

***** / *****

Association des copropriétaires de la résidence
CLEMENCEAU A.C.P., quai du Roi Albert 20-26 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 mars 2024

Sont présents ou valablement représentés : 30 propriétaires sur un total de 55
soit : 6.345 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à 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 18h13.

Résumé des discussions et décisions prises

1. **Constitution du bureau** (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Président : Mme CHAUVIAUX
Secrétaire : M. VANARDOIS
Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.345	6.345	/	/

Procès-verbal
Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» 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 :

- Peignage de la façade arrière par la société SECURALTI ;
- Remise à jour des études de mise en conformité incendie et réfection de la façade arrière (voir points 3c et 6a) ;
- Solutionnement des problèmes de la pompe vide-caves ;
- Réalisation des analyses de risques quinquennales au niveau des ascenseurs (voir point 3a) ;
- Mise en concurrence du contrat de chauffagiste (voir point 7) ;
- Mise en concurrence du contrat de nettoyage (voir point 8) ;

Gestion du dossier GAMMA PLAN :

Le Juge, dans son jugement du 20/11/2023, a désigné un expert judiciaire afin qu'il prenne connaissance du dossier, se rende sur place avec les parties, désigne les travaux à réaliser et fasse un rapport de suivi auprès du Tribunal.

Une expertise judiciaire a eu lieu le 15/02/2024 à la résidence. Le compte rendu simplifié de l'expert à la suite de cette visite stipule :

« – Le confrère HANKART intervient comme conseil technique pour la partie demanderesse (ACP CLEMENCEAU) ; le confrère reprend verbalement les principales doléances qui sont formulées dans le cadre de son rapport du 15 juillet 2023 (pièce 19 du dossier de Maître MOREAU).

– Nous nous rendons dans un appartement du premier étage (M. VANARDOIS).

– Nous réalisons les constats techniques suivants :

- *Les gardes corps en aluminium, en leur partie supérieure, sont munis d'un profil de finition qui s'emboîte sur la partie structurelle supérieure de la rambarde.*
- *Je constate qu'un de ces profils de finition et légèrement déseboîtés, à sa rencontre avec le profil identique qui le jointe.*
- *À ce niveau, je n'observe pas de déseboîtements des profils souples qui enserrant les vitrages.*
- *Je constate que des rondelles présentent des traces de rouille, au droit de la fixation des pattes de maintien des brises vue.*
- *Les profils en aluminium qui s'emboîtent sur la partie structurelle supérieure de la rambarde ne présentent pas d'espace de dilatation, entre eux.*

– Discussion :

- *L'absence d'espace de dilatation entre les profils de finition des main courantes des rambardes est avérée.*
- *En l'absence d'espace de dilatation, les profils métalliques ne peuvent que se déformer, sous l'action d'une élévation de température (phénomène de dilatation, principalement en période estivale).*
- *Toutes les parties s'entendent pour dire qu'il est nécessaire de reconstituer les espaces de dilatation manquants.*
- *Le confrère HANKART fait état d'un certain nombre de griefs, je précise toutefois qu'il est inutile de s'attarder sur les phénomènes secondaires alors que le phénomène principal qui n'est autre que la déformation anormale des profils supérieurs des rambardes est toujours à l'œuvre et potentiellement, à ce stade et sous toutes réserves, à l'origine desdits phénomènes secondaires.*

– Nous convenons donc de ce qui suit :

- *La partie SLD va intervenir, pour compte de qui il appartiendra, dans le cadre de travaux de remédiation qui consistent à réaliser les joints de dilatation nécessaires au niveau des profils en aluminium qui s'emboîtent sur la partie structurelle de la rambarde en sa zone supérieure. Cette mesure de remédiation passe inévitablement par le raccourcissement léger desdits profils.*
- *Le confrère HANKART va réaliser un inventaire rapide des joints qui doivent être réalisés. Nous convenons que la simple photographie de la façade, avec délimitation des joints à rectifier, par un cercle coloré, suffira à identifier les zones d'intervention.*
- *La partie ACP RESIDENCE CLEMENCEAU, par l'intermédiaire de son syndic, assurera le parfait accès au balcon ; cet accès se fera impérativement par l'intérieur des appartements. Un travail par l'extérieur n'est pas envisageable pour des raisons évidentes de sécurité et dans la mesure où il ne serait pas raisonnable de contraindre une des parties à financer la mise en œuvre d'un échafaudage sur toute la façade de l'immeuble.*

