

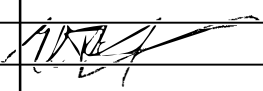


Concerne : Résidence « ÎLE DE FRANCE », Quai de Rome, 61 à 4000 LIÈGE
BCE 0891.650.130

Procès Verbal de l'Assemblée générale du mardi 05 décembre 2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ÎLE DE FRANCE » se sont réunis en assemblée générale, le 05-12-2023, 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
AGNELLO Julia (Présentiel)	172	Représenté	PIRET Sonia
CROES Natacha (Présentiel)	341	Représenté	VROONEN Claude
DANAU (Présentiel)	269	Absent	
DEBLIR Jeannine (Présentiel)	172	Absent	
DEPREZ Françoise (Présentiel)	758	Représenté	Mme. PIERSON
DESIROTE-TARENTO (Présentiel)	199	Présent	
DEVUE - DE BARSY (Présentiel)	310	Présent	
EL TANNIR Marie-Anne (Présentiel)	409	Présent	
ERICX Michel (Présentiel)	262	Présent	
FISSETTE (Présentiel)	7	Absent	
GARCET Serge (Présentiel)	310	Absent	
GILLARD-HENIN (Présentiel)	229	Présent	
GOSSET Myriam (Présentiel)	262	Représenté	HIDALGO Y VILLAREJO
GRANDJEAN François - Xavier (Présentiel)	269	Présent	
HERMANS (Présentiel)	269	Représenté	HIDALGO Y VILLAREJO
HIDALGO Y VILLAREJO (Présentiel)	850	Présent	
INDIVISION COLLETTE c/o Marie-Hélène COLLETTE (Présentiel)	268	Présent	
JAMBLIN Géraldine (Présentiel)	6	Absent	
KLUTZ Michèle (Présentiel)	7	Absent	
LALLEMAND André (Présentiel)	269	Absent	
LAMBERT C/O D. LAMBERT Danièle (Présentiel)	229	Absent	
LOUVET Monique (Présentiel)	230	Représenté	M. SCHAUS
MASSART-PAHAUT (Présentiel)	229	Présent	
MAZAIRAC Jeanine (Présentiel)	310	Absent	
MILOSEVIC Cvijan (Présentiel)	303	Présent	

BUREAU NELIS

Boulevard Piercot, 7
4000 Liège

T. 04 342 83 18

F. 04 344 33 07

info@bureaunelis.com

TVA. BE 0885 360 075

RC professionnelle et cautionnement via

AXA Belgium SA - police n° 730.390.160

www.bureaunelis.com

Agrégation ipi n° 105227

Compte tiers BE78 0014 4382 4586

MONET Francis (Présentiel)	179	Présent	
NONA Sandra (Présentiel)	309	Présent	
OTTE C/O ADK (Présentiel)	230	Absent	
PARMENTIER Bertrand (Présentiel)	269	Absent	
PIRET Sonia (Présentiel)	179	Présent	
LERUTH	230		
PLAINEVAUX Alain (Présentiel)	269	Représenté	PIRET Sonia
RASSON-WINANDY Gabriel (Présentiel)	172	Absent	
SANTE-VERLAINE (Présentiel)	172	Représenté	VROONEN Claude
VANDEWEERD Solène (Présentiel)	230	Absent	
VROONEN Claude (Présentiel)	512	Présent	
WATTEYNE Nadine (Présentiel)	310	Présent	
Copropriétaires : 24 / 37 Lots : 60 / 82	10000	7520	
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 (7.520 quotités sur 10.000 présentes ou représentées et 24 propriétaires sur 37 présents ou représentés).

02 - Nomination du Président de l'assemblée.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

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.

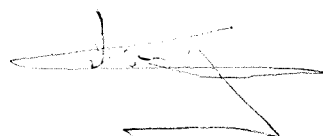
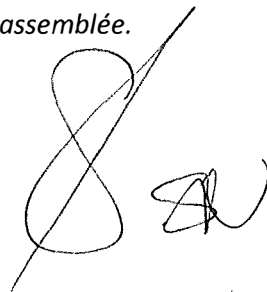
Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité


04 - Etat des procédures judiciaires en cours : dossier MAZAIRAC, répartition des charges de chauffage, jugement intervenu, présentation et décisions.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

Lors de la dernière assemblée générale, il avait été proposé de répartir les frais de chauffage selon une clé 65% / 35% (65 % réparti selon les relevés des calorimètres et 35 % réparti selon les quotités).

