaire de l'assemblée.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3099.50 sur 6197.00

Décision

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Proposition de répartition des frais de chauffage (65%/35%) sous réserve d'un accord à intervenir avec [REDACTED] informations, vote.

Majorité : 80%. Clé : Quotités - soit 5205.60 sur 6507.00

Décision

Avec l'accord de l'assemblée, ce point (le point 16) a été abordé avant le point 4.

Sous réserve d'une conciliation dans le dossier MAZAIRAC, les propriétaires décident, à la majorité qualifiée, de répartir les frais de chauffage selon une clé 65% / 35% (65 % réparti selon les relevés des calorimètres et 35 % réparti selon les quotités).

La majorité qualifiée n'est pas atteinte.

La majorité propriétaires souhaitent conserver la répartition 25 % / 75 %.

Résultat du vote

799 voix pour, 5217 voix contre, 491 abstentions

Proposition rejetée (13.28% Pour - 86.72% Contre)

Détail du vote

Votes contre : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

04 - Etat des procédures judiciaires en cours. Rapport du contentieux avec Madame [REDACTED], présence de Maître HAMAL, point sur la situation après la réunion de conciliation du 22 novembre 2022. Informations, votes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

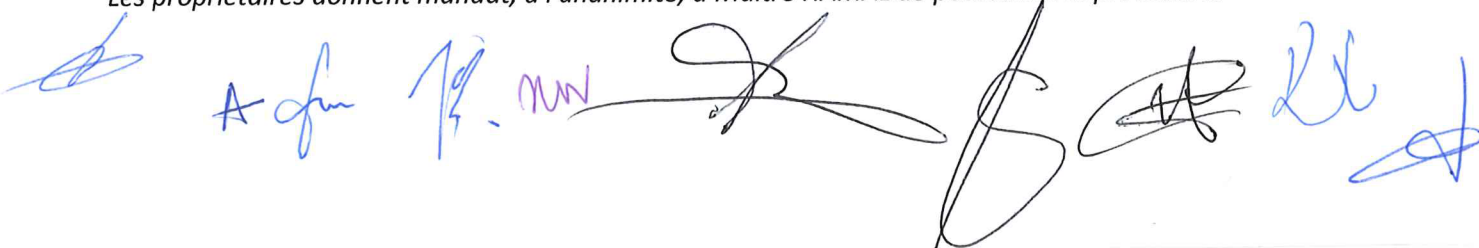
Maître HAMAL informe les propriétaires des démarches entreprises dans le cadre de ce dossier concernant la répartition des charges de chauffage de la copropriété.

Un ingénieur a été mandaté par le Juge de Paix et des réunions ont été tenues entre les parties (ACP, copropriétaire du A10, expert judiciaire, avocats).

Suite à ces réunions, la procédure est au stade de la tentative de conciliation.

Il ressort du vote intervenu au point 16 qu'une conciliation ne peut intervenir.

Les propriétaires donnent mandat, à l'unanimité, à Maître HAMAL de poursuivre la procédure.



Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Approbation des comptes et du bilan de l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Préalablement à leur envoi, les comptes ont été vérifiés par Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED].
Ils sont expliqués et commentés.

La comptabilité a été reprise par le syndic. La tâche a été compliquée par le fait que tous les documents (pièces, extraits bancaires, bilans, etc...) n'étaient pas tous disponibles.

Le syndic informe que les comptes en banque vue et épargne ont également été repris au nom de la copropriété auprès de la banque BNP Paribas Fortis.

Les comptes ont été établis en tenant compte des répartitions pratiquées par le précédent syndic par le passé, y compris la répartition d'eau.

La répartition des frais de chauffage s'est faite conformément à l'acte de base, selon la clé de répartition : déperdition 25 % et répartition selon le relevé des calorimètres 75 %.

Dans le décompte, les quotités attribuées aux parkings dalle (6 x 8 q = 48 quotités) ont été prises en compte.

Il est proposé de solder les comptes de stock au passif (291,28 €) ainsi que le compte d'attente (99,69 €) avec le fonds de réserve.

Le fonds de réserve au 31/12/2021 s'élève à 4.439,61 €.

Les décomptes 2021 ont été remboursés et sont à payer si nécessaire.