- Une fois que cette mesure de remédiation sera réalisée, il conviendra que la partie SLD s'assure du parfait emboîtement de tous les joints souples noirs qui réalisent la jonction entre les éléments vitrés et les parties structurales des gardes corps.
- J'invite également la partie SLD à remplacer les rondelles rouillées par des rondelles en inox afin d'obtenir un ouvrage de fixation cohérent et suffisamment stable dans le temps.
- Après réalisation de cette mesure de remédiation, il conviendra de disposer d'une période de test afin de d'observer le comportement des gardes corps sous l'action d'une élévation de température. L'ouvrage de remédiation devra donc impérativement être achevé avant la fin du mois de mai 2024.
- Il n'est pas nécessaire que je sois présent lors de la mise en œuvre de ces mesures de remédiation ; j'invite toutefois les parties à réaliser des reportages photographiques afin d'illustrer la bonne mise en œuvre des mesures mentionnées ci-avant.

Sur base de ce qui précède, j'invite les parties à communiquer entre elles afin d'organiser l'accès aux lieux et la mise en œuvre des mesures de remédiation.

Il conviendra que Maître MOLDERS-PIERRE nous informe de la date du début des travaux ainsi que de celle de leur achèvement.

Après confirmation de l'achèvement de ces travaux de remédiation, je communiquerai une prise de convenances en vue d'effectuer une nouvelle réunion plénière sur les lieux du litige, à la fin de l'été 2024, soit en septembre ou octobre 2024.

Il conviendra de faire le point sur l'ensemble de ce litige dans le cadre de cette réunion. »

Le syndic indique avoir déjà pris ses dispositions avec la société SLD afin de convenir d'un calendrier d'intervention.

Les copropriétaires sont invités à prendre note des dates d'exécution des travaux :

- Lundi 08/04/2024 de 08h à 16h30 → Niveau 1 et 2 ;
- Mardi 09/04/2024 de 08h à 16h30 → Niveau 3 et 4 ;
- Mercredi 10/04/2024 de 08h à 16h30 → Niveau 5 et 6 ;
- Jeudi 11/04/2024 de 08h à 16h30 → Niveau 7 et 8.

En fonction de la date de passage pour les niveaux, les appartements devront être accessibles par la société SLD (sous-traitant GAMMA PLAN) afin qu'elle réalise les travaux. Les copropriétaires sont donc invités à prendre leur disposition afin de laisser leur appartement libre d'accès.

L'Assemblée en prend acte.

Contrat d'énergies :

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°817 300 427 – Courtier : BURTON – compagnie : AXA – franchise DE x3
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : néant.

Anticipation point 10 : Au vu du nombre de dossiers contentieux dans la résidence, une assurance protection juridique (compagnie CFDP) est présentée à l'Assemblée. Le montant de la prime annuelle est de 2.011,28€.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de souscrire à l'assurance protection juridique proposée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 10/09/2024
- Citerne à mazout :
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'en 2032
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 31/07/2031 (n° 20210713021086)
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : (BUSINESS FIRE) validité de l'entretien 29/03/2024
 - Dévidoirs : (BUSINESS FIRE) validité de l'entretien 29/03/2024
 - Eclairages de secours : (CRAHAY) validité de l'entretien 30/04/2024
 - Portes RF : (BURNOTTE) validité de l'entretien 29/09/2023.

Bien que cela soit une obligation légale, les copropriétaires ont décidé de ne pas faire contrôler les portes RF selon le contrat cadre négocié par ADK auprès de la société BURNOTTE. Le conseil de copropriété a été mandaté afin de contrôler les portes RF installées.

