

Résidence "ILE DE FRANCE"
 No d'entreprise : 0891.650.130
 Gérance
 Quai de Rome, 61/34
 4000 LIEGE
 Tél.: 04/252.95.25

Liège, le 14 janvier 2020.

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
 DE LA COPROPRIETE « ILE DE FRANCE »
 TENUE LE MERCREDI 18 DECEMBRE 2019 A LIEGE**

La copropriété « Ile de France », qui regroupe les propriétaires de biens dans l'immeuble situé quai de Rome, 61 à Liège a tenu son Assemblée Générale Ordinaire le mercredi 18 décembre 2019 à 19 H 30 en la salle de réunion de l'hôtel de la Couronne, place des Guillemins, 11 à Liège.

L'ordre du jour était le suivant.

- 1) Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 7 février 2019.
- 2) Décomptes, discussion des comptes, rapport des commissaires aux comptes.
- 3) Budget de l'année 2020.
- 4) Répartition des frais de chauffage des appartements,

Madame Mazairac ne se satisfaisant pas des conclusions de l'Assemblée Générale du 24 avril 2018, il a été proposé, dans la convocation à cette Assemblée Générale, de revenir à des règles simples applicables dans la durée, à savoir, d'une part, le retour à la répartition prévue à l'Acte de Base, c'est-à-dire 25 % suivant les quotités et 75 % suivant les calorimètres et, d'autre part, à l'abandon de l'ajustement des échelles des radiateurs situés aux étages 10, 1 et rez-de-chaussée (en résumé : le « 50/50 » c'est-à-dire la question No 3 de l'A. G. du 24/4/2018). La convocation était accompagnée d'une note d'information sur ce sujet datée également du 27 novembre 2019 et reprise dans ce procès-verbal sous forme de l'annexe 1.

5) Travaux dans le bâtiment :

- 5.1) rapport concernant le remplacement des chaudières en septembre 2019,
- 5.2) étanchéité de la terrasse arrière du 10^e étage : description du travail effectué en fin août 2019 et vote de l'Assemblée. Voir le commentaire à la fin en § 2 de la note de l'annexe 1.

6) Divers

La participation à cette Assemblée Générale s'élevait à 6.949 quotités sur 10 000 (procurations comprises) soit 69,49 % du total. 21 copropriétaires sur 35 étaient présents ou représentés soit 60 % du total.

L'Assemblée Générale a donc pu être tenue valablement.

Ce procès-verbal est divisé en 2 parties. La première reprend le document intitulé « Décisions prises et résultats des votes », c'est-à-dire le tableau complété au cours de l'Assemblée Générale (voir page suivante). L'original de ce tableau est conservé dans les archives de la gérance. Ainsi que le prévoit la loi sur la copropriété de 2010, ce tableau comporte les signatures des copropriétaires encore présents en fin de réunion dont celle du gérant ainsi que le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. La deuxième partie de ce procès-verbal reprend des compléments exposés ou discutés au cours de l'Assemblée sur les mêmes sujets.

1. Décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 18 décembre 2019 et résultats des votes.

Point No	Sujet	Décisions prises	Résultat des votes
1.1	Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 7/2/2019	Le procès-verbal est approuvé.	Accepté à l'unanimité.
1.2	Décomptes, discussion des comptes 2018, rapport des commissaires aux comptes	Le rapport des commissaires aux comptes est approuvé. L'approbation des comptes est reportée à la prochaine Assemblée Générale mais les comptes sont consultables chez le gérant. Voir aussi la partie 2.	Accepté à l'unanimité, sauf « abstention » [REDACTED]
1.3	Budget de l'année 2020	110.000 EUR. Détail en partie 2.	Accepté à l'unanimité.
1.4a	Répartition des frais de chauffage des appartements et du magasin du rez-de-chaussée	Retour à la répartition prévue à l'Acte de Base, à savoir « 25 % suivant les quotités et 75 % suivant les calorimètres » et abandon de l'ajustement « 50/50 ». Voir aussi la partie 2.	Accepté à l'unanimité sauf : [REDACTED] [REDACTED] En conséquence, le décompte des voix pouvant voter sur ce sujet est de 90,3 %. (les garages ne votent pas)
1.4b	Limitation dans le temps du « 50/50 »	Pas abordé, vu que son abandon a été décidé sous le vote sur le point 1.4a	-
1.5.1	Remplacement des chaudières en septembre 2019	Information. voir partie 2	Pas de vote
1.5.2	Etanchéité de la terrasse arrière du 10 ^e étage : pose d'un enduit de protection contre l'infiltration de l'humidité sous des conditions climatiques adéquates (été)	Approbation du bien-fondé de l'intervention et de son urgence. Détail en partie 2.	Accepté à l'unanimité, sauf « abstention » de [REDACTED]
1.6	Divers (détails en partie 2) : - nouveau No de PEB pour l'immeuble - peinture des faces côté cabine des portes des ascenseurs - intervention sur certaines portes du sous-sol - augmentation de 2.000 EUR/an pour le syndic - installation de la fibre optique dans l'immeuble		Pas de vote à cette AG

