

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
 «ClT_Nomcpl»
 «ClT_Adresse»«ClT_boite»
 «ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

«ClT_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
GRETRY A.C.P., rue Gretry 21-23 place Sylvain Dupuis 7 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencé du 08 décembre 2022.

Sont présents ou valablement représentés : 17 propriétaires sur un total de 32.

soit : 4.635 quotités sur un total de 10.000.

S'agissant d'une assemblée générale recommencée, 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 17h14.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président :

Secrétaire

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>
4.635	4.635		

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 des exercices écoulés sont passés en revue :

- 2019/2020 :
 - Remise à pression et purge chauffage + réparation fuite tuyau d'eau froide en cave (452,62€)
 - Fourniture et pose d'un cale porte manuel sur les deux portes d'entrée (406,40€)
 - Remplacement du bouton temporisation pour l'ouverture de la 2^{ème} porte (142,04€)
 - Remplacement du tapis de sol de la cabine ascenseur + remplacement des leviers de déverrouillage des serrures du 6^{ème} et 7^{ème} (622,22€)
 - Honoraire avocat pour vérification travaux toiture (768,35€)
 - Réparation toiture (1.054,70€ par prélèvement au fonds de réserve IMMEUBLE)
 - Placement tôle soupirail (265,42€)
 - Remplacement du verre du châssis ouvrant (381,60€)
 - Mise en conformité électrique des communs (1.266,78€)
 - Réalisation des 50 LUX paliers (454,74€)
- 2020/2021 :
 - Remplacement des câbles modulateur et de ventilation de la chaudière + nettoyage des tuyaux et remplacement de la bande grasse et vulcanisante (765,32€)
 - Réparation fuite dans les couloirs des caves (1.035,02€)
 - Fourniture et placement d'un ferme-porte au 2^{ème} étage pour l'ascenseur (387,96€)
 - Remplacement de la pompe bloquée par le calcaire (1.108,58€)
 - Modernisation de l'armoire de commande de l'ascenseur et modernisation du moteur de traction de l'ascenseur (28.991€ par prélèvement au fonds de réserve IMMEUBLE)
 - Gaz à reporter (15.000€)
- 2021/2022 :
 - Pompage eau cuvette ascenseur + nettoyage et réglage ferme-porte (655,13€)
 - Remplacement de 21 ampoules dans la cage d'escaliers (182,32€)
 - Remplacement de la tuyauterie principale et des accessoires vannes (2.604,39€)
 - Placement d'un adoucisseur (12.653,04€ par prélèvement au fonds de réserve IMMEUBLE)
 - Remplacement de la boucle d'eau chaude sanitaire (9.451,89€ par prélèvement au fonds de réserve IMMEUBLE)
 - Remplacement ferme-porte ascenseur du 8^{ème} (436,12€ par prélèvement au fonds de réserve IMMEUBLE)

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permises 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).

En ce qui concerne le prix du gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a fortement augmenté, culminant aux alentours de 100€/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19€/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17€/MWh !

Il en résulte pour la copropriété, une importante économie en 2021 & 2022 grâce au contrat cadre ADK.

A noter que les contrats négociés prennent échéance au 01/01/2023.

De ce fait, le syndic attire l'attention des copropriétaires sur l'importance de l'augmentation des prix des énergies à prévoir pour 2023.

A ce jour, nous pouvons estimer une augmentation du poste gaz x 4 et du poste électricité x 2 par rapport à l'exercice précédent.

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

L'assemblée en prend acte.

NB : Après vérification, aucune démarche n'a encore été confirmée pour l'obtention d'une éventuelle prime GAZ dès le 21/01/2023.

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 jusque 2025.
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation en 2018.
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2023.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DEFLANDRE. M. informé l'assemblée que la chaudière en panne est sur le point d'être réparée.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : BUSINNES FIRE
 - Exutoire : Une offre de prix a été demandée à
 - Eclairages de secours : Une offre de prix a été demandée à
 - Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. La société ADK effectue, en ce moment, un appel d'offres auprès de divers menuisiers agréés.
L'assemblée mandate pour la validation de l'offre dès sa réception.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite en 2019 et est valable jusqu'en 2029.
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risque a été effectuée en 2021 et des travaux sont à prévoir (voir point 6.a).
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2036.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020. Conclusion du rapport : enlèvement de l'amiante présent dans le local chaufferie + contrôle annuel à prévoir.
Le syndic a demandé une offre de prix aux sociétés LAURENTY et EXPERT HOME. Celles-ci seront présentées lors de la prochaine assemblée générale pour y décider des suites à y apporter.
- Pompiers :
Voir point 3.c.

