

«Cl_titre» «Cl_Nom»
 «Cl_Nomcpl»
 «Cl_Adresse»«Cl_boite»
 «Cl_CodePost» «Cl_Localite»
 «Cl_Pays»

«Cl_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
PARC AVENUE A.C.P., rue Porte de Liège 88-92 rue du Fonds d'Or 2-2A à 4300 WAREMME
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 30 octobre 2023

Sont présents ou valablement représentés : 24 propriétaires sur un total de 50
 soit : 4.861 quotités sur un total de 9.737

S'agissant d'une assemblée recommencée, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre 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 17H45.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(9.737 Q concernées)

Président : Monsieur [REDACTED]

Secrétaire : Monsieur [REDACTED] – [REDACTED]

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>
4.861	4.861		

Procès-verbal

Copropriété PARC AVENUE A.C.P. - n° entr. : 0.882.405.040 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.

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022). Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés. Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° IQ/72.808.218-0200 – Courtier : BELASSUR. – Compagnie : CBC – franchise : Légale

a) Contrat d'entretien de la porte des garages et des barrières – changement éventuel de fournisseur

Le contrat avec la société ENTRANCE SERVICE a pris cours le 01/01/2009 pour une durée de 1 an avec tacite reconduction pour la même durée. Les prestations portent sur 2 passages par an pour l'entretien de la porte des garages et des deux barrières levantes.

Le montant facturé en 2023 pour la redevance annuelle s'élevait à : 1.122,28 € TVAC pour l'année.

Au vu des problèmes rencontrés avec la société ENTRANCE SERVICE, le syndic a demandé prix à la société PEMATIC / ALL ACCESS.

La société PEMATIC / ALL ACCESS propose un contrat d'entretien d'une durée de 1 an avec reconduction tacite pour une même durée pour un coût de 493,35 € TVA 6% comprise pour deux passages par an. Le contrat donne également accès à leur service de dépannage 7J/7 – 24H/24.

L'assemblée décide de souscrire à la proposition de la société PEMATIC / ALL ACCES.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.861	4.861		

b) Contrat d'entretien des ascenseurs – Nouvelle proposition TKE

(Bloc B : 1.643 quotités concernées - Bloc C : 1.458 quotités - Bloc D : 2.156 quotités - Bloc E : 2.217 quotités)

Le contrat avec la société TKE (anciennement ThyssenKrupp) a pris cours le 01/02/2010 pour une durée de 5 ans, avec reconduction tacite annuelle.

Le montant facturé par TKE en 2023, pour la redevance annuelle, s'élevait à : 1.658,31 € TVAc par ascenseur.

Au vu des problèmes rencontrés au niveau de l'ascenseur du bloc B, le syndic a pu renégocier les conditions contractuelles avec TKE.

La société TKE propose un contrat d'entretien, avec prise d'effet au 01/02/2024, pour une durée de 4 ans avec reconduction tacite aux conditions suivantes :

- Pour les ascenseurs des Blocs B, C et D – 5 niveaux : 1.113 € TVAc / an
- Pour l'ascenseur du Bloc E – 6 niveaux : 1.187,20 € TVAc / an

Pour le Bloc B : (Bloc B : 1.643 quotités concernées)

L'assemblée décide de souscrire à la nouvelle proposition de la société TKE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
892	892		

Pour le Bloc C : (Bloc C : 1.458 quotités)

L'assemblée décide de souscrire à la nouvelle proposition de la société TKE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
719	375	344	

Contre : M. [REDACTED] – MM. [REDACTED] J et R.

Pour le Bloc D : (Bloc D : 2.156 quotités)

L'assemblée décide de souscrire à la nouvelle proposition de la société TKE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.473	1.473		

Pour le Bloc E : (Bloc E : 2.217 quotités)

L'assemblée décide de ne pas souscrire à la nouvelle proposition de la société TKE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
799	608	191	

Contre : Me. [REDACTED]

Une offre sera demandée auprès d'une autre société et sera présentée lors de la prochaine AG.

3. **Procédure judiciaire de M. Mme [REDACTED] : [REDACTED] c/ l'ACP PARC AVENUE – situation du dossier**

Le syndic informe les copropriétaires que les époux [REDACTED] ont introduit une procédure judiciaire devant la justice de paix de Waremmé à l'encontre de l'Association des Copropriétaires.

