

«Clt Pays»-«Clt CodePost» «Clt Localite»

«Clt Texte»

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

2. Points sollicités par [REDACTED]

a) Introduction : de la tenue d'assemblée et des écrits, risques encourus, manque de respect :

Monsieur [REDACTED] donne quelques mots d'explication sur le rôle du conseil de copropriété et de l'assemblée générale.

Monsieur [REDACTED] signale enregistrer les débats. Le syndic s'y oppose et demande l'arrêt de l'enregistrement.

Ce point ne nécessite pas de vote.

b) Correctif demandé du remboursement de la prise d'électricité du Bloc C par les époux IACOLINO. Quotités concernées : uniquement le Bloc C (Bloc C – 1.458 Q concernées)

Les propriétaires du Bloc C décident qu'un correctif doit être réalisé sur cette indemnisation. Un montant supplémentaire de 50 € sera réclamé aux époux IACOLINO.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
934	559	179	196

Nom des votants « contre » : Me [REDACTED]

Nom des « Abstention » : Indiv. [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

c) Demande d'autorisation de placement de caméras de surveillance de notre jardin privatif (C01) en respect de la Loi Caméra (9.737 Q concernées)

Monsieur [REDACTED] demande à pouvoir utiliser la façade pour y placer des caméras qui ne filmeraient que sa partie privative.

L'assemblée vote sur le fait d'autoriser Monsieur [REDACTED] à placer, à ses frais, une caméra dans son jardin privatif en utilisant le mur commun comme support.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord</i>	<i>Refus</i>	<i>Abstention</i>
4.667	2.058	2.402	207

Nom des votants « contre » : [REDACTED]

M. [REDACTED] ne reçoit pas l'accord de la copropriété.

d) Demande d'amélioration de la couverture caméra dans le garage (9.737 Q concernées)

Le syndic présente le devis de l'électricien Monsieur [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] qui propose un remplacement complet du système devenu obsolète (système de vision infrarouge défectueux).

Le devis propose le remplacement du système (avec 6 caméras) pour un montant de 4.001,50 € (TVA 6% comprise) auquel peuvent être ajoutées des caméras complémentaires au prix de 648,72 € par caméra (TVA 6% comprise) jusqu'à maximum 10 caméras complémentaires par rapport aux 6 caméras du devis initial.

La proposition faite en AG est le placement de 7 caméras.

La caméra numéro 3 sera placée pour optimiser la couverture.

En cas de validation, le syndic est mandaté pour visionner les images.

L'assemblée décide faire exécuter ces travaux. Ce point est donc validité.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.667	3.227	1.440	/

Nom des votants « contre » : [REDACTED]

e) **Demande d'indemnisation des propriétaires d'emplacements dans le garage pour la prise d'électricité de manière « erronée » pour l'ensemble de l'électricité des éclairages extérieurs de l'immeuble et ce, depuis le 08 mars 2008 (date de la mise en copropriété)**

(9.737 Q concernées)

L'assemblée décide de restituer 3.896,90 € en crédit sur la DL30 en prélevant ce montant sur le fonds de réserve général.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.667	2.566	2.101	/

Nom des votants « contre » : [REDACTED]

f) **Conseil de copropriété : sa nécessité, proposition et avertissement** (9.737 Q concernées)

Ce point a été présent au point 2a).

Monsieur [REDACTED] propose de prendre la présidence du Conseil de copropriété pour autant que trois autres candidats se présentent.

Aucun candidat ne se présentant, aucun conseil de copropriété n'est constitué à la résidence.

3. **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).

Conformément aux décisions de l'assemblée, le nettoyage de la résidence a été confié à la société SOLINER à partir du 1^{er} octobre.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler d'un point de vue contractuel.

Le syndic informe l'assemblée de soucis techniques importants découverts au niveau de la cour en clinkers étant également la toiture des garages. La situation a été découverte suite au problème d'humidité dans l'appartement de [REDACTED] (APP E02). Des sondages ont été réalisés au niveau de la couche d'étanchéité laissant apparaître d'importantes défaillances de la couche d'étanchéité à plusieurs endroits.

Le syndic n'a pas eu d'autres choix que de procéder à la réfection de cette zone en « mesure conservatoire ». Ces travaux ont coûté, jusqu'à présent, 18.766,84 €. Actuellement, des infiltrations se poursuivent dans les zones situées sous et dans le prolongement du porche. L'entrepreneur estime que pour rénover cette nouvelle zone, un montant de 24.253,10 € (+ manutention des clinkers) est nécessaire. L'assemblée reconnaît le caractère conservatoire de ces travaux et confirme que ceux-ci sont à poursuivre.

L'assemblée en prend acte.