2. Compléments exposés ou discutés au cours de l'Assemblée Générale

2.1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 7 février 2019

Rien à ajouter à la partie 1.

2.2 Décomptes, rapport des commissaires aux comptes.

La liste des dépenses 2018 n'a pas été envoyée aux propriétaires parce que l'établissement des décomptes individuels n'était pas possible avant cette Assemblée Générale. La discussion qui a suivi a abouti aux décisions suivantes :

- l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale est reportée à la prochaine Assemblée Générale,
- les propriétaires qui le souhaitent peuvent consulter les comptes au siège de la gérance (appartement A3) sur rendez-vous.

Par ailleurs, une discussion sur l'opportunité de faire apparaître les nouvelles chaudières dans le bilan 2019 comme actif immobilisé est soulevée par Monsieur Ericx . Celui-ci est en faveur de cette inscription mais d'autres, comme par exemple [REDACTED], considèrent que les copropriétés ne sont pas soumises à cette obligation. L'intérêt de cette inscription est également mis en doute.

En complément à la partie 1, on trouvera, en annexe 5, le bilan au 31 décembre 2018 des comptes de la Copropriété, tel qu'il a été contrôlé par les commissaires aux comptes. Afin de respecter la loi de juillet 2012, le même bilan est présenté sous une forme différente en annexe 6 (à venir après l'édition des décomptes individuels de charges).

2.3 Budget de l'année 2020

La proposition de budget pour l'année 2020 reprise à la page suivante a été présentée à l'Assemblée Générale par le gérant et approuvée à l'unanimité.

2.4 Répartition des frais de chauffage des appartements

Après la présentation du résumé de la situation, voir annexe 1, par Monsieur Danau et la présentation par le gérant, voir annexe 2, du tableau justifiant techniquement la position défendue maintenant, notamment du fait de l'installation de nouvelles chaudières à condensation plus économiques, il est procédé au vote. Voir son résultat sous le point 1.4a (1^{ère} partie). [REDACTED] relève que les autres occupants des étages 1 et 10 sont défavorisés par ce retour à l'ancienne situation.

2.5 Travaux dans le bâtiment

2.5.1 Remplacement des chaudières en septembre 2019

Le gérant explique que de nouvelles chaudières ont été installées en septembre dernier en remplacement des chaudières d'origine devenues non conformes au niveau des émissions. Des nouvelles chaudières à condensation plus performantes ont été installées sur la base :

- de discussions techniques approfondies et de demandes d'offres à 3 fournisseurs,
- de discussions techniques et de l'élaboration d'une spécification avec l'aide de M. Kleinen, expert ayant déjà collaboré avec « Ile de France » pour le problème de la répartition des frais de chauffage,
- de discussions et de visites de 2 installations sur place dans 2 immeubles à Liège par le gérant et le comité de sélection [REDACTED]

Description de l'installation

- 2 chaudières à condensation de marque VIESSMANN pour le chauffage de l'immeuble,
- 1 chaudière séparée de marque HEATMASTER, avec sa cheminée propre, en remplacement des anciens boilers afin de permettre la production de l'eau chaude sanitaire de manière indépendante du chauffage de l'immeuble,
- chemisage des 2 cheminées par un conduit métallique jusqu'au toit afin d'éviter les dommages à la maçonnerie possibles avec les fumées humides,
- rénovation du circuit de régulation et de répartition de l'eau chaude du chauffage avec installation d'un nouveau vase d'expansion,
- remplacement du tableau électrique et rénovation des sondes de mesure de la température extérieure,
- rénovation de l'alimentation en gaz avec installation des sécurités réglementaires.

