

 ***** / *****
 *****_ *****

**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 13 MARS 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 28 propriétaires sur un total de 54

soit : 5.714 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.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée 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 16h16.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : M. VANARDOIS

Secrétaire : M. CHAUVIAUX

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>
5.714	5.714	/	/

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 :

- L'étude et la réalisation du rapport sur la mise en conformité incendie du bâtiment par Monsieur l'architecte LOUIS ;
- L'installation de la fibre optique par PROXIMUS ;
- La gestion des différents contentieux et litiges ;
- Le placement de pictogrammes dans la résidence ;
- Le remplacement de la pompe vide cave ;
- La réparation de la toiture principale (joints entre bandes de roofing + placement de bitume sur un lanterneau) ;
- La mise en conformité de la citerne ;
- Le remplacement du vase d'expansion ;
- La réparation et l'étanchéisation de la terrasse arrière du 6^{ème} suite à un sinistre.

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

En ce qui concerne l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour les compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

L'augmentation qui en résulte devra donc être incorporée dans les budgets de charges.

Ce contrat est revu tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

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

L'assemblée en prend acte.

3. **Mise en conformité de la copropriété**

Mme BUDO arrive dans l'Assemblée avec ses 185 quotités portant les quotités présentes et représentées à 5.899.

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 10/09/2024
- Citerne :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 23/06/2022
Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'en 2032.
- PEB :
Le certificat PEB est valable jusqu'au 13/07/2031 (n° 20210713021086)
Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société DELBRASSINE
L'entretien a été réalisé début mars 2023.
- Matériel incendie :
Le matériel incendie est contrôlé annuellement par BUSINESS FIRE :
 - Extincteurs
 - Dévidoirs
 - Eclairage secours : M. CRAHAY.
 - Pictogrammes : placés en 2022

- Portes Rf : 29/09/2022 placement de 2 portes par BURNOTTE.
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)

Les propriétaires décident de ne pas faire contrôler les portes RF de l'immeuble bien qu'il s'agisse d'une obligation légale. Le Conseil de Copropriété est mandaté pour contrôler les portes RF.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

- Une 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).
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 04/04/2008
Attestation de régularisation : oui le 19/09/2019
Lux paliers : en ordre
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2023.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 12/03/2020
Conclusion du rapport : suspicion donc contrôle annuel
Contrôle annuel effectué le 17/01/2023
- Rapport Pompiers :
Pas de rapport pompier

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 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 également imputer une indemnité de déménagement.

Le syndic propose de profiter de l'adaptation des statuts pour préciser qu'au niveau des terrasses et balcons, les éléments de structures et d'étanchéité sont parties communes et que seul le revêtement est privatif. Le garde-corps et séparation de terrasse restent bien privés. Si le revêtement doit être

retiré ou remplacé pour réparer ou remplacer l'étanchéité, le coût de ces travaux (à l'identique) sera porté à

charge de la copropriété. Si le revêtement est simplement remplacé, cette charge sera privative. L'Assemblée décide de rejeter cette dernière proposition.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de temporiser l'enregistrement auprès du notaire et de reporter ce point d'adaptation des statuts à la prochaine Assemblée Générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

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) – Présentation du rapport assorti de son budget de l'architecte M. Louis : suites à donner**

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 son rapport et une idée budgétaire de cette mise en conformité, qui se résument aux postes suivants :

1. Mise en conformité Parking : détection centralisée, ventilation, éclairage de secours, compartimentage : 53.645 € HTVA ;
2. Mise en conformité 20/26 : Compartimentage, détection centralisée, éclairage de secours, colonne sèche : 112.452 € HTVA.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de mandater Monsieur l'Architecte LOUIS pour dresser un cahier des charges complet et soumissionner auprès de 3 entreprises. Le tout sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

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
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF (30 minutes) : 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 2022 – 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 31/12/2022, le total des charges s'est élevé à 144.270,30€ contre 127.070,80€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de :

- Le montant des honoraires d'avocats dans la gestion des contentieux et litiges ;
- La réparation de la terrasse arrière du 6^{ème} étage à la suite d'un sinistre ;
- Le remplacement de la pompe vide cave ;
- Les réparations en toiture ;
- La mise en conformité de la citerne ;
- Le remplacement du vase d'expansion.