L'Assemblée décide de porter le point concernant le contrat à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, une fois les travaux de mise en conformité incendie réalisés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

- Déclaration de classe 3 :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 13/08/2019 pour la citerne, les chaudières et les 42 parkings (validité 10 ans).
- Ascenseurs :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2038. Les lux paliers sont en ordre. Concernant les analyses de risques réalisés en 2023, un devis afin de lever les remarques a été demandé à l'ascensoriste et sera présenté à la prochaine Assemblée Générale.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 13/03/2020. La résidence est en ordre, il n'y a plus besoin de contrôle.
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :
Il n'y a pas de rapport Pompiers. Monsieur l'architecte LOUIS fera le point sur les travaux de mise en conformité incendie au point 3c (suite AGO 2023).

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b. Adaptation des statuts de la copropriété :

(10.000 Q concernées)

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 syndic rappelle les décisions prises lors des AG de 2023 sur l'adaptation des statuts :

- Le numéro de police unique sera le 20.
- La remarque concernant l'étanchéité des châssis du 8^{ème} étage, telle que demandée par l'AG de 2021 a été insérée.
- Le groupe garage est composé de 800 quotités :
 - 20 pour les emplacements 1 à 21 et 41 ;
 - 18 pour les emplacements 22 à 40 et 42.
- Concernant l'emplacement de garage dans la rampe (du garage gauche), l'Assemblée précise que ce dernier ne peut être occupé que par une petite voiture (information transmise à l'époque à l'acquéreur).
- L'indemnité d'emménagement est actuellement fixée à 250€ ou 60€ sur présentation d'une facture de location de lift. Les copropriétaires ne souhaitent pas imputer une indemnité de déménagement.
- Au niveau des terrasses et balcons (façade avant et arrière), les éléments de structures (bétons et armatures) et d'étanchéité sont parties communes. Ainsi, seul le revêtement, les garde-corps et les séparations de terrasses seront privatives.

Après échange de vues, l'Assemblée décide d'adapter leurs statuts en y incorporant les remarques ci-dessus et en passant les actes auprès de l'étude JADIN-DUBUISSON. L'Assemblée donne mandat au syndic pour représenter la copropriété à la signature de l'acte authentique.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

c. Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner.

Une nouvelle fois, la teneur du règlement et sa portée sont exposées et l'Assemblée en prend bonne note. Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

Le syndic rappelle aux propriétaires leurs obligations qui sont les leurs en matière de sécurité incendie du bâtiment.

La parole est donnée à Monsieur l'architecte LOUIS qui présente les soumissions pour cette mise en conformité, qui se résument aux postes suivants :

1. Mise en conformité Parking : détection centralisée, ventilation, éclairage de secours, compartimentage : 42.140,00€ HTVA ;
2. Mise en conformité 20-22-26 : Compartimentage, détection centralisée, éclairage de secours, colonne sèche : 95.463,86€ HTVA.

Concernant la mise en conformité de la résidence, cette dernière se présente comme suit :

- Compartimentage n°20 12.271,44€ ;

- Compartimentage n°22	14.959,43€ ;
- Compartimentage n°26	9.173,99€ ;
- Mise aux normes de l'installation électrique	13.815,00€ ;
- Colonne sèche	39.734,00€ ;
- Exutoire de fumée	5.510,00€.

Concernant la colonne sèche, l'architecte précise qu'il a contacté IILE à ce sujet. Le commandant des Pompiers a indiqué que l'ACP CLEMENCEAU, par sa configuration, n'échappera pas à l'installation d'une colonne sèche à la suite du passage des pompiers.

L'architecte indique avoir soumissionné 3 entreprises : MEERTENS, AM DALLEMAGNE-PINCKAERS et AM NUMELEC-LIEGEOIS. L'offre moins-disante est celle d'AM DALLEMAGNE-PINCKAERS.

Si les travaux doivent être phasés, il y a lieu de les ventiler comme suit :

- Phase 1 : Mise en conformité parking et les compartimentages ;
- Phase 2 : Mise aux normes de l'installation électrique et exutoire de fumée ;
- Phase 3 : Colonne sèche.

