

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
 «ClT_Nomcpl»
 «ClT_Adresse»«ClT_boite»

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

«ClT_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
 GODEFROID KURTH A.C.P., bd de la Sauvenière 110 à 4000 LIEGE 1
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 31 août 2021**

Sont présents ou valablement représentés : 39 propriétaires sur un total de 96

soit : 67.441 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une seconde convocation, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour quel que soit le quorum atteint.

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 17h30.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 577-6§10) (100.000 Q concernées)

M. _____ est nommé Président de l'assemblée. Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
67.441 quotités	67.441 Q	/	/

Procès-verbal

Copropriété GODEFROID KURTH A.C.P. - n° entr. : 0.850.113.740 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.L. n° 100.022

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

2. **Entérinement du choix de l'avocat qui défend la copropriété dans le cadre de la procédure qu'a lancée la société Consortium Immobilier Européen contre la copropriété.**

(100.000 quotités concernées).

Le syndic résume la procédure lancée par la société
contre la copropriété et contre le syndic.

Il rappelle en avoir informé chaque propriétaire par courrier et mail, et explique le choix de Maître] pour défendre la copropriété en cette affaire.

Après quoi, l'Assemblée est invitée à statuer sur la ratification , ou non, du choix de Maître M. pour défendre la copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Confirmation du choix</i>	<i>Refus du choix</i>	<i>Abstention</i>
67.441 quotités	67.441 Q	/	/

3. **Examen et décision à prendre concernant les demandes d'achats/transferts de parties communes (demandes faites par plusieurs propriétaires)**

(100.000 quotités concernées).

Le conseil de copropriété propose de scinder à chaque fois les discussions en deux parties.

- Discuter, tout d'abord, des demandes, officielles (par écrit ou verbales) et/ou potentielles d'achats de parties communes au sol par certains propriétaires (4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étages).

Après échange de vue, l'Assemblée est invitée à se prononcer sur la proposition suivante, concernant les parties communes au sol:

Décider ou non, , qu'en cas de vente par l'ACP de parties communes - quel que soit l'endroit dans l'immeuble - à des copropriétaires qui en font la demande, le prix soit de 400€ le m² de surface nette au sol, étant entendu qu'en toute hypothèse la vente ne pourrait intervenir qu'à la condition que les surfaces au sol qui pourraient être vendues ne puissent générer aucune nuisance pour les autres propriétaires.

Le calcul des m² de parties communes vendues devrait être fait aux frais de l'acquéreur par un géomètre assermenté, dont le nom sera choisi par le syndic, mandat devant être donné au syndic pour ce faire.

- La modification des statuts découlant de cette(ces) vente(s) (modification de la qualification des parties achetées, de parties communes en privatives ; modification du nombre total des quotes-parts des propriétés et de répartitions des charges) sera établie sur base d'un rapport effectué par le géomètre assermenté, dont question ci-dessus.

L'augmentation des quotités des biens, dont la surface augmenterait d'un supplément de surface nette au sol, sera déterminé par le ratio entre la surface initiale ainsi que les quotités attribuées à cette surface et la surface totale ceci par augmentation du nombre de quotes-parts des biens concernés (exemple : si un bien de 50 m² avait 500 quotités, l'acquisition de 10 m² supplémentaires représenterait un supplément de quotités de 50 quotités).

Tous les frais d'acte et de modifications des statuts, en général, en ce compris les frais de mesurage, de calcul des quotités et de rapport du géomètre, seront à charge de l'acquéreur.

Le rapport du géomètre avec le projet d'augmentation des quotités à attribuer audit bien devra être approuvé par le conseil de copropriété. Après accord, le syndic est dore et déjà mandaté pour signer le ou les actes de vente ainsi que le ou les actes modificatif des statuts

Après l'acquisition, l'acquéreur dudit bien devra participer au prorata de ses quotités supplémentaires dans les fonds de réserve de la copropriété, à savoir :

- Sa quote-part dans le fonds de réserve existant au moment de l'acquisition par lui devra être majorée à concurrence du supplément de quotités attribué au(x) bien(s) qu'il vient d'acquérir
- Il en sera de même pour tout appel de fonds de réserve, postérieur à ladite acquisition lui adressé, ainsi qu'aux propriétaires ultérieurs dudit bien.