À la majorité, les propriétaires ont décidé de conserver la répartition de 75%/25%.

La proposition ayant été rejetée, la procédure s'est poursuivie devant le juge de paix qui a été amené à statuer lors de l'audience du 27 octobre dernier.

Le jugement dit pour droit que la clé de répartition des frais de chauffage sera de 35% pour les parties communes et 65% pour les parties privatives et ce, selon les conclusions de l'expert. Ce jugement est applicable pour les consommations de [REDACTED] depuis 2016. La copropriété est invitée à établir les décomptes de charges de chauffage depuis 2016 sur cette base en faveur de [REDACTED]. Le montant à rembourser à [REDACTED] pour les exercices de 2016 à 2022 sera de 757,88 €.

Après discussion et à la majorité qualifiée, les propriétaires prennent connaissance du jugement et acceptent la décision de la justice de Paix.

Détails du vote

[REDACTED]

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

Préalablement à leur envoi, les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété. Ils sont expliqués et commentés.

Les comptes et le bilan sont approuvés à l'unanimité.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

06 - Budget charges courantes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

[REDACTED]

Les propriétaires décident de conserver le budget annuel de 145.000,00 €uros.

Il sera réparti en fonction des quotités des différents lots en quatre appels trimestriels.

Il est rappelé aux copropriétaires que la trésorerie est tendue dans la mesure où la copropriété ne dispose pas d'un fonds de roulement suffisant (4.957,87 €).

Au vu de la situation actuelle et de l'augmentation des prix de l'énergie, les propriétaires donnent mandat, le cas échéant, au syndic pour proposer une augmentation du montant des provisions. Le conseil de copropriété reçoit mandat de statuer sur cette proposition.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

Les propriétaires décident d'augmenter le fonds de réserve général de 25.000,00 €. 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 3761.00 sur 7520.00

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 3761.00 sur 7520.00

Décision

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

Résultat du vote

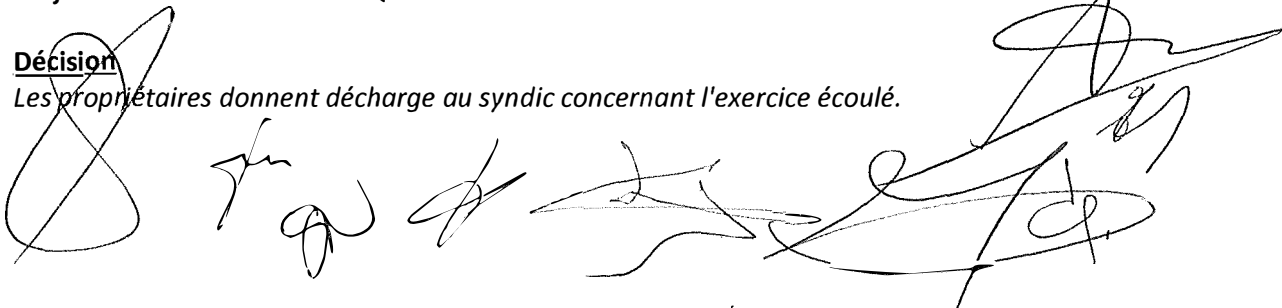
Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Décharge au syndic pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

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

A series of approximately ten handwritten signatures in black ink, arranged horizontally across the bottom of the page. The signatures vary in style, some being more stylized and others more legible. They appear to be the signatures of the coproprietors who voted on the resolutions.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Elections statutaires : Conseil de copropriété.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

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 3761.00 sur 7520.00

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 3761.00 sur 7520.00

Décision

Le Bureau Nélis srl, représenté par Monsieur Alain Nélis, 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 3761.00 sur 7520.00

Décision

- Electricité : la copropriété a un contrat fixe avec la société ENGIE. Ce contrat couvre la période 2024.

- Gaz : la copropriété a un contrat variable avec la société TOTAL Energy. Ce contrat couvre la période 2024.