Enfin, Monsieur LOUIS indique que les offres sont valables pour une exécution au plus tard second semestre 2024.

Le syndic présente, à titre indicatif, les couts (estimation) par lot selon les travaux présentés.

Les frais d'architecte sont fixés à 7% (HTVA 21%) du montant des travaux HTVA.

Le montant total des travaux, TVA et frais d'architecte compris, s'élève à 157.515,14€.

Après échange de vues, l'Assemblée décide d'effectuer ces travaux, selon la ventilation présentée, sans la colonne sèche (phase 3), et de mandater Monsieur l'architecte LOUIS pour faire effectuer ces travaux. Le montant total de ces travaux, TVA et frais d'architecte compris, s'élève à 112.031,63€.

Il sera demandé à l'architecte en charge du dossier de prévoir une assurance tous risques chantier avec responsabilité sans faute du maître d'ouvrage à intégrer dans son cahier des charges.

Financement : via un emprunt bancaire de maximum 125.000€ (pour la partie mise en conformité incendie) sur 10 ans. Le syndic est mandaté pour souscrire un crédit avec un taux d'intérêts compris entre 3 et 7%. Un seul crédit sera réalisé pour les travaux de mise en conformité incendie et les travaux de réfection de la façade arrière (point 6a).

Une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée en cas de non-obtention du crédit.

Le syndic indique qu'il faudra attendre un délai de 4 mois avant de pouvoir souscrire un emprunt (= délai légale de contestation des décisions d'AG).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs de fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2023, le total des charges s'est élevé à 158.278,99€ contre 144.270,30€ l'exercice précédent. Le budget décidé lors de la dernière Assemblée était de 155.000€.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de l'augmentation des postes énergies et des honoraires d'architecte.

Le syndic précise qu'une note de crédit de 567,23€ a été exceptionnellement octroyée par ADK. Ce montant reprend les frais de l'AG extraordinaire non-tenue d'août 2023 faute de quorum. A ce sujet, le syndic sensibilise les propriétaires sur l'importance de venir en Assemblée Générale ou de donner procuration afin d'être représenté en cas d'empêchement.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

• Fonds de réserve « Immeuble » (10.000 quotités) :	131.782,36€
• Fonds de réserve « Colonne A+B – entrée 26 » (2.560 quotités) :	9.193,09€
• Fonds de réserve « Colonne C+D+E - entrée 22 » (3.500 quotités) :	6.687,33€
• Fonds de réserve « Colonne - entrée 20 » (2.575 quotités) :	6.195,54€
• Fonds de réserve « Garages » (800 quotités) :	4.261,25€
• Fonds de réserve « REZ » (565 quotités) :	2.762,71€

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

Les 2 dossiers contentieux en cours représentent, à ce jour, un montant total de 5.233,07€.

3 dossiers sinistres communs sont repris au passif du bilan :

- CAT NAT d'un montant de 20.065,33€ ;
- Chute vitrage d'un montant de 8.133,00€ ;
- Dégât voiture d'un montant de 617,98€.

M. DECHENEUX a confirmé avoir procédé à la vérification des comptes.

L'Assemblée approuve les comptes et n'a pas de remarques particulières à formuler.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

5. Décharge (10.000Q 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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

6. Travaux – décision – mode de financement

- a. Façade arrière : présentation des rapports d'architecte, du devis de réparation des bétons de la société SECURALTI et de l'Etude pour la réfection totale de la façade (suite AG 2023)
(10.000 Q concernées)

Lors de l'AG ordinaire de 2023, l'Assemblée avait décidé de réaliser un peignage de la façade arrière par la société SECURALTI. Une fois ce travail réalisé, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19/09/2023 a décidé de ne pas réaliser les travaux de réparation des bétons au niveau des balcons proposé par la société SECURALTI pour un montant de 51.475,72€ TVAC. Cette Assemblée a également décidé de remettre le point à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2024 afin d'avoir les études soumissionnées de l'architecte LOUIS pour la réfection complète de la façade arrière avec en option l'isolation de cette dernière.