Le calendrier de procédure est fixé comme suit :

- **la partie défenderesse** enverra ses conclusions à la partie adverse et les remettra au greffe au plus tard le 02-05-2023.
- **la partie demanderesse** enverra ses conclusions de synthèse à la partie adverse et les remettra au greffe au plus tard le 02-06-2023.
- **la partie défenderesse** enverra ses conclusions additionnelles à la partie adverse et les remettra au greffe au plus tard le 17-07-2023.
- **la partie demanderesse** enverra ses conclusions de synthèse à la partie adverse et les remettra au greffe au plus tard le 31-08-2023.
- **la partie défenderesse** enverra ses conclusions de synthèse à la partie adverse et les remettra au greffe au plus tard le 02-10-2023.

Le juge de paix fixe la cause pour plaidoiries à l'audience publique du 16 novembre 2023 à 10H40 à la justice de Paix de Waremmé, avenue Emile Vandevrelde 31F à 4300 Waremmé.

La procédure introduite par les époux [REDACTED] vise les demandes suivantes :

S'entendre la partie citée:

- 1) Dire que la présente cause n'appelle que des débats succincts et qu'en conséquence elle sera retenue et plaidée à l'audience d'introduction;
- 2) Dire la demande recevable et fondée;
- 3) Entendre ordonner à l'association des copropriétaires de la résidence Parc Avenue de désigner un conseil de copropriété avec les missions suivantes :
 - missions de base : veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions et être le référent de la résidence en communication avec le syndic;
 - missions particulières :
 - o surveillance de la situation des bardages afin notamment d'investiguer sur la cause des soucis rencontrés (ceci en vue de la correcte imputation des frais de réparation à venir);
 - o surveillance de la bonne application de la "loi caméra" dans toute la résidence (en ce compris par [REDACTED]).
- 4) Dans l'attente de la désignation d'un conseil de copropriété, confier à [REDACTED] collectivement désigné avec d'autres copropriétaires et un professionnel si Madame, Monsieur le Juge de paix le souhaite, les missions ci-dessus décrites à charge pour lui (eux) d'en rendre compte à chaque assemblée générale.
- 5) Annuler et réformer les décisions suivantes de l'assemblée annuelle de l'Association des copropriétaires de la Résidence PARC AVENUE qui s'est tenue le 10 novembre 2022 :
 - point 1C et autoriser mes requérants à placer des caméras dans leur jardin privatif en effectuant des trous sur les façades de la résidence
 - points 5 et 6 et :
 - o ordonner au syndic de fournir aux débats les originaux des bulletins de vote de toute la séance du 10 novembre 2022 ;
 - o ordonner qu'il soit à nouveau débattu et voté, en assemblée générale, dans les deux mois de la décision à intervenir, sur l'approbation des comptes et la décharge du syndic;
 - o dire pour droit que les frais relatifs aux barrières sont à répartir entre l'ensemble des copropriétaires.
- 6) S'entendre condamner aux pleins et entiers dépens de l'instance liquidés, en ce qui concerne la requérante, outre le coût des présentes, à l'indemnité de procédure d'un montant de 1.800 EUR.

4. Mise en conformité de la copropriété

(9.737 Q concernées)

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 03/02/2046
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : entretenus par Ansul
 - Dévidoirs : entretenus par Ansul
 - Exutoires : entretenus par TECHNICAL SERVICES
 - Eclairages de secours : entretenus par TECHNICAL SERVICES
 - Portes RF communes : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme porte 154€ htva) :
 - o Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.861	4.861		

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Valable jusqu'en 2026
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2037.
La société TKE doit encore réaliser les mises en conformité commandées depuis le 03/01/2023.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : présentation du projet : vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement (le projet et la note sont consultables sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble)

Le projet des statuts n'a pu être édité par le notaire pour la présente Assemblée.

Le Notaire [REDACTED] relevé un problème d'identification et de localisation des caves qu'il semble impératif de résoudre avant de présenter le projet à l'approbation de l'AG des copropriétaires.

Le syndic a transmis au notaire les informations dont il disposait.

Ce point est actuellement à l'analyse en son étude.

Les statuts adaptés seront très certainement présentés à l'approbation de la prochaine AG.

5. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (9.737 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30 juin 2023, le total des charges s'est élevé à 103.028,13 € pour un budget évalué à 85.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

— Fonds de roulement permanent :	9.737,00 €
— Fonds de réserve « Général » :	8757,12 €
— Fonds de réserve « BLOC A »	418,86 €
— Fonds de réserve « BLOC B »	550,34 €
— Fonds de réserve « BLOC C »	505,27 €
— Fonds de réserve « BLOC D »	825,36 €
— Fonds de réserve « BLOC E »	730,21 €

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

La copropriété enregistre deux dossiers contentieux pour un montant de 1.811,39 + 4.232,15 € = 6.043,54 €

La copropriété n'enregistre aucun sinistre commun.

Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] confirment avoir procédé à la vérification des comptes

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] font rapport à l'assemblée :

- La facture 29 d'un montant de 1.717,20 € devra être répartie sur les quotités générales et non en DP50.
Le correctif sera apporté sur l'exercice 2023/2024.

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>
4.861	3.623	1.238	

Contre : [REDACTED]

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 - 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>
4.861	3.623	1.238	

Contre : [REDACTED]

7. Définition de la clé de répartition relative à l'entretien, la maintenance et la réparation des barrières extérieures de la résidence (4/5^{ème} des voix - 9.737 quotités concernées)

Depuis l'origine de la copropriété, les frais d'entretien et de maintenance des portes de garages ne font l'objet que d'une seule facturation imputée en DL070 DEPENSES GARAGES + PARKINGS « ARRIERE » sur 1.320 quotités. Ceci semble cohérent au vu de l'usage.

Néanmoins, cette clé de répartition, bien qu'approuvée par le passé lors chaque approbation des comptes, ne figure pas au Règlement Générale de Copropriété. Seule une clé de répartition visant à l'imputation des charges « garages » existe aux statuts mais cette clé n'inclut pas les parkings extérieurs, pourtant utilisateurs des barrières.

L'Assemblée décide de créer une clé de répartition concernant ces frais.

Les frais relatifs aux barrières seront dorénavant imputés dans une clé identique à l'actuelle : DL/DP70 comprenant les emplacements de parkings « arrière » et les garages intérieurs .

Conformément à l'acte de base, les frais propres à la porte de garages seront imputés sur les quotités garages.

Cette décision sera rapportée au Notaire [REDACTED] afin de l'inclure dans le projet des statuts coordonnés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.861	4.861		

8. Demande de Monsieur [REDACTED] : demande de révision des décisions des points 2.b) et 2.e) de l'AG du 10/11/2022 relatives à la révision des imputations de l'électricité

Monsieur [REDACTED] précise qu'il n'est pas d'accord avec le calcul de l'indemnisation des points 2. b) et 2. e). du PV de l'AG du 10/11/2022. Il explique les raisons de cette demande.

L'assemblée décide de ne pas revenir sur les décisions de ces deux points.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.861	4.861		

9. Demande de Monsieur [REDACTED] : demande de révision de l'imputation de la facture 2017/074 de Monsieur JADOT de l'exercice 2017/2018 d'un montant de 5.787,60 €

Monsieur HUSSIN renonce à sa demande en cours d'assemblée générale. Le point est donc sans objet.

10. Demande de Monsieur [REDACTED] (BELASSUR) : demande de pouvoir installer, à leurs frais, deux bornes de recharge sur leurs parkings extérieurs situés en face de leur bureau (9.737 Q concernées)

L'Assemblée autorise Monsieur PIROTTE (BELASSUR) à pouvoir installer, à ses frais, deux bornes de recharge sur leurs parkings privatifs extérieurs situés en face de leur bureau, aux conditions suivantes :

- mettre en place une solution individuelle (au départ de son compteur privé) qui se devra d'être réalisée « dans les règles de l'art » et le respect des règles en matière de sécurité incendie de ce type d'installations ;
- l'installation devra être faite au frais de Monsieur PIROTTE (BELASSUR) ;

- Il lui appartiendra également d'informer l'assurance incendie de la copropriété et de supporter l'éventuel surcoût de prime et/ou des obligations qui en résulteraient ;
- Ces bornes pourront être accessibles au public après 17H00.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.861	4.861		

11. Présentation du rapport de l'architecte [REDACTED] concernant les dégradations du bardage en bois – suite à y apporter (9.737 Q concernées)

Le rapport de l'architecte [REDACTED] est présenté. Celui-ci préconise :

- Un contrôle annuel de l'état des bardages en bois par une menuiserie spécialisée
- Une intervention ponctuelle chez Madame [REDACTED] (APP E42).
- Une rénovation du bardage de l'appartement de Monsieur [REDACTED] (APP D33).
- Une intervention au niveau des désordres, en pied du mur extérieur de la façade latérale, à hauteur du N° 88.