Le syndic précise aux propriétaires que tant pour le gaz que pour l'électricité, il s'agit de contrats d'alignement.

Les copropriétaires mandatent la société BROPTIMIZE pour gérer le suivi énergétique de la copropriété et signer les contrats même pour des échéances excédant la durée du contrat du syndic.

Le syndic assurera un rôle d'intermédiaire entre la copropriété et la société.

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 - Conciergerie (lot D1), point sur la situation, informations, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

A la suite de la dernière assemblée générale, l'étude de Maître GOVERS a été contactée.

L'adaptation des statuts afin, d'une part, de remettre la copropriété en ordre vis-à-vis des différentes réformes intervenues et, d'autre part, de permettre la vente de la conciergerie, s'élèvera à environ 2.000,00 € hTVA.

Un premier bureau de géomètre a été contactée et a remis prix. Il propose sur base des plans vectorisés du permis d'urbanisme de 1974, de recréer les plans de répartitions des surfaces et de recalculer les quotes-parts de l'ensemble des entités privatives via tableau et note technique explicative. Le coût de cette intervention est estimé à 3.650,00 € hTVA.

Un second bureau a été contacté afin d'envisager une solution simplifiée. A savoir, repartir de la structure des quotités existantes. Le coût de cette intervention est estimée à 925,00 € hTVA.

Après discussion entre le Notaire, le bureau FAYS et le syndic, ce dernier a corrigé son offre. Le géomètre proposent désormais un forfait de 250,00 € hTVA afin d'établir un nouveau tableau des quotités.

Dans le cadre de cette démarche, il est également proposé aux propriétaires d'inscrire la décision de la dernière assemblée d'ajouter 6 quotités aux parkings dalles dans la modification des statuts.

A l'unanimité, les propriétaires décident d'opter pour la solution du bureau FAYS pour un coût de 250,00 € hTVA.



Lorsque le rapport de quotités aura été établi, le Notaire préparera le projet d'acte modificatif. Ce dernier sera alors transmis aux propriétaires à qui il sera demandé de formuler leur remarques préalablement à une assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Ascenseur de droite, remplacement du moteur préconisé à la suite d'une fuite d'huile et de dysfonctionnements, point sur la situation, vote.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5013.33 sur 7520.00

Décision

A la suite de la dernière assemblée générale, la SA KONE a été consultée.

Il préconise également le remplacement du moteur pour un montant approximatif de 30.000,00 € hTVA.

Sous réserve de la souscription d'un contrat d'entretien de 10 ans, une remise de 15 % serait accordée.

Le syndic rappelle que le dernier devis de l'ascensoriste PREGALDIEN s'élevait à 9.977,00 € hTVA. Ce devis n'a pas été remis à jour et date de décembre 2022.

Après discussion, la majorité qualifiée (69,3%) est atteinte et vote pour confier le remplacement du moteur à la société PREGALDIEN.

Le financement sera fait via le fonds de réserve.

Le devis de la société PREGALDIEN sera mise à jour et négocié (prise en charge mise en conformité, garantie, ...)

Les résultats seront présentés au conseil de copropriété qui, à l'unanimité, reçoit mandat pour prendre les décisions dans ce dossier.



17 - Electricité des communs, mise en conformité, présentation du devis, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

L'installation électrique des parties communes nécessitent une mise en conformité importante :

- Remplacement du coffret électrique comprenant les différentiels + disjoncteurs, horloge + minuteries pour les communs, chauffage, ascenseurs, repérage des circuits ;
- Boite/alimentation chaufferie ;

- Réalisation des équipotentiels et câblage de la terre vers la chaufferie ;
- Réalisation des schémas électrique et influence externe ;
- Remplacement des éclairages de secours en cave et garage ;
- Remplacement des 2 éclairages de secours permanent dans les garages ;
- Remplacement des batteries ;
- Placement d'éclairage de secours manquant (Rez, porte de garage rez et -1) ;
- Réception par un organisme agréé de type BTV ;

L'ensemble de cette prestation s'élève à 5.078,00 € hTVA, garantie pièces et main d'œuvre de 2 ans.

Après discussion, les propriétaires décident, à l'unanimité, de réaliser ce travail.