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.** (10.000 Q concernées)

Le syndic informe l'assemblée que le projet d'adaptation des statuts de la copropriété est clôturé.

Dès lors, il invite les copropriétaires à approuver le projet.

Après discussions, les copropriétaires marquent accord sur le projet d'adaptation des statuts et mandatent le syndic pour la passation de l'acte en l'étude du notaire BRULL.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

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.**

La teneur du règlement et sa portée sont exposés 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 signale que la mise en conformité des installations communes de gaz et électrique est d'ores et déjà assurée et attestée par un rapport d'organisme de contrôle.

Le syndic propose de mandater un architecte ou une société spécialisée en prévention incendie pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

L'assemblée décide de mandater l'architecte HANKART ou WELSCH.

Le rapport de l'architecte et le budget seront portés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée ordinaire pour décider des suites.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

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 : 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.

d) **Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte** (10.000 Q concernées)

L'assemblée décide de reporter ce point 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>
4.635	4.635		

4. **Approbation des comptes et bilan des exercices 2019/2020 – 2020/2021 & 2021/2022– 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 30/09, le total des charges s'est élevé à :

- Exercice 2019/2020 : 85.298,87€
- Exercice 2020/2021 : 88.330,87€
- Exercice 2021/2022 : 76.367,30€

Le syndic précise que la différence des charges entre les exercices résulte des faits marquants relevés au point 2 du procès-verbal.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 68.031,71€

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

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 10.395,26€.

Il n'y a aucun sinistre commun.

confirme 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>
4.635	4.635		

NB : Le dossier contentieux est en mise de recouvrement auprès du cabinet d'avocat MATRAY.

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>
4.635	4.635		

6. Travaux – décision – mode de financement**a) Mise en conformité de l'ascenseur suivant l'analyse de risques du 26/06/2021 : décision.***(8.921Q concernées)*

Le syndic présente l'offre reçue de l'ascensoriste ASCELEC ORONA d'un montant de 3.757€ HTVA.

Après discussions, l'assemblée décide de réaliser la mise en conformité de l'ascenseur et valide l'offre d'ASCELEC ORONA d'un montant de 3.757€ HTVA pour ce faire.

Il est demandé au syndic de vérifier le poste « pompe vide cave » car une pompe serait déjà présente.

Financement : imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE » moins les rez-de-chaussée qui ne participent pas aux frais ascenseur

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

b) Placement de panneaux photovoltaïques pour les communs : point sur la situation.*(10.000 Q concernées)*

Le syndic informe l'assemblée qu'en accord avec M. et pour éviter l'augmentation des prix des matériaux, la commande pour le placement de panneaux photovoltaïques pour les communs a été réalisée en date du 7 juillet 2022 à la société 123 SOLAR.

Le coût de ce travail s'élève à 6.093€ HTVA et sera prélevé du fonds de réserve IMMEUBLE.

L'Assemblée en prend acte et marque accord.

Financement : imputation au fonds de réserve «IMMEUBLE».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

Après quoi, _____ demande qu'on lui donne mandat pour l'ajout de panneaux photovoltaïques en cours d'exercice.

L'assemblée décide d'attendre la prochaine assemblée générale, n'ayant pas de retour sur la production de l'installation, pour statuer sur ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	3.694	941	

Noms des votants « contre » : _____ (représentant également _____) – 941Q.

c) Ferme-porte des portes palières coupe-feu : point sur la situation et décision. (10.000 Q concernées)

Le syndic présente l'offre reçue de la société AZ SECURITY pour le remplacement des 4 ferme-portes aériens défectueux pour un montant de 513.36€ HTVA.

M. _____ précise que les dégâts occasionnés aux fermes-portes sont dus au déménagement de Mme _____

Après discussions, l'assemblée décide d'interpeller le propriétaire de Mme _____ (7^{ème} D) pour la prise en charge du montant des réparations.