On trouvera en annexe 3 les photos des 2 chaudières VIESMANN et de la chaudière HEATMASTER

(le texte continue à la page 5)

PROPOSITION DE BUDGET 2020

1. Données de 2018

		Montant (EUR)	Remarques
1.1	Budget total 2017	116.000	
1.2	Dépenses travaux 2018	- 20.500	Provision dédiée au remplacement des chaudières.
1.3	Dépenses courantes 2018	95.500	

Part du gaz : 40,8 %
Part de l'eau : 16,5 %

2. Evolution du prix du gaz

- pour 2019 :

- nouveau contrat (par rapport au prix 2018) : coût du gaz : + 22 %

- pour 2020 :

- même prix qu'en 2019 contractuellement
 - nouvelles chaudières : - 20 % de consommation
- **globalement : statu quo**

3. Indice des prix: entre novembre 2018 et novembre 2019 : + 0,5 %

4. Travaux prévisibles :

- Peintures extérieures (cour rdc, solde des halls d'étages, terrasse AR 9^e) : 5.000 EUR
- Remplacement des chaudières (solde) : 3.500 EUR
- Total:** **8.500 EUR**

Budget 2020 proposé : 95.500 x 1,005 + 8.500 + 5.000 de marge =

109.477,50 ~ 110.000 EUR

Primes liées aux économies d'énergie liées à l'acquisition des chaudières

- Prime de la Région Wallonne

La procédure a été initiée par la gérance avant la date limite du 1^{er} juin 2019 pour introduire la 1^{ère} étape de la procédure (l'avertissement préalable) ; le gérant a transmis récemment aux propriétaires une proposition de marche à suivre et les informations venant de son côté pour leur permettre d'introduire leur demande de prime avant la date limite du 31 janvier 2020.

- Prime de « Gaz.be »

Gaz.be est une émanation de l'Association Royale des Gaziers de Belgique (ARBG) qui distribue une prime à ceux qui installent de nouvelles chaudières économes en énergie et alimentées au gaz naturel.

Sur la base de l'introduction d'un dossier détaillé (commande, factures, photos des appareils, etc), les primes suivantes ont été accordées à « Ile de France » :

- pour les 2 chaudières VIESMANN : 2.700 EUR
- pour le HEATMASTER producteur d'eau chaude sanitaire : 200 EUR

Ces montants seront répartis entre les copropriétaires dans le cadre de l'exercice 2019 en fonction de leurs quotités dans le paiement des appareils.

2.5.2 Etanchéité de la terrasse arrière du 10^e étage : pose d'un enduit de protection contre l'infiltration de l'humidité en août 2019

Comme indiqué en fin de l'annexe 1 au § 5.2, le bien-fondé de ce travail a été mis en cause par Madame Mazairac via une lettre datant du 29 août 2019 écrite par son avocate.

Le gérant présente 2 photos à l'Assemblée :

- la 1^{ère} était annexée au courrier de l'avocate et présente la terrasse du 10^e étage après une pluie,
- la 2^e, prise par la gérance, présente une autre terrasse (3^e étage) après une pluie.

On constate :

- l'absence de flaque d'eau,
- les 2 surfaces sont mouillées ; l'aspect des gouttes est différent vu la modification des conditions de contact créée par la pose de l'enduit imperméabilisant (phénomène dit de tension superficielle).

Le gérant rappelle que plusieurs interventions ont eu lieu dans le passé mais que seule la terrasse du 10^e étage a continué à poser problème, même après avoir modifié les sterfputs avec l'entreprise Lagrou pour empêcher tout repassage de l'eau des gouttières du toit vers la structure des terrasses. Considérant que la seule source possible d'eau est la pluie qui est chassée plus fort au 10^e qu'aux autres étages vu que le toit plat ne fait pas barrage au vent comme le font les façades arrière de l'immeuble aux autres étages, il a été décidé de poser un enduit de protection sur le sol de la terrasse du 10^e étage.

Le produit a été conseillé et fourni par la firme CLOQUETTE, spécialiste en produits de protection hydrofuge. La documentation du produit spécifie qu'il peut être employé à l'extérieur, donc sous des conditions de pluie.

L'urgence était justifiée car la pose d'un tel produit est plus efficace par temps clément ou plutôt chaud.

D'autres possibilités, comme par exemple la pose d'un roofing, avec ou sans arrachage des carrelages, ont été évoquées par l'AG.

D'autres propriétaires [REDACTED] soulignent le coût élevé généré par des problèmes aux terrasses, qui se présentent dans de nombreuses copropriétés, notamment à la Mer du Nord.

Résultats du vote : voir partie 1 ; il a également été admis que l'observation ou non de la formation de stalactites était un critère suffisant.

2.6 Divers

2.6.1 Révision du certificat PEB pour l'ensemble de l'immeuble

Suite à la rénovation de la chaufferie, la révision du certificat PEB a été demandée. Lorsqu'un certificat PEB pour un bien doit être établi (en cas de vente, etc), le No du certificat attribué à

l'immeuble est nécessaire. Ce No est 20191210009071. Il a été établi le 10 décembre 2019 par M. Kleinen, certificateur agréé No CERTIF-P1-00074.