Les comptes et le bilan sont approuvés et les propriétaires confirment la prise en compte de quotités pour les parkings extérieurs de la dalle de parking.

Résultat du vote

6197 voix pour, 310 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (95.24% Pour - 4.76% Contre)

Détail du vote

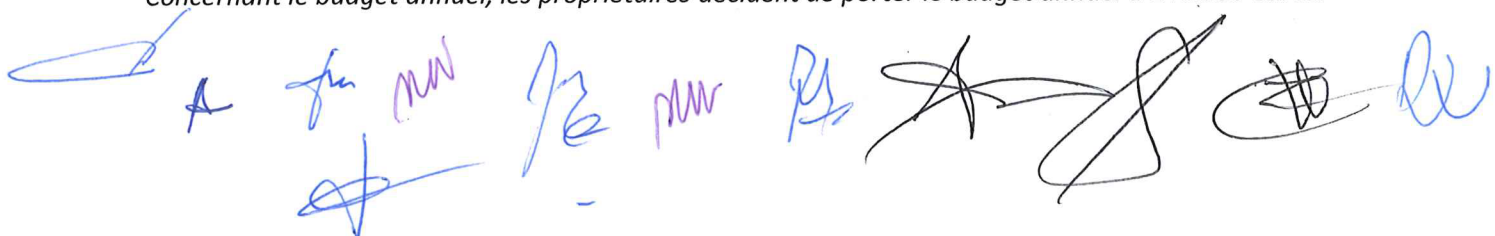
Votes contre : Madame M. [REDACTED] Jeanine (310)

06 - Budget charges courantes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Concernant le budget annuel, les propriétaires décident de porter le budget annuel à 140.000 Euros.



Il est proposé de répartir le budget annuel en quatre appels trimestriels identiques calculés sur base des quotités.

Le syndic informe les propriétaires que la trésorerie de la copropriété est tendue dans la mesure où la copropriété ne dispose pas d'un fonds de roulement suffisant (4.957,87 €). Il serait utile de l'augmenter.

Le cas échéant, le syndic informera le conseil de copropriété de la nécessité d'une augmentation du montant des provisions. Les propriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour valider cette demande. En cas d'augmentation, les propriétaires seront informés.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Les propriétaires décident d'augmenter le fonds de réserve général de 25.000 €. Il sera appelé par appels trimestriels.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Les propriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété concernant l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Les propriétaires donnent décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes concernant l'exercice écoulé.

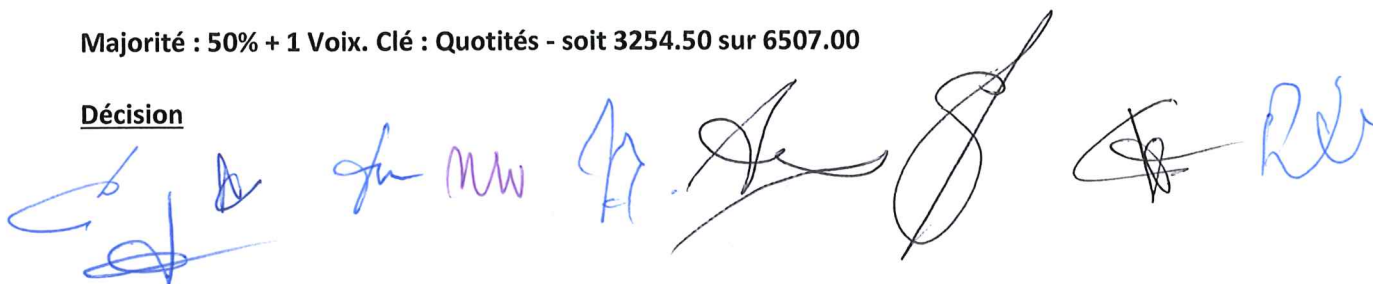
Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Décharge au syndic pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision



Les propriétaires donnent décharge au syndic concernant l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Elections statutaires : Conseil de copropriété.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Conseil de copropriété :

Λ [redacted] est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;
Λ [redacted] élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Elections statutaires : vérificateur(s) aux comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Le conseil de copropriété vérifiera les comptes de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Elections statutaires : syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Le Bureau Nélis sprl, représentée par Monsieur NELIS Alain, est reconduit dans sa tâche de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Electricité : contrat variable annuel avec la société Total Energy.
Gaz : contrat annuel avec la société Total Energy. Prix fixe jusque mars 2023.