Les fonds propres de la copropriété se composent de :

• Fonds de réserve « Immeuble » (10.000 quotités) :	85.755,58€
• Fonds de réserve « Etages A+B – entrée 26 » (2.560 quotités) :	9.193,09€
• Fonds de réserve « Etages C+D+E - entrée 22 » (3.500 quotités) :	6.687,33€
• Fonds de réserve « Etages F+G - entrée 20 » (2.575 quotités) :	6.195,54€
• Fonds de réserve « Garages » (800 quotités) :	4.556,56€
• 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 7.413,08 €.

2 dossiers sinistres communs sont repris au passif du bilan :

- CAT NAT d'un montant de 20.841,33 € ;
- Chute vitrage d'un montant de 8.133,00 €.

M. LEGRAIN et Mme MAWET confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

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>
5.899	5.899	/	/

5. Décharge (10.000 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>
5.899	5.899	/	/

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Façade arrière – présentation des rapports d'architecte et suite à donner (10.000 Q concernées)

L'AGE du 21/09/2021 précisait l'évolution de la situation de l'état de la façade arrière et des balcons.

Lors de l'AGO du 15/03/2022, Monsieur l'architecte LOUIS avait présenté 2 devis :

- ARB : 154.329,64€ TVAC, dont :
 - 139.032,57€ TVAC de travaux communs ;
 - 15.297,07€ TVAC de travaux privés.
- AV Façades : 163.456,66€ TVAC, dont :
 - 144.847,30€ TVAC de travaux communs ;
 - 18.609,36€ TVAC de travaux privés.

Ces estimations comprenaient le traitement complet du façadier, à savoir :

- Gestion des étanchéités de terrasses et du réseau d'évacuation des eaux de ruissellement ;
- Traitement et mise en peinture des garde-corps ;
- Remplacement de briques trop fortement altérées et mises en peinture oléofuge de la façade.

M. LOUIS avait informé l'Assemblée que les deux premiers points étaient facultatifs mais conseillés afin de mutualiser l'échafaudage.

La parole est donnée à Monsieur LOUIS qui informe l'Assemblée que vu l'inflation et la volatilité des prix entre 2022 et 2023, ces offres sont à majorer de 10 à 15%

Il y a également lieu de budgétiser les honoraires de l'architecte qui s'élève à 7% du montant du chantier HTVA, ces honoraires étant eux-mêmes soumis à 21% de TVA.

Le syndic a demandé l'avis d'un ingénieur en stabilité via l'architecte afin de connaître le degré d'urgence des travaux à entreprendre. L'architecte est réinterrogé sur ce point.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas réaliser ces travaux.

Après proposition du syndic, l'Assemblée décide de sécuriser la façade (le parement et les balcons) en réalisant un peignage avec réparation et demande à Monsieur l'architecte LOUIS de revenir avec une solution globale reprenant la façade arrière avec isolation pour la prochaine Assemblée Générale.

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>
5.899	5.899	/	/

b) Façade avant (10.000 Q concernées)

1. Etanchéité des terrasses toiture du 8^{ème} étage – point de la situation

Suite à la demande de l'Assemblée de 2022, le syndic a interrogé l'architecte afin de connaître la variable de prix si les travaux de réfection du 8^{ème} étage avait eu lieu en même temps que le chantier de 2016. Cette variable a été estimée à +/- 63.000 € HTVA en septembre 2022.

Ce point a été débattu avec le Conseil de Copropriété.

La copropriété ne subissant aucun dommage et sur conseil de Me MOREAU, nous avons réservé les droits de la copropriété auprès de M. COSTE (architecte de l'époque).

Après échange de vues, l'Assemblée décide de mandater le syndic pour envoyer un courrier à Mme JAMART en lui exposant le fait que les travaux d'étanchéité n'ont pas été réalisés à l'époque par refus de Monsieur JAMART, en lui expliquant la variable de prix entre 2016 et ce jour et en l'invitant à supporter cette variable afin de pouvoir entamer les travaux d'étanchéisation de l'entièreté de la toiture terrasse du 8^{ème} étage sur toute sa longueur.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.292	707	/

Noms des votants « contre » : M. HEURTEAU et ses procurations (M. BRAINE ; M. et Mme CARUZZI/CAPRASSE ; Mme DAUVEN ; M. et Mme MICHAUX/STAINIER).