2.6.2 Points à soumettre au vote lors de la prochaine Assemblée Générale

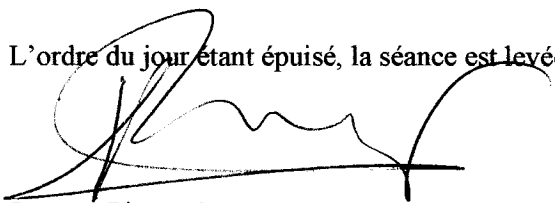
Les points suivants sont abordés mais ne peuvent pas faire l'objet d'une décision dans le cadre de la présente A. G.. Ils seront soumis au vote lors de la prochaine.

- peinture des faces côté cabine des portes des ascenseurs : suggestion [REDACTED]
- intervention sur certaines portes du sous-sol : suggestion de [REDACTED] ; plusieurs portes anti-feu, qui sont très lourdes, frottent sur le sol et au moins l'une d'entre elles a déstabilisé le mur léger en GYPROC qui la soutient ; une révision est nécessaire et sera soumise au vote si elle est coûteuse.
- augmentation de 2.000 EUR/an pour le gérant : suggestion de [REDACTED] ; celui-ci souligne le volume de travail accompli par le gérant, qui se compare avantageusement avec les prestations qu'il observe dans d'autres immeubles qu'il connaît ; il suggère par conséquent d'augmenter sa rétribution de 2000 EUR/an ; cette proposition est accueillie par les applaudissements de l'Assemblée. Le gérant remercie [REDACTED] et l'Assemblée.

2.6.3 Installation de la fibre optique dans l'immeuble

Le gérant rappelle la note d'information envoyée le 27 novembre dernier. Il encourage les propriétaires à être vigilants au niveau de la réalisation de la ligne privative. Ce que Proximus proposera de réaliser gratuitement ne correspondra pas nécessairement à leur souhait de ne pas avoir de fil apparent le long des murs (et avec celui de la copropriété en ce qui concerne l'éventuel passage par les parties communes) si une conduite sèche n'est pas disponible entre le boîtier d'étage et l'appartement.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 22 H 30.



Jacques Piret, gérant

Annexes :

- Annexe 1: note d'information introductive aux points 4 et 5.2 de l'A. G. Ordinaire du 18/12/2019
- Annexe 2 : application des critères de l'étude TECHEM (Le Cri, déc. 2015) à l'installation de « Ile de France » pour l'estimation du taux de frais fixes dans le calcul des décomptes individuels des frais de chauffage
- Annexe 3 : photographies des nouvelles chaudières
- Annexe 4 : photographies des terrasses du 10^e et du 3^e étage après une pluie
- Annexe 5 : bilan au 31 décembre 2018 des comptes de la copropriété « Ile de France », présentation habituelle, en version provisoire (annexe 5).

Vu que la version finale du bilan ne peut être établie qu'après l'établissement des décomptes individuels, eux-mêmes dépendant des décomptes individuels de répartition des frais de chauffage reçus le 12 janvier 2020, tant la version définitive de l'annexe 5 que l'annexe 6 (présentation du même bilan respectant la loi de juillet 2012) seront fournies prochainement sous forme d'un addendum au procès-verbal de l'A. G. du 18 décembre 2019

Résidence "ILE DE FRANCE"

No d'entreprise : 0891.650.130

Gérance

Quai de Rome, 61/34

4000 LIEGE

Tél.: 04 252 95 25 et 0484 38 48 97

Liège, le 27 novembre 2019.

Annexe 1 : note d'information introductive aux points 4 et 5.2 de l'A. G. Ordinaire du 18/12/2019

1. Concernant le point 4 « Répartition des frais de chauffage » (conclusion : §1.4)

1.1 Rappel de la situation

Le remplacement des calorimètres à tube d'évaporation par des calorimètres électroniques à partir de l'exercice 2016 a donné lieu à une augmentation du coût du chauffage pour certains appartements. Cela s'est particulièrement marqué au niveau du 10^e et du 1^{er} étages.