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier l'achat d'électricité et signer les contrats même pour des échéances excédant la durée de son contrat.

Les propriétaires marquent leur accord concernant le recours aux conseils de la société BROPTIMIZE concernant le suivi énergétique. Cependant, les propriétaires font part de leur inquiétude par rapport

à l'engagement longue durée vis-à-vis de fournisseurs énergétiques. Cet aspect sera abordé avec BROPTIMIZE et un compte rendu sera fait au conseil de copropriété qui reçoit mandat pour prendre les décisions dans ce dossier.

Ascenseur - entretien : Ascenseurs PREGALDIEN SCRL ;

Assurance incendie : AG INSURANCE, contrat 03/46.538.576/010, courtier RENSONNET Georges et Fils SA ;

Assurance protection juridique : ARAG, contrat 1778274, courtier RENSONNET Georges et Fils SA ;

Nettoyage : LAAOUEJ Mohamed, 0477 58 36 68 ;

Protection incendie : SICLI SA

Tiers répartiteurs : Techem Caloribel SA, référence immeuble 90844

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, informations, vote.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4338.00 sur 6507.00

Décision

Une mise en concurrence sera systématiquement pratiquée pour les marchés et contrats supérieurs à 20.000 € htva.

Cette somme sera indexée annuellement à partir du 1er janvier 2023 sur base de l'indice santé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Location de la conciergerie (lot D1), point sur la situation, rénovation, informations, vote.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4338.00 sur 6507.00

Décision

L'accès à la conciergerie a été permis suite à l'intervention d'un serrurier. Le barillet a été remplacé et les lieux visités.

Une enveloppe approximative de 30.000,00 € serait nécessaire afin de remettre en ordre la conciergerie. Les travaux à réaliser seraient une mise en conformité électrique, le remplacement des châssis, la réfection des peintures ainsi que la rénovation de la cuisine et de la salle-de-bain.

Il y a également lieu de tenir compte de la nécessité de vider l'appartement toujours meublé. Un devis de 250,00 € nous a été remis.

A l'unanimité, les propriétaires décident de mettre en vente la conciergerie.

Le syndic contactera un notaire afin que ce dernier prépare les formalités et un acte de base modificatif permettant la mise en vente de la conciergerie (D01) et notamment l'attribution de quotités à cette dernière. Un rapport concernant ces quotités devra être établi par un Notaire ou un géomètre.



Le projet d'acte de base modificatif sera présenté à la prochaine assemblée générale.

En parallèle, l'acte de base sera mis en conformité avec la nouvelle loi sur la copropriété.

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour choisir le Notaire qui interviendra.

Le financement des frais sera assuré par le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Point sur les sinistres, informations, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Les propriétaires sont informés des différents sinistres en cours dans la copropriété.

- Sinistre entre appartements A10 et A09 : fuite dans un tuyau de décharge de le sol de la cuisine. La réparation n'a pas été effectuée.

- Sinistre entre appartements A06 et A05 : cause de la fuite non encore établie.

- Sinistre appartement C06 : fuite via luminaire cuisine, recherche en cours.

L'attention des propriétaires est attirée sur la qualité des tuyauteries et à la nécessité, le cas échéant, de remplacer ces tuyaux privés.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Ascenseurs, mise en conformité des 2 appareils, informations, devis, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Les ascenseurs doivent être mis aux normes, sur base d'une analyse de risque réalisée tous les 15 ans.

Sur base de l'analyse de risque, la société PREGALDIEN a remis un devis de 2.416,00 € htva par ascenseur.

A l'unanimité, les propriétaires marquent leur accord pour effectuer ces travaux obligatoires.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



20 - Ascenseur de droite, remplacement du moteur préconisé à la suite d'une fuite d'huile et de dysfonctionnements, devis, vote.

Majorité : 66.67%. Clé : 9428 - soit 6286.65 sur 9428.00

Décision

Il a été constaté une perte d'huile et un bruit suspect au niveau du moteur de l'appareil de droite. Ce constat a été effectué en 2020.