4. Mise en conformité de la copropriété

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

- Conformité électrique des communs :
L'installation est conforme jusqu'en 2046.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société ANSUL.
- Déclaration de classe 3 :
Valable jusqu'en 2026.
- Ascenseur(s) :
Les analyses de risque ont été réalisées en 2022 et sont valables jusqu'en 2037.
Celles-ci ont révélé l'obligation de réaliser certains travaux.
Des travaux de mise en conformité des ascenseurs sont nécessaires.
Ce point sera débattu au point 7a) de l'ordre du jour.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : (9.737Q concernées)

Le projet de l'acte de base a été réalisé par Me [REDACTED] et est actuellement en relecture chez le notaire [REDACTED]. Il sera très certainement proposé à l'approbation de la prochaine Assemblée.

Un problème relatif à la localisation et à l'identification de certaines caves a été soulevé par Me [REDACTED] et est actuellement à l'analyse chez le notaire [REDACTED].

5. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (9.737Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30 juin 2022 :

Le total des charges s'est élevé à 64.660,13 € pour un budget évalué à 65.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de roulement permanent :	9.737,00 €
- Fonds de réserve « Général » :	25.326,24 €
- Fonds de réserve « BLOC A » :	418,86 €
- Fonds de réserve « BLOC B » :	550,34 €
- Fonds de réserve « BLOC C » :	505,26 €
- Fonds de réserve « BLOC D » :	765,34 €
- Fonds de réserve « BLOC E » :	630,19 €

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

La copropriété n'enregistre aucun dossier contentieux.

Les dossiers de sinistres communs représentent un montant total 262,88 €.

Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Monsieur [REDACTED] indique qu'un montant de 14,40 € + TVAC 6% a été imputé erronément au bloc A (clé jardinier). Un correctif sera appliqué.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
4.428	4.428	/	/

6. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (9.737 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic – les commissaires aux comptes 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>
4.228	4.228	/	/

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité des ascenseurs suite à l'analyse de risques (Bloc B : 1.643 quotités concernées - Bloc C : 1.458 quotités - Bloc D : 2.156 quotités - Bloc E : 2.217 quotités)

Pour le BLOC B

Faisant suite à l'analyse de risque, la société TKE a remis prix pour la mise en conformité du BLOC B pour un montant de 4.043,90 € TVA 6% comprise.

L'Assemblée décide de faire exécuter ces travaux.

Financement : par appel de fonds spécial.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
617	617	/	/

Pour le BLOC C

Faisant suite à l'analyse de risque, la société TKE a remis prix pour la mise en conformité du BLOC C pour un montant de 4.102.20 € TVA 6% comprise.

L'Assemblée décide de faire exécuter ces travaux.

Financement : par appel de fonds spécial.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
419	419	/	/

Pour le BLOC D

Faisant suite à l'analyse de risque, la société TKE a remis prix pour la mise en conformité du BLOC D pour un montant de 3.386,70 € TVA 6% comprise.

L'Assemblée décide de faire exécuter ces travaux.

Financement : par appel de fonds spécial.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.340	1.340	/	/

Pour le BLOC E

Faisant suite à l'analyse de risque, la société TKE a remis prix pour la mise en conformité du BLOC E pour un montant de 3.879,60 € TVA 6% comprise.

L'Assemblée décide de faire exécuter ces travaux.

Financement : par appel de fonds spécial.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
774	774	/	/

b) Rafraichissement des parties communes du Bloc B

(Bloc B – 1.643 Q concernées)

Le syndic présente le devis du peintre [REDACTED] de Donceel qui a remis prix pour la mise en peinture des parties communes (Rez-de-chaussée, Etage 1, Etage 2, Etage 3) :

- Préparation du support
- Mise en place des protections
- Réparation
- Mise en peinture

L'Assemblée décide de ne pas faire exécuter ces travaux.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
617	617	/	/

c) Dégradation des bardages en bois – mesures à envisager – suite du dossier (9.737 Q concernées)

Le dossier a été confié à l'étude du bureau d'architecture [REDACTED] de Dalhem pour des prestations en régie en coût horaire :

- Architecte « Senior » : 95,00 € / Heure – Hors TVA 21 %
- Architecte « Junior » : 57,50 € / Heure – Hors TVA 21 %

L'architecte s'est vu confier les missions :

- Inventaire et description sommaire des désordres
- Solutions de principe et estimation des coûts
- Urgence à accorder à chaque désordre.

Le dossier n'est pas encore finalisé. Il sera présenté lors d'une prochaine AG.

L'assemblée valide ce principe.

d) Proposition de lancement d'une étude en vue de placer des panneaux photovoltaïques sur les toitures de la résidence – modalités – décision

(9.737 Q concernées)

L'Assemblée décide de ne pas pousser le dossier plus en avant.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.428	4.428	/	/

8. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques

(9.737 Q concernées)

La question du placement de solutions de recharge de véhicules électriques est débattue.