Il a été décidé lors de l'A. G. du 24 octobre 2017 d'étudier la situation avec l'aide d'un expert en chauffage. Les résultats de cette étude ont été communiqués aux copropriétaires par une note d'information datée du 6 avril 2018, introductive à l'A. G. extraordinaire du 24 avril 2018 consacrée au problème. En particulier, il est apparu que les radiateurs des appartements des étages 1 et 10 avaient, depuis le début de l'existence de la copropriété au milieu des années 1970, été équipés de calorimètres mesurant moins de consommation que leur consommation réelle. Cette situation était inconnue de tous. Elle est apparue du fait que les nouveaux calorimètres électroniques étaient calibrés en fonction de la consommation réelle à ces étages 1 et 10 alors que ce n'était pas le cas avec les anciens calorimètres.

Par des votes portant sur 5 questions, qui ont reçu la majorité requise de plus de 80 % (de 88 à 93,4 %), l'A. G. du 24 avril 2018 a décidé que :

- le taux de frais fixes pour la consommation de chaleur passera de 25 à 30 %,
- que les mesures des calorimètres électroniques étaient considérées valides dans tout l'immeuble à partir du 1^{er} janvier 2016,
- qu'une correction sera appliquée aux consommations des biens du 10^e étage, du 1^{er} étage et du rez-de-chaussée (magasin), soit 9 biens en tout, sous la forme d'un partage « par moitiés égales » (= 50/50) entre, d'une part, les biens de ces étages et, d'autres part, les biens semblables (= avec le même niveau de quotités) des étages 2 à 9, des différences de coût générées par le supplément de puissance installée entre, d'une part, les étages 10 ou 1 et, d'autres part, les étages 2 à 9 (le rez étant traité de la même manière qu'un bien de l'étage 1). Par « puissance installée », on entend la somme des échelles de puissance (= échelle du calorimètre) de tous les radiateurs d'un bien donné ;
- que l'erreur ponctuelle sur les relevés, détectée pour le début de l'exercice 2016, serait corrigée de même que les erreurs triviales repérées sur les échelles de certains radiateurs (non situés au 10^e étage).

Il est rappelé que ces erreurs ont été détectées par le gérant et confirmées par TECHEM.

1.2 Position de [REDACTED]

[REDACTED] a fait opposition à toutes les décisions prises lors de l'AG du 24 avril 2018. Le 23 août 2018 (soit 4 mois moins 1 jour après l'A. G.), son avocate Me Salvé a cité la copropriété en justice pour confirmer cette opposition. Une 2^e opposition a été déposée le 19 avril 2019 (4 mois moins 1 jour après l'A. G. du 20 décembre 2018) afin de s'opposer à la remarque votée au cours de cette A. G., à savoir la correction du procès-verbal de l'A. G. du 24 avril 2018 qui avait, par oubli, omis de mentionner dans sa « partie 1 » que le partage 50/50 rappelé ci-dessus deviendrait caduque si l'on isolait la toiture. Dans la « partie 2 », de ce même PV, il est clairement indiqué au § 2.2 qu'il en serait ainsi. Cette correction de P.V. approuvée par l'A. G. a donc été vue comme une nouvelle décision de la copropriété introduite malgré l'existence de la 1^{ère} citation.

En date du 17 juin 2019, [REDACTED] a proposé la solution suivante :

- passage de 30 à 40 % pour les frais fixes,
- maintien du partage 50/50 indéfiniment dans le temps, même si la toiture est isolée,
- partage des frais et compensation des frais de procédure.

_____ a aussi développé une longue argumentation expliquant que son appartement supporte une situation nettement plus défavorable que celle des autres biens du 10^e étage et forcément que celle des biens du 1^{er} étage mais que la méthode « 50/50 » est appliquée indistinctement à tous ces lots.

Se basant sur cette argumentation, il est proposé, de manière alternative à la modification des frais fixes de 30 à 40 %, de doubler la ristourne accordée à _____ (et, par extension, il y aurait lieu de le faire pour les 9 biens concernés) c'est-à-dire de la faire passer de 18 % (100 % - 82 % facturés = 18%) à 34 % (100 % - 66 % facturés = 34%). Ceci conduirait les étages 2 à 9 à supporter seuls la totalité des consommations complémentaires des étages 10, 1 et rdc. Autrement dit, le « 50/50 » deviendrait « 0/100 ».

1.3 Réponse de la partie « Ile de France »

Afin de répondre au reproche de négliger la situation plus défavorable de A10 et de préciser ce qui a été calculé antérieurement pour les exercices 2016 et 2017, il convient de montrer que, si effectivement le principe de la méthode de ce calcul « 50/50 » a été le même pour tous, son résultat au niveau des chiffres a été fort différent d'un appartement à l'autre. On a par exemple pour 2016 :

- pour A10, appartement de _____ : ristourne « 50/50 » : 404 EUR,
- pour l'appartement venant en 2^e position après _____ pour la ristourne « 50/50 » : 181 EUR,
- pour l'appartement de même type A que _____ mais au 1^{er} étage : ristourne « 50/50 » de 61 EUR.