La parole est donnée à l'architecte LOUIS qui présente son étude soumissionnée.

L'architecte indique avoir contacté 3 entreprises : ARB, AV FACADES et CHENE. Cependant, l'entreprise CHENE a considéré l'intervention trop spécifique pour le profil de son entreprise et n'a donc pas remis prix.

Les soumissions se résument comme-ci :

- Sans isolation :			
o ARB :	190.033,64€ HTVA	→	201.436,66€
TVAC ;			
o AV FACADES :	194.384,40€ HTVA	→	206.047,46€ TVAC.
- Avec isolation :			
o ARB :	262.165,64€ HTVA	→	277.895,58€
TVAC ;			
o AV FACADES :	265.609,40€ HTVA	→	281.545,96€ TVAC.

Pour l'offre la moins disante (ARB), la ventilation des travaux se présente comme suit :

- Sans isolation :			
o Travaux communs :	170.545,64€ HTVA	→	180.778,38€ TVAC ;
o Travaux privés :	19.488,00 HTVA	→	20.657,28€ TVAC.
- Avec isolation :			
o Travaux communs :	242.677,64€ HTVA	→	257.238,30€ TVAC ;
o Travaux privés :	19.488,00€ HTVA	→	20.657,28€ TVAC.

Concernant la ventilation, les travaux communs devraient être répartis sur 10.000 quotités, soit l'ensemble de la résidence. Les travaux privés, ne concernant que le revêtement des balcons et les garde-corps, devraient être répartis sur 8.117 quotités, soit les quotités des appartements sans la colonne *studios* (D01 à D07) qui ne possède pas de balcons.

Le syndic présente, à titre indicatif, les coûts (estimation) par lot selon les travaux présentés. Un tableau de financement est distribué aux propriétaires

Les frais d'architecte sont fixés à 7% (HTVA 21%) du montant des travaux HTVA.

Le montant total des travaux pour l'offre la moins disante (ARB), TVA et frais d'architecte compris, s'élèvent à 217.531,51€ sans isolation et à 300.101,01€ avec isolation.

Concernant l'isolation du façadier, l'architecte précise que :

- Une grande partie du façadier est constitué de rangements séparant les terrasses. Les isoler n'a pas grand sens ;

- Divers ponts thermiques subsisteront toujours (au droit des ancrage des balcons, au droit des châssis non remplacés, des caissons volets...) ;
- Quid des châssis d'origine ou remplacés il y a plus de 10 ans ;
- Toutefois, si à l'avenir, les isolations de la toiture et des pignons sont prévues, cela serait un non-sens de ne pas isoler la façade arrière lors de ces travaux ;
- **Important** : L'architecte attire l'attention des copropriétaires sur les changements d'habitude à adopter en cas d'isolation. En effet, la ventilation manuelle des appartements doit être accentuée et, au besoin, une ventilation forcée devra surement être installée privativement à la suite de toutes ces isolations. Cette ventilation permettra de palier aux problèmes de condensation dus à la diminution du nombre de points froids dans les appartements.

L'architecte stipule également que les offres sont valables pour une exécution au plus tard 1^{er} trimestre 2025.

Après échange de vues, l'Assemblée décide d'effectuer ces travaux avec l'option isolation, selon la ventilation présentée, et de mandater l'architecte LOUIS pour faire effectuer ces travaux pour un montant de 300.101,01€, tva et frais d'architecte compris (offre ARB).

Il sera demandé à l'architecte en charge du dossier de prévoir une assurance tous risques chantier avec responsabilité sans faute du maître d'ouvrage à intégrer dans son cahier des charges.

Financement : via un emprunt bancaire de maximum 330.000€ sur 10 ans (pour la partie façade). Le syndic est mandaté pour souscrire un crédit avec un taux d'intérêts compris entre 3 et 7%. Un seul crédit sera réalisé pour les travaux de mise en conformité incendie (point 3c) et les travaux de réfection de la façade arrière.

Une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée en cas de non-obtention du crédit.