La société PREGALDIEN a remis prix pour le remplacement du moteur. Le montant du devis est de 9.977,00 € htva.

A l'unanimité, les propriétaires décident de demander l'avis d'un autre ascensoriste.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

21 - Vide-ordures, non-conformité avec le règlement de police relatif à la prévention des incendies et des explosions, informations, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Les propriétaires sont informés que le maintien en fonction des vide-ordures occasionnent une non-conformité de l'immeuble sur base du règlement de police relatif à la prévention des incendies et des explosions.

En effet, les gaines techniques et les séparations entre chaque niveau doivent normalement être RF.

A l'unanimité, les propriétaires décident de condamner les vide-ordures. Leur attention est attirée sur la nécessité de condamner dans chaque appartement la trappe d'accès, le cas échéant avec un portillon RF.

Un devis sera présenté à la prochaine AG.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

22 - Evocation des travaux souhaités, attentes des propriétaires, planification, vote.

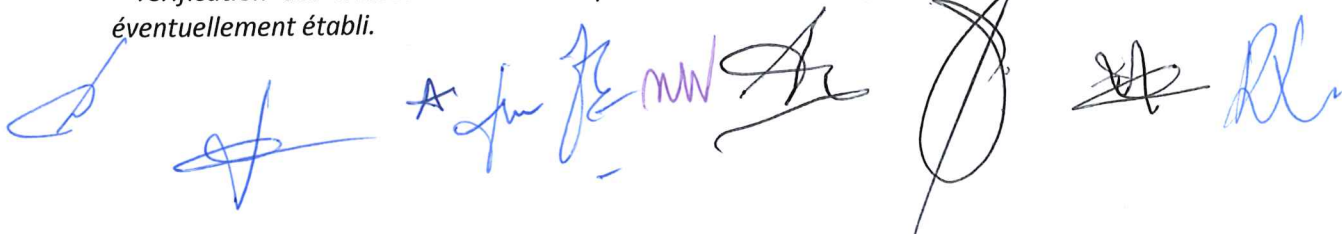
Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3254.50 sur 6507.00

Décision

Les propriétaires font part de leurs souhaits concernant les travaux à envisager :

- remplacement des revêtement de sol des ascenseurs.

- vérification des détecteurs et de la puissance des éclairages. La situation sera vérifiée et un devis éventuellement établi.



- mise en peinture de paliers.
- rénovation des boîtes aux lettres.

Des devis seront collationnés.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

23 - Taque arrière bruyante à l'arrière de la copropriété, informations, vote. [Point mis à l'ordre du jour par un propriétaire]

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4338.00 sur 6507.00

Décision

Un entrepreneur a été contacté afin de passer sur place et constaté le problème de bruit de la taque.

En réalité, le souci qu'il identifie ne vient pas de la structure du cadre mais plutôt de la taque elle-même ; Il s'agit d'une grande plaque en tôle présentant une faiblesse au milieu.

Pour l'entrepreneur, il faudrait confier le travail à un ferronnier qui placerait un renfort au milieu afin d'éviter les fléchissements de la taque et les nuisances sonores.

A ce jour, aucun devis n'a été réalisé.

A réception de ce dernier, le syndic le transmettra au conseil de copropriété qui reçoit mandat afin de prendre la décision de placer ou non un renfort.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

24 - Isolation de la toiture, explications, vote. [Point mis à l'ordre du jour par un propriétaire]

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 4338.00 sur 6507.00

Décision

Les propriétaires décident de présenter un devis pour la rénovation et l'isolation de la toiture principale lors de la prochaine assemblée générale.

Ils demandent également que la rénovation de la toiture soit compatible avec la pose de panneaux photovoltaïques.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

25- Installation de la fibre optique dans l'immeuble, informations [Point mis à l'ordre du jour par un propriétaire]

Pas de vote

Il est rappelé aux propriétaires d'être vigilant au niveau de la réalisation de la ligne privative.

Il faut veiller à ce que Proximus n'installe pas de fils en apparent le long des murs en cas d'absence de gaines.



26- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Pas de vote

*Le procès-verbal est lu et signé en séance par les propriétaires encore présents.
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée par le Président à 21h30.*

Fait à **salle de réunion de l'Hôtel de la Couronne**, le **08-12-2022**



A MW



M.



RL

