

«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
NELSON A.C.P., rue Sur la Fontaine 55 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 Octobre 2022**

Sont présents ou valablement représentés : 8 propriétaires sur un total de 11

soit : 844 quotités sur un total de 1.000

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

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.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

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 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 17H30.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(1.000 Q concernées)

Président : [REDACTED]

Secrétaire : [REDACTED]

Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
844	844		

Procès-verbal

Copropriété NELSON A.C.P. - n° entr. : 0.850.671.192 c/o ADK SYNDIC

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

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

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

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.

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété (1.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2022.
Un nouveau rapport de conformité est en commande.
- Citerne à mazout :
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'en 2024.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'en 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par le chauffagiste DESIROTTE.
- Déclaration de classe 3 :
La déclaration de classe 3 doit être effectuée.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Les travaux ont été commandés à ORONA/ASCELEC mais n'ont pas encore été exécutés.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2016 qui ne nécessitait aucune intervention particulière. Un contrôle annuel doit être réalisé.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

Suite au décès de [REDACTED] et à l'absence de reprenneur de ce bureau d'avocat, le dossier a été introduit auprès de l'Etude du notaire [REDACTED].

Le syndic n'a pas encore réceptionné le nouveau projet. Une fois celui-ci réceptionné, il devra être soumis à l'approbation d'une prochaine Assemblée générale.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
844	844		

c) Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner.

Le syndic rappelle la teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note. Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

Le syndic avait proposé toutefois, complémentirement, de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

Le bureau d'architecture [REDACTED] pourrait prendre en charge le suivi de ce dossier pour un coût représentant 7% des travaux HTVA.

Le bureau d'architecture [REDACTED] propose une prestation en régie pour un montant de :

- 95 €/heure (HTVA) pour les prestations d'architecte Senior
- 57,50 €/ heure (HTVA) pour les prestations d'architecte Junior.

Le bureau d'architecture PLAN 9 propose une prestation en régie pour un montant de 85 €/heure (HTVA)

L'assemblée décide de ne pas mandater d'architecte.

L'Assemblée souhaite néanmoins avancer dans le dossier de placement de portes RF (accès caves + cave poubelles + local compteurs) et quelques opérations de resserrage de portes.

Le syndic ainsi que Monsieur [REDACTED] demanderont devis pour ces prestations qui seront présentés lors d'une prochaine AG.

Monsieur [REDACTED] transmettra au syndic les prescrits techniques afin de solliciter un prix pour les mêmes prestations.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

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
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF 30

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

Ce point avait déjà été abordé lors de l'AG du 12 octobre 2021.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1.000 Q concernées) (Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/06/2022 :

Le total des charges s'est élevé à 24.834,04 € contre 21.413,40 € l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement due à l'augmentation du prix moyen du mazout de chauffage.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « RESIDENCE » : 39.242,24 €
- Fonds de roulement « APPORT INITIAL » : 2.478,94 €

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

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Monsieur [REDACTED] confirme 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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

5. Proposition de porter l'indemnisation (1.356,50 €) obtenue dans le dossier sinistre « Acunzo » au crédit du fonds de réserve de la copropriété (1.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de porter l'indemnisation de 1.356,50 €, reçue dans le cadre du dossier « Acunzo », au fonds de réserve de la copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

6. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (1.000 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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

7. Travaux – décision – mode de financement (1.000 Q concernées)

a) Remplacement d'une chaudière et amélioration en chaufferie

Une des chaudières de la marque St-Roch (des années 80) est définitivement hors service.

Le chauffagiste [REDACTED] a remis prix pour le remplacement de la chaudière et quelques améliorations sollicitées pour un coût de 7.409,40 € TVA 6% comprise (devis n° 2022/037).

Le devis est présenté à l'assemblée.

Un rendez-vous sera organisé sur place avec Monsieur [REDACTED] en présence de Monsieur [REDACTED] afin de préciser le devis.

D'après Monsieur [REDACTED], la deuxième chaudière serait également à remplacer.

L'Assemblée décide de faire exécuter ces travaux en tenant compte des demandes de Monsieur [REDACTED]

Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour réaliser tous les choix nécessaires à la finalisation du dossier, en ce compris ceux ayant un impact budgétaire.

Financement : imputation au fonds de réserve « RESIDENCE ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

b) Remplacement des 2 portes d'entrée et des boîtes aux lettres – rénovation de la parlophonie – suite du dossier

L'Assemblée de 2021 avait décidé de définir les critères techniques suivants :

- Aluminium anodisé – vitrage double 4.4.2 (coupure thermique)
- Tirant (sur base d'une photo transmise par Monsieur [REDACTED])

- Serrure – gâche électrique à haute résistance avec précâblage dans les châssis (pas de contrôle d'accès, ni de serrure motorisée)
- Boîtes aux lettres : une réservation de l'espace nécessaire sera réalisée sur les châssis (pas de rénovation des boîtes)

La vidéophonie n'était pas souhaitée.

Un prix doit également être demandé, en option, pour la seconde porte ainsi que la rénovation des boîtes aux lettres

Monsieur [REDACTED] devait transmettre le descriptif technique des éléments sollicités pour la remise de prix.

Le syndic n'ayant pas réceptionné les informations techniques, n'a pas été en mesure de solliciter les devis.

Pour rappel, mandat avait été donné au Conseil de Copropriété pour effectuer tous les choix nécessaires à la finalisation de ce dossier.

L'Assemblée décide de postposer cette intervention à une prochaine AG. Le point pourra être présenté à une prochaine AG en fonction du coût des travaux des chaudières.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

c) Rafraichissement des parties communes – suite du dossier

L'assemblée générale avait décidé de confier la préparation du dossier au fils de Monsieur [REDACTED]

Ce dossier doit encore être préparé afin de pouvoir réaliser les appels d'offres.

L'Assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour d'une prochaine AG (après que les travaux précédents auront été réalisés).

L'Assemblée décide de demander un devis pour mettre en peinture le plafond et les murs du rez-de-chaussée (après le sas d'entrée).

Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour finaliser le dossier. [REDACTED]

Financement : imputation au fonds de réserve « RESIDENCE ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

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

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 30.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

b) Fonds de réserve « Résidence » :

(1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Résidence » à 3.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

9. Elections et/ou réélections statutaires

(1.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Présidente : [REDACTED]

Assesseur : [REDACTED]
[REDACTED]

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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
844	844		

10. Divers

- Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- Le syndic fera appel à d'autres électriciens pour avoir un avis quant à la défectuosité du parlophone de [REDACTED].
- Des problèmes ont été constatés au niveau de la toiture (réparations de bouillotes – membrane de type « ICOPAL »).
- Un problème persiste au niveau du bec du dégraisseur du lavoir qui doit être fermé. Il est exigé du propriétaire de trouver des solutions. Le syndic se renseignera sur la qualité juridique de cet usage (servitude ? – occupation à titre précaire ?)
- Monsieur [REDACTED] signale qu'un sinistre est toujours en cours au niveau de l'appartement de Monsieur et Madame [REDACTED]

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H35.