Ces résultats montrent que la méthode de calcul tient compte de la spécificité de chaque bien et aussi de celle des occupants.

La réponse de « Ile de France », concertée entre le Conseil de Copropriété, la gérance et leur avocat Me Hamal, a été transmise à la partie adverse le 26 septembre 2019. Elle dit : _____ ne se satisfaisant pas de la proposition faite le 24 avril 2018, il est recommandé de revenir à des règles simples applicables dans la durée, à savoir le retour à la répartition prévue à l'Acte de Base, c'est-à-dire 25 % suivant les quotités (frais fixes) et 75 % suivant les calorimètres.

Cette position est confortée par les arguments techniques suivants, qui pourront être détaillés en A. G. si nécessaire :

- des firmes fortement impliquées dans les calculs de répartition et dans la gestion d'immeubles (ISTA, TECHEM, ADK) ont été consultées par Me Hamal et déclarent :
 - o il n'y a pas lieu de changer le taux de frais fixes lors du passage à des compteurs électroniques, qui sont plus précis,
 - o ce taux est déterminé par l'Acte de base ou bien par une décision prise en A.G. ; les fourchettes les plus fréquentes vont de 20 à 40 % d'un immeuble à l'autre selon les performances des installations,
- en se basant sur la publication de TECHEM publiée dans l'organe mensuel du SNPC (Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires), No de décembre 2015, la classification des installations de « Ile de France », suite à la rénovation de la chaufferie, est très bonne et justifie le taux de 25 %.

1.4 Conclusion

La position proposée maintenant par « Ile de France » dans sa réponse à Me Salvé va être soumise à la prochaine AG. Si elle est adoptée, elle remplacera les décisions prises le 24 avril 2018. Si elle ne l'est pas, les décisions du 24 avril 2018 seront maintenues pour le calcul des frais de chauffage 2018 avec la collaboration de TECHEM, ce qui permettra le calcul des charges individuelles de cet exercice. Si Madame Mazairac maintient sa position de refus, il est fort probable que l'on doive s'adresser à la justice, ce qui créera un nouveau délai.

2. Concernant le point 5.2 « Etanchéité de la terrasse arrière du 10^e étage »

_____ conteste le bien-fondé de la pose, en fin août tant qu'il faisait encore chaud, d'un enduit étanche afin de résoudre le problème d'infiltration au niveau de cette terrasse, que l'on espérait résolu. Ce point sera abordé en AG et vu que nous avons reçu le 29 août 2019 de Me Salvé une lettre officielle demandant l'arrêt des travaux (qui venaient d'être terminés), nous souhaitons mettre ce point à l'ordre du jour de l'AG.

Jacques Piret, gérant.

Résidence "ILE DE FRANCE"
 No d'entreprise : 0891.650.130
 Gérance Quai de Rome, 61/34
 4000 LIEGE

Liège, le 11 septembre 2019.

**Annexe 2 AG du 18/12/2019: application des critères de l'étude TECHEM (Le Cri, déc. 2015)
 à l'installation de « Ile de France » pour l'estimation du taux de frais fixes**

	Partie de l'installation	Caractéristiques affectant l'efficacité	Situation à « Ile de France » du point de vue efficacité
1	Chaudières	Chaudières classiques vs chaudières à condensation	A partir d'octobre 2019 : chaudières à condensation → TRES FAVORABLE
2	Régulation du chauffage (la situation actuelle de « Ile de France » sera maintenue avec la même efficacité dans l'installation rénovée en septembre 2019).	1) Sondes de mesure de la température extérieure 2) Régulation sophistiquée basée sur des courbes « consignes », avec réglage « jour/nuit » modulable pour l'intensité du chauffage	1) sondes : il y a 2 mesures séparées : une sur la façade avant et l'autre sur la façade arrière afin de bien suivre la rotation du soleil (matin/soir) 2) réglage « jour/nuit » activé. → TRES FAVORABLE
3	Colonnes montantes et de distribution vers les appartements	Leur isolation	Tant les colonnes montantes que les parties non enterrées des tuyaux de distribution sont isolés. → FAVORABLE
4	Lignes vers les appartements	Monotubes ou non (en monotube, l'eau chaude de chauffage circule même si les radiateurs du circuit sont fermés)	Monotubes. - <u>Dans la chape des communs</u> : PLUTOT DEFAVORABLE mais : longueur courte et la chaleur émise dans les communs diffuse vers les appartements qui les entourent, - <u>Dans la chape des appartements</u> : NEUTRE car la chaleur émise dans le sol migre vers le « bon » appartement
5	Chauffage de l'eau sanitaire	Le fait qu'il soit réalisé au moyen des chaudières du chauffage central ou par une chaudière indépendante	A partir d'octobre 2019, l'eau chaude sanitaire sera produite à part par une chaudière spécialisée à cet effet. → TRES FAVORABLE
6	Enveloppe thermique du bâtiment	Niveau d'isolation	1) Certif. PEB : C (= moyen), D'après la prévision de M. Kleinen, qui vient de revoir le PEB de l'immeuble en entier, on va « descendre » vers B suite à l'introduction des nouvelles chaudières. → FAVORABLE