Le syndic a obtenu un devis de la société [REDACTED] pour les points principaux (TVA 6% comprise) :

- Appartement E42 – Prix en régie :
Fourniture et réparation de quelques lames : 20,67 € / Mct
Fourniture et pose d'une grille moustiquaire : 13,78 € / Mct
M-O de pose : 53 € / heure
- Appartement D33 – Prix forfaitaire pour une rénovation de 24m² de bardage
Installation / démontage / rénovation : 7.518,70 €

Monsieur [REDACTED] propose de procéder au clouage des lattes avec des clous torsadés au moins pour l'appartement E42 nécessitant une intervention plus légère.

L'Assemblée décide :

- Pour l'appartement E42 : Monsieur [REDACTED] est autorisé à reclipser les lattes se détachant. Me [REDACTED] reviendra vers le syndic si ces mesures ne sont pas suffisantes.
- Pour l'appartement D33 : le dossier sera confié à l'architecte pour appel d'offres. L'offre la plus intéressante financièrement sera sélectionnée.

Financement : imputation au fonds de réserve « Général » / emprunt bancaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.816	4.861		

12. Travaux – décision – mode de financement

a) Remise en ordre des corniches de la toiture principale (9.737 Q concernées)

L'entrepreneur propose de réaliser la rénovation des chenaux encastrés en zinc, à droite du porche, en façade avant, pour un montant de 3.975 € TVA 6% comprise.

Le devis est présenté à l'assemblée.

L'Assemblée décide de faire réaliser ce travail via l'entreprise Th. [REDACTED]

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>
4.861	4.861		

b) Proposition de mettre les éclairages extérieurs sur détecteur de présence et crépusculaire

(9.737 Q concernées)

La société TECHNICAL SERVICES propose de réaliser cette prestation pour un montant de 1.211,58 €.

Le devis est présenté à l'assemblée.

L'Assemblée décide de ne pas faire réaliser ce travail. Ce point sera reporté à l'ordre du jour de la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.861	4.861		

c) Proposition de mettre l'installation des caméras sur réseau internet avec carte SIM (9.737 Q concernées)

La société TECHNICAL SERVICES propose de réaliser cette prestation pour un montant de 704,90 €.

La société TECHNICAL SERVICES propose en option l'installation d'un UPS, en cas de rupture de l'alimentation électrique, pour un montant de 525,76 € TVA comprise.

Le devis est présenté à l'assemblée.

L'Assemblée décide de ne pas faire réaliser ce travail.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.861	4.861		

13. 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 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.861	4.861		

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>
4.861	4.861		

14. Elections et/ou réélections statutaires

(9.737 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

	<u>POUR</u>	<u>CONTRE</u>	<u>ABST.</u>
— <u>CANDIDAT 1</u> : M. [REDACTED]	1.472	2.994	395
— <u>CANDIDAT 2</u> : Me [REDACTED]	1.472	3.201	188
— <u>CANDIDAT 3</u> : M. [REDACTED]	4.410	451	/
— <u>CANDIDAT 4</u> : Me [REDACTED]	4.861	/	/

Sont donc nommés au Conseil de Copropriété : Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED]

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>
4.861	4.425		436

Abstention : Me [REDACTED] – Me [REDACTED]

15. 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) **ASCENSEUR DU BLOC B** : concernant la mise en œuvre des décisions prises lors de l'AG Extraordinaire du 03 août 2023, relatives à l'ascenseur du BLOC B, le syndic précise que fin août, la société TKE a constaté que l'installation de la motorisation récupérée n'était techniquement pas possible.
Une nouvelle motorisation a donc été commandée par TKE.
TKE a confirmé que celle-ci serait installée, au coût convenu, soit, 16.131,08 € TVAC. Le délai évoqué pour la remise en service par TKE est de 10 semaines, à compter du 25/08/2023.
- c) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 26 septembre 2024 à 17H30**.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H30.