Le financement sera fait via le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Eclairage des paliers, amélioration, présentation du devis, vote.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5013.33 sur 7520.00

Décision

La société CRAHAY Technics a été consultée.

Elle préconise de :

- dissocier les éclairages du hall d'entrée et du hall ascenseur ;
- placer les détecteurs nécessaires dans le hall d'entrée ;
- placer des détecteurs au niveau des différents étages où il n'y en a pas encore.

Le montant des travaux s'élèvent à 1.602,00 € hTVA.

A l'unanimité, les propriétaires décident de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

19 - Vide-ordures, non-conformité avec le règlement de Police relatif à la prévention des incendies et des explosions, présentation du devis, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

Lors de la dernière assemblée, les propriétaires ont été 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.

A l'unanimité, il avait été décidé de condamner les vide-ordures et de présenter un devis pour la prochaine AG.

Les établissements DIEDERICKX ont été rencontrés à cet effet.

Pour l'obturation des vide-ordures en cave, le montant de l'intervention s'élève à 2.694,00 € hTVA.

L'attention des propriétaires avait été attirée sur la nécessité de condamner dans chaque appartement la trappe d'accès, le cas échéant avec un portillon RF.

La société DIEDERICKX a également été interrogée quant à ce et précise que les colonnes en amiante rendent difficile l'intervention sur les trapillons. Une solution de contre-cloison a été envisagée mais l'espace serait alors diminué.

Il est possible de placer des portes RF 1/2h pour répondre aux normes incendie. Le coût par porte, placement compris, serait de 678,50 € hTVA.

Afin de sceller les trappes situées dans les appartements, Monsieur LAOUEJ, le chargé d'entretien, a été interrogé. Ce dernier peut réaliser ce travail mais n'a pas su chiffrer le coût de son intervention..

A l'unanimité, les propriétaires décident de réaliser l'obturation des vide-ordures et de sceller les trappes de vide-ordures.

Concernant le suivi du caractère RF des appartement, les propriétaires souhaitent remettre le point à l'ordre du jour.

Le financement de l'intervention de la SA DIEDERICKX se fera via le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20 - Remplacement des exutoires de fumée, présentation du devis, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3761.00 sur 7520.00

Décision

L'entreprise DAMBRE a été consultée concernant la pose de nouveaux exutoires de fumée (2), le placement des commandes et des interrupteurs pour un montant de 7.632,00 € hTVA.

L'entreprise CRAHAY se chargera quant à elle des raccordements électriques pour un montant de 1.900,00 € hTVA.

Les installations devront également être vérifiées annuellement et ce, pour un coût de 126,00 € hTVA/exutoire/an.

Les propriétaires sont informés qu'une grue devra amener le matériel sur place. Le coût de cette intervention n'est pas incluse dans les montants ci-dessus.

À l'unanimité, les propriétaires marquent leur accord sur cette proposition.

Le financement sera fait via le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



21 - Isolation de la toiture, présentation du devis, vote.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5013.33 sur 7520.00

Décision

Les établissement DAMBRE ont été consultée afin de remettre prix pour la réfection de la toiture et son isolation.

Le devis remis comprend la préparation de la structure existante, la pose d'un isolant 120mm d'épaisseur et le revêtement d'étanchéité ainsi que les finitions (rives, solin).

Le devis s'élève à 53.750,00 € HTVA.

A l'unanimité, les propriétaires décident de ne pas mandater de conseiller technique et de décharger le syndic de toute responsabilité concernant le suivi technique et l'élaboration d'un cahier des charges.

Les propriétaires décident de reporter, en priorité, le point à la prochaine assemblée générale.

En préparation de cette dernière, les propriétaires souhaitent mandater un conseiller technique afin d'établir un cahier des charges et récolter trois devis minimum.

Un groupe de travail composé du conseil de copropriété ainsi que de Madame EL TANNIR sera constitué.

Le choix du conseiller technique sera notamment confié au groupe ci-dessus. Ce dernier, à l'unanimité, reçoit mandat à cet effet.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

22 - Mise en place d'une toiture végétale, présentation du devis, vote. [Point mis à l'ordre du jour par un propriétaire]

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5013.33 sur 7520.00

Décision

Un propriétaire a demandé d'investiguer la mise en place d'une toiture végétale.