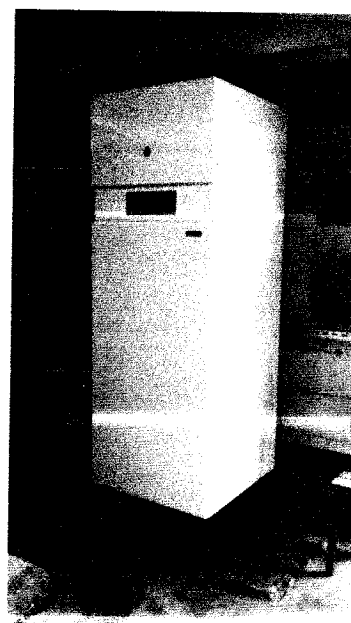
Résidence "ILE DE FRANCE"
 No d'entreprise : 0891.650.130
 Gérance Quai de Rome, 61/34
 4000 LIEGE

Liège, le 13 janvier 2020.

Annexe 3 AG du 18/12/2019 : photographies des nouvelles chaudières

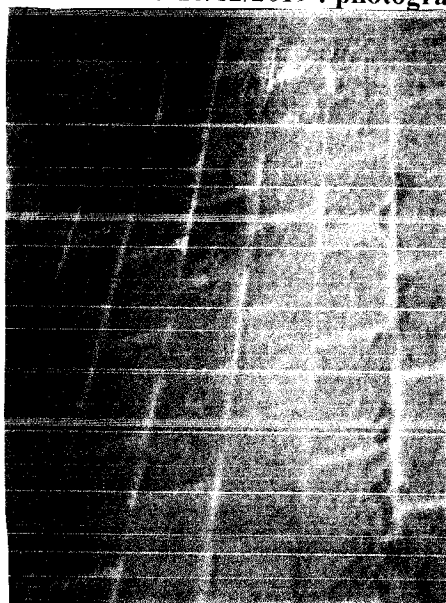


Nouvelles chaudières VIESMANN (chauffage)



HEATMASTER : production séparée
d'eau chaude sanitaire

Annexe 4 AG du 18/12/2019 : photographies des terrasses du 10^e et du 3^e étages après une pluie



Terrasse 10^e étage après une pluie



Terrasse 3^e étage après une pluie

Annexe 5 : bilan au 31 décembre 2018 des comptes de la copropriété « Ile de France » - présentation habituelle, version provisoire

Le 13 janvier 2020

Bilan "montants en banque" / "postes financiers" en date du 31 décembre 2018

Objectif de ce bilan

L'objectif est de rendre compte, à la date du 31/12 de l'année considérée, de la situation financière de la copropriété. Pour étayer valablement ce qui est sur les comptes en banque, donc montrer qu'il y a cohérence entre, d'une part, ces montants en banque (voir § 1) et, d'autre part, ce qui est indiqué dans les différents postes des comptes, il faut générer l'image instantanée au 31/12 de ces différents postes. C'est ce qui est présenté aux §§ 2 à 11 ci-dessous.

En détail, on a :