Le syndic indique qu'il faudra attendre un délai de 4 mois avant de pouvoir souscrire un emprunt (= délai légale de contestation des décisions d'AG).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec isolation</i>	<i>Contre l'isolation</i>	<i>Contre les travaux ou abstention</i>
6.345	3.472	2.873	/

Noms des votants « contre » : M. BLAFFART ; Mme BLOOTACKER ; M. BRAINE ; Mme CHAUVIAUX ; Mme DAUVEN ; M. GASPARD ; Mme JAMART ; M & Mme LEGRAIN-MAWET ; MM. REMACLE-LAPIERRE ; Mme RENARD ; Mlle TOCK ; M. TROMBETTA ; M. VANARDOIS.

- b. Point demandé par Mme GILSOUL : réfection de la toiture – présentation du devis de réparation des acrotères de la société JDR et suites éventuelles à donner** (10.000 Q concernées)

Madame GILSOUL explique sa demande.

Le devis de la société JDR pour la réparation des acrotères de la toiture principale d'un montant de 7.488,90€ TVAC est présenté.

Monsieur l'architecte LOUIS indique qu'une nouvelle étanchéité sera placée au niveau des acrotères afin d'englober la nouvelle isolation qui sera posée en façade arrière. Les travaux repris dans le devis de JDR seront donc réalisés en même temps que les travaux de la façade arrière.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas poursuivre davantage l'examen de ce point au vu de ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

c. Point demandé par M. DECHENEUX : sécurité des entrées et des garages (9.435 Q concernées)

La sécurité du bâtiment est débattue.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas poursuivre davantage l'examen de ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

7. Entretien de la chaudière – présentation des offres et décision

(9.200 Q concernées)

Le syndic présente les devis suivants :

- GOESSENS : 1.050,00€ HTVA annuellement ;
- HENKENS : 1.058,58€ HTVA annuellement.

En 2023, la firme DELBRASSINE a entretenu les chaudières pour un montant de 572,00€ HTVA.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de continuer avec DELBRASSINE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

8. Chauffage – proposition d'arrêt de la chaudière durant la période estivale à définir et décision

(9.200 Q concernées)

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas mettre à l'arrêt la chaudière.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

9. Nettoyage de la résidence – présentation des offres et décision

(9.435 Q concernées)

Le syndic présente les devis suivants :

- ALL IN MP : 2.987,00€ HTVA par mois ;
- BHT : 1.896,00€ HTVA par mois ;
- GESECO : 1.988,00€ HTVA par mois ;

En 2023, la firme CLENET a entretenu la résidence pour un montant de 1.524,37€ HTVA par mois.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de continuer avec CLENET.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

10. Proposition de souscrire à une assurance protection juridique (10.000 Q concernées)

Point discuté au point 2 de cette Assemblée Générale.

11. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques (10.000 Q concernées)

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

À l'heure actuelle, selon les dernières informations recueillies auprès des services de sécurité et d'incendie, aucune installation ne peut être réalisée à l'intérieur des bâtiments.

En effet, les pompiers sont réticents car ils ne savent maîtriser un incendie de voiture électrique qu'en l'immergeant dans un caisson étanche volumineux, majoritairement impossible à introduire dans les garages de copropriétés.

Il semble raisonnable de penser qu'une législation spécifique devra intervenir en la matière mais, dans l'intervalle aucune suite favorable ne peut être allouée aux sollicitations d'installation de bornes de recharge dans une perspective sécuritaire.

L'assemblée en prend note.

12. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale ordinaire de 2025

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **lundi 3 mars 2025 à 17h00**.

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Diminution du fonds de roulement à 150.000€ (- 5.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

b) Fonds de réserve « immeuble » : (10.000 Q concernées)

Diminution du fonds de réserve « immeuble » à 7.500€ (- 38.500€).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

14. Elections et/ou réélections statutaires (10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

M. VANARDOIS, Mme CHAUVIAUX, M. BLAFFART et M. LOUX.

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mme PITIC.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.345	6.345	/	/

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h50.