Le syndic informe, dans ce cadre, avoir interpellé les autorités, en regard notamment de ce que ceci implique pour la sécurité incendie et les interventions du SRI.

Il est donc possible que ceci débouche donc sur une visite/nouvelle visite de leurs services et mise en œuvre de prescrits utiles.

Il conviendra également de prévenir l'assurance incendie du bâtiment qui pourrait imposer, non content d'une surprime, un plan de prévention à respecter.

Eu égard à ce qui précède, le syndic propose de revenir devant la prochaine assemblée avec les réponses obtenues sur les implications en matière sécuritaire qui, en fonction, avisera complémentirement sur le lancement d'une étude de placement.

Tout propriétaire désireux d'acquérir un véhicule électrique ou louant à un possesseur de véhicule électrique se devra d'étudier une solution individuelle au départ de son compteur privé qu'il se devra de réaliser « dans les règles de l'art » et le respect des règles en matière de sécurité incendie et de ce type d'installations.

Il lui appartiendra également d'informer l'assurance incendie de la copropriété et de supporter l'éventuel surcoût de prime qui en résulterait.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
4.428	4.428	/	/

9. Point sollicité par Monsieur [REDACTED] : demande de se raccorder sur le coffret du Bloc E pour alimenter en électricité les garages 36 – 37 – 38 (un disjoncteur et un décompteur). Les frais annuels seront remboursés dans le fonds de roulement du Bloc E

(Bloc E : 2.217 quotités concernées)

L'assemblée décide d'autoriser Monsieur [REDACTED] à se raccorder, à ses frais, à un décompteur électrique privatif, afin de permettre d'alimenter en électricité les garages 36 – 37 – 38.

Les conditions de cette autorisation sont les suivantes : cette installation devra être réalisée par l'électricien de Monsieur [REDACTED] dans « les règles de l'art ».

[REDACTED] quitte l'assemblée et donne son vote et sa procuration à Monsieur [REDACTED] arrivé entretemps.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
774	774	/	/

Madame [REDACTED] quitte l'assemblée et donne procuration à Monsieur [REDACTED]

10. Point sollicité par Monsieur [REDACTED] (locataire de Madame [REDACTED] : demande à pouvoir occuper une cave commune inutilisée du Bloc E (local technique) – conditions éventuelles – décision

(9.737 Q concernées- décision à 4/5^{ème} des voix votantes)

L'assemblée décide d'autoriser Monsieur [REDACTED] à pouvoir occuper une cave commune inutilisée du BLOC E (CAV 14, voir plan en annexe).

Les conditions de mise à disposition sont les suivantes :

- Le contenu de la CAV 14 sera placé dans le local technique ;
- Un montant de 100 € / an sera demandé en location (paiement en début de convention) ;
- Une convention d'occupation sera mise en place ;
- L'occupation est donnée pour 1 an renouvelable à partir du 1^{er} décembre 2022.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
4.428	4.428	/	/

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

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(9.737 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 85.000 €.

Les travaux précisés au point 3. (mesures conservatoires) seront financés comme suit :

- 15.000 € fonds de réserve ;
- 15.000 € appel de fonds extraordinaire (étanchéité bâtiment) ;
- Le solde par fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.428	4.428	/	/

b) Fonds de réserve « Général » :

(9.737 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Général » à 3.250 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.428	4.428	/	/

12. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de copropriété (1 an) :

(9.737 Q concernées)

Déjà débattu au point 2f).

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(9.737 Q concernées)

Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED]