L'entreprise Upgreen a été rencontrée et a remis prix.

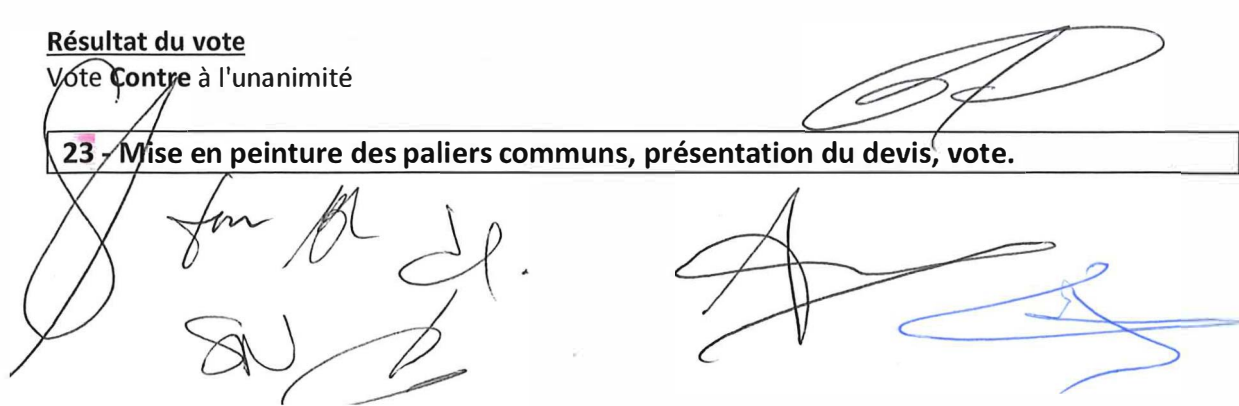
Le devis s'élève à 10.079,47 € HTVA.

Les propriétaires décident de ne pas réaliser ce travail.

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

23 - Mise en peinture des paliers communs, présentation du devis, vote.



Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5013.33 sur 7520.00

Décision

Les établissement DELHALLE et Fils ont été consultés dans le cadre de ce travail.

Leur offre est décomposé comme suit :

- *Rénovation du hall d'entrée : 675,00 € hTVA ;*
- *Garage à vélo : 822,00 € hTVA ;*
- *Rénovation des paliers, des sas et de la cage d'escaliers : 27.075,00 € hTVA ;*
- *Peinture des portes ascenseurs : 4.000,00 € hTVA ;*
- *Peinture des portes 1 face (± 70) : 8.750,00 € hTVA ;*
- *Peinture porte 2 face (± 60) : 12.250,00 € hTVA ;*

Les propriétaires décident de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

24 - Rénovation des boîtes-aux-lettres, présentation du devis, vote.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5013.33 sur 7520.00

Décision

La société MARINELLI+ a été consultée.

Il propose le placement d'un ensemble de boîtes-aux-lettres, conforme aux nouvelles normes postales, en aluminium.

Plusieurs teintes sont proposées : gris mat, blanc, argent gris structuré, gris noir structurée, clair gris structurée, mat adonisé.

Le prix de cette intervention s'élève à 6.682,60 € hTVA.

Les propriétaires décident de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

25- Divers

Pas de vote

du
* Information sur les soucis d'isolation porche garage. La copropriété décide de confier ce travail à Monsieur LAOUEJ.

* La société de chauffage sera contactée afin d'avoir une information précise concernant les paramètres de chauffage (courbe, plage horaire, ...)

* Dans le cadre de la réception des installations électriques, les propriétaires décident de placer un détecteur au niveau des locaux poubelles.

A collection of handwritten signatures and initials in black and blue ink, located at the bottom of the page below the text of the meeting minutes. The signatures are somewhat stylized and overlapping.

** Un propriétaire demande que le placement de décompteurs d'eau soit présenté pour la prochaine assemblée générale.*

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 21h10.*

Fait à **salle de réunion de l'Hôtel de la Couronne**, le **05-12-2023**

The block contains several handwritten signatures in black ink. There are approximately 10-12 signatures of varying styles, some appearing to be initials or full names. A signature in blue ink is also visible, located in the middle-right area of the page. The signatures are scattered across the lower half of the page, below the date and location text.