De plus, il est demandé à la société AZ SECURITY de vérifier l'ensemble des fermes-portes et de remettre prix pour les éventuelles réparations à prévoir. Lors de la vérification, il leur sera également demandé de réparer le chambranle de la porte du rez-de-chaussée donnant accès à la cage d'escaliers.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

d) A la demande de M. _____ :
Placement de détecteur de mouvement au niveau des différents paliers de la résidence – Décision. (9.461 quotités concernées)

M. _____ expose son projet à l'assemblée, à savoir :

- remplacer 1 ampoule sur 2, au niveau de chaque palier, par une ampoule LED détecteur de mouvement.

Après discussions, l'assemblée décide de mandater _____ pour la commande d'un stock d'ampoules auprès de _____ et de solliciter _____ (préposé au nettoyage) pour le placement de ces dernières.

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>
4.635	4.635		

7. Prise en charge du montant de la franchise du sinistre « heurt véhicule vitrine M. _____ » survenu le 05/08/2022 : Décision. »

(10.001 Q concernées)

Le syndic informe l'assemblée qu'en début août 2022, un heurt véhicule a eu lieu au niveau de la vitrine du rez-de-chaussée commercial de M.

La locataire a demandé au syndic si la copropriété pouvait prendre en charge le montant de la franchise (+/-250€ HTVA) due à la déclaration du dossier à la compagnie d'assurance.

Après discussions, l'assemblée décide de ne pas prendre en charge le montant de la franchise.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

8. Gestion des déchets et des encombrants : point sur la situation et décision.

(10.000 Q concernées)

Le syndic fait état de la situation de dépôts récurrents d'encombrants en dessous de l'escalier en caves.

Le syndic rappelle qu'il est strictement interdit d'entreposer quelconques objets au niveau des parties communes de la résidence.

De plus, Mme ajoute que cela engendre des coûts supplémentaires à l'ensemble des résidents lorsque l'on passe par une société pour enlever les encombrants.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

9. Sensibilisation des propriétaires bailleurs quant au choix de leurs locataires, de l'obligation de prévenir le syndic lors de tout emménagement/déménagement et qu'il est obligatoire de fermer les portes résistantes au feu.

(10.001 Q concernées)

Le syndic rappelle à l'assemblée l'obligation de laisser les portes coupe-feu fermées en tout temps. Il s'agit également d'une obligation du service prévention incendie de la ville de Liège.

L'assemblée décide d'imputer la taxe emménagement/déménagement lors de tout remplacement de nominettes. Il est précisé que cette taxe sera remboursée sur la présentation de la facture de location d'un lift au syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

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

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.001 Q concernées)

Suite à l'augmentation des prix des énergies, augmentation du budget à : 194.000 € (+115.000€).

Après discussions, l'assemblée marque accord sur l'augmentation de budget.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

- b) Fonds de réserve « IMMEUBLE » : (10.001 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « IMMEUBLE » à 4.162€.

Après discussions, l'assemblée décide de ne pas appeler au fonds de réserve « IMMEUBLE » cet exercice (l'augmentation du budget du fonds de roulement étant déjà conséquente) et fixe donc le budget à 0€.

Il est demandé au syndic de remettre ce point 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>
4.635	4.635		

11. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.001 Q concernées)

Messieurs

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>
4.635	4.635		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.001 Q concernées)

M.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

c) Syndic (3 ans)

(10.001 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025.

M. est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.635	4.635		

12. 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) Date assemblée générale ordinaire 2023 : le 16/11/2023 à 9h00. En cas d'assemblée générale recommencée, la date est fixée au 05/12/2023 à 17h00.
- c) Remplacement préposé au nettoyage (M. BODART) : L'assemblée demande de confier le nettoyage à la société FOMIN lors de tout remplacement de
- d) Il est demandé au syndic d'interpeller le chauffagiste DEFLANDRE au sujet de la température de l'eau qui serait trop faible.
- e) Il est demandé aux résidents qui apposent un avis/mot dans l'ascenseur de bien vouloir signer ce dernier.
- f) Un nettoyage de l'escalier arrière métallique sera effectué au printemps prochain.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h37.