

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
 «ClT_Nomcpl»
 «ClT_Adresse»«ClT_boite»

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

«ClT_Texte»

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 12 octobre 2021

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

soit : 778 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)

Mme [REDACTED] est nommée présidente de l'assemblée. Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
778	778		

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. Le syndic en fait rapport ci-dessous :

Plusieurs fuites et infiltrations ont été relevées. Des problèmes sur le circuit chauffage et sanitaire sont relevés :

- Fuite sur les vannes du collecteur chauffage du 2^{ème} étage. La fuite est réparée
- Un devis a été demandé pour remplacer les vannes (vannes à volant – tête oblique) de chaque niveau. Ce travail sera réalisé durant la période estivale (en mesures conservatoires) sur base des devis obtenus.
- Il est demandé de contrôler les vannes sanitaires et de chauffage. Monsieur [REDACTED] se chargera de cette intervention.
- Il est demandé de remplacer les vannes de remplissage avec décompteuse d'eau. Un « T » avec un bouchon « Gardena » sera installé pour faciliter la purge.
- La soupape du groupe de sécurité doit être raccordée sur l'égouttage avec placement d'un vase d'expansion sanitaire.
- Il est demandé de ralentir ou stopper la boucle d'eau chaude sanitaire pendant la nuit (de 23H à 5H).
- Il est constaté la présence de poussière noire (en grande quantité). Les réglages devront être vérifiés.
- Madame [REDACTED] demande à être avertie la veille des livraisons de mazout.

Les devis pour ces différentes interventions seront présentés au Conseil de Copropriété.

Les négociations pour l'année 2021 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.

Le prix du gaz passe quant à lui de 21,14€/MWh à 16,17€/MWh.

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 09/03/2022.
- Citerne à mazout :
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'en 2021.
Un nouveau contrôle est en cours de commande.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 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.
Certains travaux sont à réaliser suite à l'analyse de risque de 2019 – voir point 6.a)
- 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 :

(1.000 Q concernées)

L'assemblée générale avait mandaté le bureau [REDACTED] via [REDACTED] pour réaliser la mise en conformité des statuts.

Suite au décès de [REDACTED], le dossier lié à la curatelle du [REDACTED] est actuellement à l'arrêt. Le syndic analyse les différentes pistes de poursuite du dossier.

Ce point sera reporté à une assemblée générale future.

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 et dérogations éventuelles : suite à donner

Le syndic précise que le Règlement de Police du 25 juin 2018, amendé le 25 février 2019, impose une série de normes en matière de prévention incendie.

Celui-ci est d'application et s'impose à toutes les copropriétés sur le territoire de la Ville de Liège. Les copropriétaires doivent donc mettre leur résidence aux normes.

Il est proposé à la copropriété de faire appel à un architecte en vue de dresser un rapport des travaux obligatoires qui doivent être réalisés, les chiffrer et voir si il est possible d'obtenir certaines dérogations.

L'Assemblée demande au syndic de réunir des offres de bureaux d'architecture pour la prochaine AG.

L'Assemblée demande aux copropriétaires de faire placer des portes RF 30 minutes aux appartements et faire réceptionner les installations électriques et gaz privées.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
778	778		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2020/2021 – 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 30/06/2021 :

Le total des charges s'est élevé à 21.413,40 € contre 22.851,44 € l'exercice précédent.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « RESIDENCE » : 36.331,52 €
- Fonds de roulement « APPORT INITIAL » : 2.478,94 €

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

La copropriété n'a aucun contentieux.

La copropriété a un sinistre « commun » en cours pour lequel un devis de 2.559,45 € a été validé dans un PV d'expertise, signé en date 02/12/2020. Le sinistre n'est pas encore clôturé. La compagnie de l'entrepreneur propose une intervention pour moitié. Cette proposition a été réalisée pour les dommages privés qui n'ont pas été acceptés par tous les copropriétaires concernés.

Ce point devra être porté à l'ordre du jour de la prochaine AG.

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>
778	778		

5. 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>
778	778		

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité de l'ascenseur (870 Q concernées)

Le devis de la société ASCELEC s'élève à 4.634 € (H TVA 6%) pour les mises en conformité.

Le syndic précise que ces travaux doivent être réalisés dans les 3 ans à dater de l'analyse de risque, soit pour le 19/08/2022 au plus tard.

Des contrôles sont réalisés par le SPF Economie qui peut appliquer des amendes importantes et une mise à l'arrêt forcée de l'ascenseur, en cas de non-exécution des travaux.

L'Assemblée décide de faire exécuter ces travaux.

Financement : imputation au fonds de réserve « Résidence ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
648	648		

b) Remplacement des 2 portes d'entrée et des boîtes aux lettres – rénovation de la parlophonie – suite du dossier (1.000 Q concernées)

En 2019, la société AZ SECURITY avait remis prix pour (prix TVA 6% comprise) :

POSTE 1 : Remplacement du châssis extérieur avec contrôle d'accès :	5.563,94 €
POSTE 2 : Mise en place de 12 boîtes aux lettres « à rue »	1.760,66 €
POSTE 3 : Remplacement de la parlophonie existante par une vidéophonie	1.781,86 €
POSTE 4 : Réalisation d'un capot en aluminium pour recouvrir les boîtes aux lettres	474,03 €
POSTE 5 : Remplacement du châssis intérieur	5.191,46 €
POSTE 6 : dédoublement de la parlophonie dans le hall d'entrée	1.587,88 €
TOTAL	16.359,83 €

Frais privés à ajouter en cas de réalisation du projet :

- *Badges d'accès* : entre 13 € et 16 € / badge
- *Parlophone ou vidéophone privé – choix individuel* :
 - a) Poste audio avec cornet : 134,62 €
 - b) Poste audio/vidéo – écran 3,5' : 289,38 €
 - c) Poste audio/vidéo – écran 4,3' : 352,98 €

L'assemblée générale avait décidé de réunir [REDACTED] sur place afin de définir les critères nécessaires à la demande des devis qui seront présentés à l'AG et finaliser le dossier de soumission pour la prochaine AG.

Du fait des mesures sanitaires, ce conseil n'a pas pu être réuni.

L'Assemblée décide de définir les critères techniques suivants :

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

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

Un prix sera également demandé, en option, pour la seconde porte.

La vidéophonie n'est pas souhaitée.

Un devis sera demandé pour la rénovation des boîtes aux lettres (fermeture avec plaquettes gravées).

Les devis seront demandés sur cette base.

Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour effectuer tous les choix nécessaires à la finalisation de ce dossier.

Financement : imputation au fonds de réserve « Résidence ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
778	778		

c) Rafraichissement des parties communes – suite du dossier (870 Q concernées)

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

Celui-ci doit encore être rédigé 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).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
648	648		

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

d) Fonds roulement (Charges courantes) : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 25.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
778	778		

e) 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>
778	778		

8. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

(1.000 Q concernées)

Présidente : [REDACTED]

Assesseur : [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>
778	778		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(1.000 Q concernées)

Monsieur [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
778	778		

9. Divers

- a) 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.
- b) Il est constaté 2 bouillottes en toiture à réparer avec la pose d'un solin. Devis à solliciter.
- c) Un problème d'odeurs persiste au niveau du bac de dégraissage du rez-de-chaussée qui doit être fermé. Il est possible de créer un couvercle avec des joints.
- d) Il est suggéré de réduire les prestations de nettoyage à 2 x 1H par semaine.
- e) Monsieur [REDACTED] souhaite acheter quelques isolants pour les tuyauteries de la chaufferie. L'assemblée l'y autorise.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H10.