2. *Demande de Mme DAUVEN – avis sur la conception des fixations des garde-corps – point de la situation*

M. l'architecte LOUIS explique qu'il s'agit d'un modèle réalisé en sous-traitance pour GAMMA et qu'il possède les agréments techniques requis. Il précise que la mise en œuvre pourrait ne pas être correcte chez Mme DAUVEN. Le syndic interpellera GAMMA sur ce point lors de la visite prévue le jeudi 16 mars 2023 en matinée, en passant notamment chez Mme BLOOTACKER qui rencontre également ce problème.

L'Assemblée en prend note.

c) *Etat du roofing de la toiture des garages - information*

Suite à l'interpellation de M. DECHENEUX lors de la dernière Assemblée, le syndic indique que la société JDR a inspecté la toiture des garages et a estimé que celle-ci était en bon état.

L'Assemblée en prend note.

d) *Placement de modules Gsm dans les 3 ascenseurs – présentation de l'offre ASCELEC – décision*
(8.635 quotités concernées)

Le syndic présente le devis d'ASCELEC d'un montant de 1.770,00 € HTVA pour les 3 ascenseurs.

L'Assemblée décide de commander ces travaux.

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>
5.899	5.899	/	/

e) *Remplacement de la porte du cabanon ascenseur du n°22-24 vers la toiture – présentation devis ERNST – décision*
(3.500 quotités concernées)

A la demande de Mme JAMART de remplacer la porte du cabanon ascenseur donnant sur la toiture terrasse arrière du 8^{ème} étage, le syndic présente le devis de chez ERNST d'un montant 1.685,42 € TVAC.

Le syndic informe que ce devis date d'août 2022 et qu'il risque d'être actualisé.

L'Assemblée décide de ne pas effectuer ces travaux.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

f) Sécurisation de l'immeuble contre les incivilités – Pose de caméras au rez-de-chaussée – présentation du devis d'OVELEC - décision (10.000 quotités concernées)

Suite aux diverses incivilités constatées, le syndic propose le placement de caméra au rez-de-chaussée et présente l'offre d'OVELEC d'un montant de 2.709,36 € TVAC.

L'Assemblée décide de ne pas effectuer ces travaux.

Monsieur CRAHAY règlera l'image des caméras au niveau des sonnettes au 20 et au 26 (prévenir Mme LASSINE et M. DECHENEUX).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

g) Placement d'une serrure sécurisée sur la porte donnant accès aux garages blocs A-B-C-D-E – décision (6.060 quotités concernées)

Suite aux diverses incivilités constatées, le syndic propose le placement de serrures sécurisées sur la porte donnant accès aux garages et présente l'offre de MARINELLI d'un montant de 1.675,00 € HTVA par porte.

L'Assemblée décide de postposer ce point et de globaliser ce post avec la mise en conformité incendie.

L'Assemblée décide également de réduire le délai de temporisation de descente du volet des garages de gauche.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

7. Demande de Monsieur VANARDOIS - Modalités de pose des volets (intérieurs/extérieurs) à intégrer dans le Règlement d'Ordre Intérieur) – décision (10.000 quotités concernées)

M. VANARDOIS souhaite que l'Assemblée se prononce quant aux modalités de pose de volets électriques à l'extérieur en façade avant.

Après échange de vues, l'Assemblée décide d'autoriser les poses de volets en respectant la couleur des châssis.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

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

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

Fixation du fonds de roulement à 155.000€ et mandat au conseil de copropriété et au syndic pour éventuellement adapter ce budget en fonction des prix des énergies.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

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

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 46.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.716	183	/

Nom des votants « contre » : Mme DAUVEN

9. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

M. HEURTEAU, 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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000 Q concernées)

M. DECHENEUX.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

10. Divers

- a) Sortie des poubelles : il sera demandé à CLENET de trier correctement les poubelles lors de leur sortie. Il sera également demandé aux ouvriers de ne plus garer leur voiture dans les garages.
- b) Pour rappel, les emplacements de garages privatifs doivent être entretenus et maintenus libre d'encombrants en tout temps par les occupants.
- c) 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.

- d) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans).
Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).
Depuis le 1^{er} novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.
Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait.
Les informations du PEB se trouve sur le site www.adksyndic.com / immeuble / faire choix de votre immeuble.
- e) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- f) Il est rappelé aux propriétaires de veiller à prévenir les autres occupants par voie d'affichage dans les communs, en cas de travaux dans l'immeuble pouvant occasionner des désagréments pour les occupants.
- g) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 14 mars 2024 à 16h00**.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h35.