Débat :

Après un important échange de vue sur le sujet, l'assemblée décide de voter son accord sur tous les points ci avant explicités et d'attribuer les mandats respectifs au Conseil et au syndic

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
67.441 quotités	67.441 Q	/	/

NB : concernant les points traitant de la problématique de la transformation des 10 bureaux du 6^{ème} étage, il est convenu que ce point est repris dans les discussions du point n°4.

4. Examen et décision à prendre concernant la stabilité de la structure de la toiture, suite aux percements de 6 coupoles, effectués sans accord préalable de l'assemblée par la société Consortium Immobilier Européen.

(100.000 quotités concernées).

Le Président d'Assemblée présente une proposition d'accord entre la copropriété et la société

Cette proposition réglerait tant les emprises en toiture qu'au sol ainsi que la répartition des charges de copropriété de cet étage.

Le Président donne lecture du projet et, avec le syndic, en explique le pourquoi.

Après échange de vue, sur le sujet, une nouvelle proposition d'accord de convention (reprise en annexe) est soumise à l'approbation de l'Assemblée qui accorde également mandat au syndic pour, le cas échéant, signer les actes de vente et modifications des statuts nécessaires.

L'Assemblée marque son accord sur cette nouvelle proposition d'accord et mandate le syndic, ainsi que le Président d'Assemblée, pour la signer.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
67.441 quotités	67.441 Q	/	/

5. Chauffage

a) Examen et décision à prendre concernant le renouvellement du système de production et de distribution du chauffage commun de la partie bureaux/logements et studios.

(27.357 quotités concernées).

La parole est donnée à Monsieur l'Architecte BOCCA qui présente une étude réalisée en la matière.

Après échange de vue, l'Assemblée est invitée à se positionner par vote sur le fait de procéder, ou non, au remplacement des chaudières suivant l'offre de l'entrepreneur GENON et de mandater l'architecte BOCCA pour recalculer les puissances des chaudières ainsi que négocier le prix (idem pour le syndic).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
16.931 quotités	16.931 Q	/	/

b) Décision à prendre concernant l'acceptation ou non de l'installation d'un système de chauffage privatif au 6ème étage pour la partie bureaux/logements.

(35.290 quotités concernées).

Ce point est résolu par la convention.

c) En cas d'acceptation du point b/, décision à prendre concernant l'application de la répartition de chauffage des communs (déperdition), des frais d'entretien, de réparation et de remplacement du système commun de production et de distribution du chauffage

(35.290 quotités concernées).

Ce point est résolu par la convention.

6. Examen et décision à prendre concernant le renouvellement de l'étanchéité et de l'isolation des toitures des blocs arrière de la copropriété

(67.165 quotités concernées).

La parole est donnée à Monsieur l'Architecte MARTIN qui a étudié la problématique du renouvellement de l'étanchéité de l'isolation des toitures du bloc arrière de la copropriété.

Après exposé et échange de vue sur le sujet, l'Assemblée est invitée à voter sur la décision suivante :

L'Assemblée décide-t-elle de procéder ou non au remplacement desdites toitures suivant la proposition de l'entrepreneur ISOTOIT, le prix devenant fluctuant en fonction de l'évolution des prix des matériaux au moment de la commande.

L'Assemblée est invitée à voter sur le sujet.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
37.218 quotités	37.218 Q	/	/

7. **En cas de décision de remplacement aux points 5 et 6, examen des modes des financements possibles**

(respectivement 35.290 et 67.165. quotités concernées).

Financement propre ou financement via emprunt bancaire.
Le syndic détaille les conditions d'un emprunt bancaire.

Après échange de vue, les propriétaires sont invités à répondre à la question suivante :

Le syndic est-il mandaté pour négocier et contracter un emprunt d'un montant de 220.000€, sur une durée de 10 ans à taux fixe, sachant que la date de souscription de l'emprunt prise en compte par la banque pour application du taux est de 4 mois après l'assemblée.

En cas de besoin, les comptes de la copropriété seront transférés auprès de cet organisme. Le remboursement de l'emprunt sera effectué suivant les clés des répartitions respectives des participations des propriétaires aux deux investissements.

L'Assemblée est invitée à voter sur le sujet.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Financement du Point 5 (16.931 Q):	16.931 Q	/	/
Financement du Point 6 (37.218 Q) :	37.218 Q	/	/

8. **Décision à prendre concernant le lancement ou non d'une étude d'isolation et /ou de réparation des bétons de la partie de façade formant puit de lumière à la partie « bureaux »**
(67.165 quotités concernées).