- 1) la liste des montants présents en banque en fin d'année (§ 1)
- 2) le montant qui est propriété de l'dF (§ 2, fonds de réserve général) et celui qui est en provision (§ 3)
- 3) les montants qui sont encore sur le compte mais qui ne sont pas propriété de l'dF pour divers motifs :
 - 3.1) parce que ces montants, réclamés aux copropriétaires dans le décompte annuel, seront versés à court terme aux fournisseurs (§ 5),
 - 3.2) parce que ces montants sont "en dépôt" après de l'dF avances sur travaux, garantie locative déposée sur notre compte, etc (§ 6), remboursements d'un versement de l'assurance à restituer à un bien privatif, etc (§ 6).
 - 3.3) parce que le décompte 2018 montrera que l'on devra les RENDRE dans le cadre de la clôture 2018 (rubr. 8.c - cette partie 8 est rédigée quand la clôture 2018 est connue - voir annexe 3 - page 4) / pour 2018, en date du 15/11/2019 : en suspens, voir (5)
- 4) montants qui devraient être présents sur le compte et qui manquent pour divers motifs : avances versées par les copropriétaires après le 31/12 mais avant le calcul de leur clôture (§ 7)
- 5) montants qui sont encore absents le 31/12 sur le compte mais qui seront exigibles : parce que le décompte 2018 montrera que l'on devra les RECEVOIR dans le cadre de la clôture 2018 (rubr. 8.a - on notera que ce bilan est rédigé quand la clôture 2018 est connue)

1. Montants en banque

a) sur le compte ES No 034-1477268-20 (FORTIS)	18 374,37
b) sur le livret ordinaire No 034-1935130-42 (FORTIS)	52 483,80
c) sur le compte courant No 001-2549944-84 (FORTIS)	2 631,60
d) sur le compte courant No 973-1050810-43 (ARGENTA)	9,85
e) sur le compte E-épargne No 973-1050828-61 (ARGENTA)	7,16
Total des montants en banque	73 506,78 EUR

2. Fonds de réserve (Rubrique "intérêts-frais", propriété de l'dF) 4 027,77

3. "Provision syndic" (fonds de roulement, partie fixe) 4957,87

4. Autres situations fluctuant d'un exercice à l'autre : voir les rubriques ci-après

5. Factures "5000" de 2017, payées en 2019 12338,17

6. Montants en dépôts :

a) garantie locative D1 versée le 05/02/2013	680,00
b) avances versées pour rénovation chaudière, situation en fin 2018	35000,00
c) remboursement assurance à reverser à :	0
d) opération "à reporter" : loyer D1 de 01/2019 arrivé sur fin exer. 2018	560,00
e) reprise de report : loyer D1 de 01/2018 arrivé sur fin exer. 2017	-560,00

7. Montants en liaison avec les avances sur charges pour l'année 2018

Payements des coprop. après le 31/12 mais avant calcul de la clôture -4044,80 (1)

8. Montants en liaison avec les clôtures individuelles de charges pour 2018

8.a) Dû par les copropriétaires à la copropriété, voir clôt. de 2018	en suspens, voir 8.f (1) (3)(4)
8.b) Correction pour inclure avances de ch. du loc. de D1 elles sont maintenant jointes à celles des autres biens.	en suspens, voir 8.f (2) (3)(4)
8.c) Dû par la copropriété aux copropriétaires pour la clôture 2018	284,99
8.d) Restitutions sur clôt. 2015 retenues suite doute sur position Lampins	1317,49
8.e) Restitutions sur clôt. 2016 retenues en attente décision chauffage	21097,25
8.f) Balance "à rendre"/"à recev." pour la globalité du décompte 2018	-2584,92
8.g) Clôtures 2016 et 2017 de A10 attendues au cours de 2018 et non reçues	134,94
8.h) Clôtures non versées par erreur, reportées sur exercice 2019	132,98

9. Pièces en stock 0,00

10. Report

— au prochain bilan

11. Total des éléments qui justifient le montant présent en banque :

En banque:	73 341,74 EUR
Éléments qui justifient:	73 506,78
Différence:	165,04 EUR

Conclusion : ce bilan montre la présence d'un montant "exédantaire" de 165,04 EUR, du fait que sa justification n'est pas trouvée.

- (1) ce montant est déduit car il n'est pas encore présent sur le compte en fin d'exercice, bien qu'il doive revenir à la copropriété
- (2) ce montant est avec le signe "+" car il est toujours présent sur le compte en fin d'exercice, bien qu'il n'appartienne pas à la copropriété
- (3) dans les montants sous 8.a et 8.c, sont sous-jacents les appels de fonds, les dépenses, etc car ces montants résultent de leur "balance",
- (4) La correction "chauffage" pour 2018 est incluse dans ce montant
- (5) Montant estimé vu l'aspect provisoire du litige "chauffage" resté en suspens en date du 11 novembre 2019. Pour la rubrique 8.f, il est tenu compte du total du code "CH" (montant provisoire de 48709,43 EUR). L'absence du calcul de répartition entre les différents biens ne permet pas le calcul de 8.a et 8.c mais bien celui de leur différence, qui est 8.f. (ce poste 8.f disparaîtra quand 8.a et 8.c seront connus)