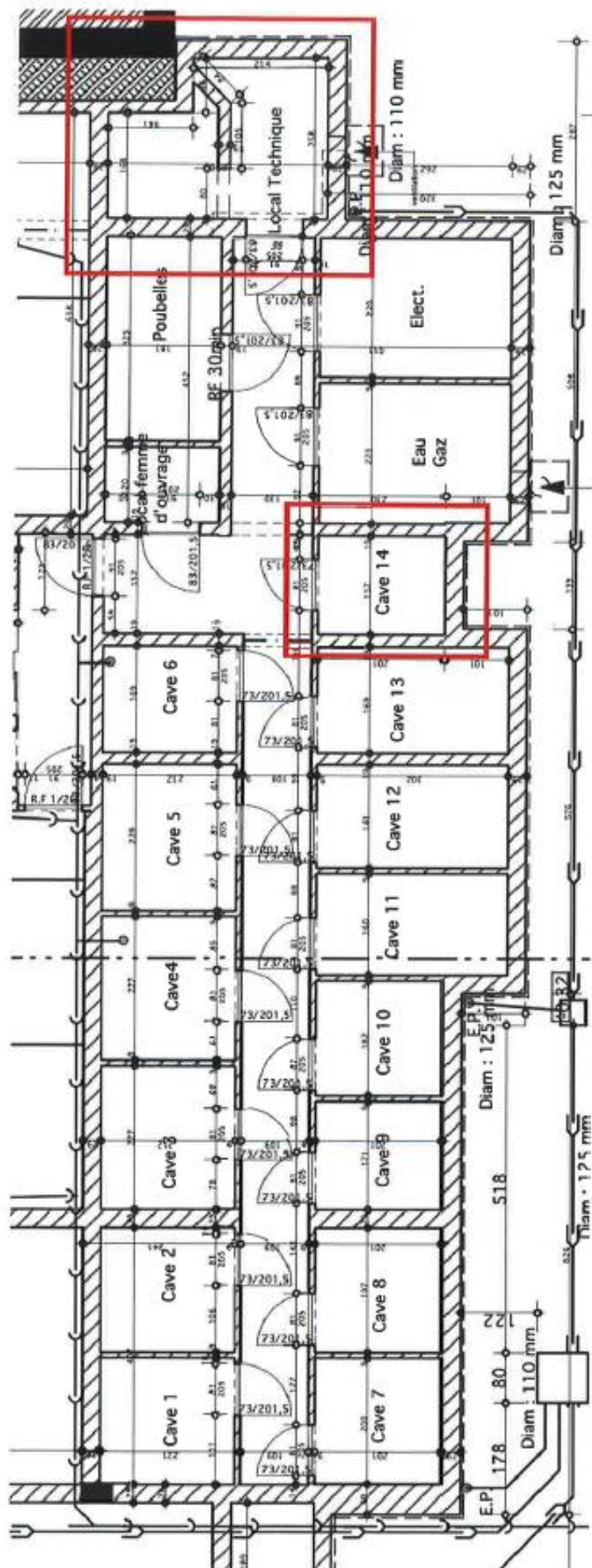
Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.428	4.428	/	/

13. 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 demandé de mettre un point à l'ordre du jour visant à modifier l'éclairage extérieur par un éclairage via détecteur.
- c) Au bloc A, un éclairage en cave reste allumé en permanence. Le syndic en informera l'électricien.
- d) La porte arrière du bloc E ne ferme pas et il manque une poignée. Le syndic en informera le serrurier.
- e) Il est demandé au jardinier de démausser les clinkers et de pulvériser les mauvaises herbes.
- f) Monsieur [REDACTED] souhaite que soit revu l'imputation de la facture 2017/074 (en annexe) de Monsieur [REDACTED] (5.787,60 €). Le point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H40.



PARC AVENUE
Annexe A0
PV DU 10/11/2022



Ets JADOT
RUE D'ELMER 124
4020 LIEGE
Tel 0497/152-971

FACTURE

1920

11-09-17

PAYE le 02 OCT 2017

Objet : rénovation toiture

"RESIDENCE PARC AVENUE" ACP

Résidence PARC AVENUE Porte de Liege, 90 à 4300 WAREMME
sinistré

C/O PROGEST IMMOBILIERE SPRL

cause

PORTE DE LIEGE 68

suite de

4300 WAREMME

Commande Madame Pauly

2017/074/11-09-17

Main d'œuvre

N. Heure : T. Heure : Total :

pose et dépose d'un échafaudage et monte-charge		525,00 €
dépose et entreposage des dalles repose de la terrasse en bois	25,00 m ²	625,00 €
dépose de l'étanchéité et isolation existante et évacuation	25,00m ²	1.100,00 €
étanchéité de la toiture en 4 couches soit:	25,00 m ²	
pare vapeur		560,00 €
isolant polyuréthane 80mm		625,00 €
roofing autocollant vedag		580,00 €
icopal duo 4,5mm		840,00 €
pose de deux avaloir		90,00 €
pose d'un zinc de finition sur le périmètres	17,00	230,00 €
joint sur les couvres mur		45,00 €
pose d'une couche icopal dur sur les acrotères	8,00 m ²	240,00 €

F. Dufour (Mme. DUFOUR Ministre) Doc 3

BON A PAYER

☒ 20% ☐ 10% ☐ 5% ☐ 2% ☐ 1%
IMPUTATION : 100% PROP. ☒ 100% LOC.

OU

☐ 100% PROP. ☒ 100% LOC.

VISÉ LE 22/09/17 PARAPHÉ :

HTVA 5.460,00 €

SOUS-TOTAL 5.460,00 €
TOTAL T.V.A. (6,00%) 327,60 €
TOTAL T.V.A. COMPRISE 5.787,60 €

TVA

BE 0818042075 09/15/1/0

ING BANQUE BE48 3630 5707 3527