Le syndic rappelle qu'une étude avait été réalisée il y a plusieurs années sur le sujet et que, faute d'avoir un financier, la copropriété avait refusé tous les travaux. Monsieur l'Architecte BOCCA, présent en Assemblée, a toutefois établi un estimatif dans le cadre de ces travaux.

Après présentation, l'Assemblée décide de ne pas initier une telle étude et de mandater le syndic en cas de travaux de réparation ponctuelle des bétons (en cas d'urgence).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
37.218 Quotités	37.218 Q	/	/

9. **Examen et décision à prendre concernant le retrait envisagé des câbles privés traversant la toiture ainsi que du boitier installé sans autorisation dans la machinerie ascenseur et étranger à son fonctionnement.**

(67.165quotités concernées).

La société CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN marque son accord pour procéder au démontage de cette installation et demande un délai de 1 an pour ce faire.

L'Assemblée est invitée à voter sur le sujet.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
37.218 Quotités	37.218 Q	/	/

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés, après relecture des décisions prises, le Président lève la séance à 21h20 et invite tous les participants à signer le procès-verbal manuscrit.

Copropriété GODEFROID KURTH

Convention entre l'ACP GODEFROID KURTH et la sté CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN

ENTRE :

L'association des copropriétaires de la résidence GODEFROID KURTH à Liège, dont le siège social est sis boulevard de la Sauvenière 110 à 4000 Liège, inscrite à la B.C.E. sous le n° 0850.113.740, représentée :

- par son syndic, la s.a. ADK SYNDIC, dont le siège social est sis rue des Fories 2 à 4020 Liège, n° d'entreprise 0.417.254.111., représentée par Monsieur Marc VAN BOECKEL
- Et par Monsieur le Président de l'assemblée tenue le 31.08.2021, F.

ET :

La s.a. CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN, dont le siège social est sis quai Marcellis 24/12 à 4020 Liège, inscrite à la B.C.E. sous le n° 0437.360.924., représentée par Mr Bernard LUST, administrateur délégué,

ET :

La SA ADK SYNDIC, dont le siège social est sis rue des Fories 2 à 4020 Liège, n° d'entreprise 0.417.254.111., représentée par représentée par Monsieur Marc VAN BOECKEL

Afin de mettre un terme aux différends qui les opposent, les parties conviennent de ce qui suit :

1. Achat des emprises au sol

CIE fait l'acquisition du solde des parties communes du plateau du 6^{ème} dont elle n'est pas encore propriétaire (couloir, sas, wc, chaufferie et réduit).

Un plan de mesurage sera établi par géomètre à ses frais. Le géomètre se basera sur le plan de situation avant travaux établi par l'architecte Wilot pour compte de CIE.

Le prix de vente est de 400€/m².

Les frais d'acte seront à charge de CIE.

2. Modifications des quotités

A dater du 1^{er} novembre 2021, les quotités seront adaptées au prorata de la surface des parties vendues en vertu de l'article 1. Le calcul de cette adaptation sera effectué par le géomètre visé à l'article 1, aux frais de CIE.

Les frais d'acte seront à charge de CIE.

B.h.

3. Achat des emprises en toiture

CIE fait l'acquisition des emprises en toiture au niveau des 6 coupoles qu'elle a mises en œuvre. Le prix est de 3.600 € pour l'ensemble.

CIE prendra en charge les surcoûts qu'implique la présence des coupoles, lors de travaux de rénovation, réparation et/ou d'entretien de la toiture concernée.

4. Contrôle de la bonne exécution des travaux de mise en œuvre des coupoles.

L'association des copropriétaires mandatera le bureau d'études Lemaire aux fins de contrôler la bonne exécution des travaux de mise en œuvre des coupoles, notamment en termes de stabilité et d'étanchéité de la toiture.

CIE prendra en charge les frais impliqués par cette étude.

CIE s'engage à réaliser les travaux de mise en conformité qui seraient préconisés par le bureau Lemaire. Les parties s'en remettent aux conclusions du bureau d'étude Lemaire.

5. Chauffage

Les parties conviennent que CIE est autorisée à maintenir l'installation de chauffage individuel mise en œuvre par le précédent propriétaire au 6^{ème} étage.

Tel que prévu dans l'Acte de base, CIE supportera les frais de chauffage communs à concurrence de 25 % de la consommation de l'installation commune de chauffage du bloc dans lequel elle est établie. ☒

Tant qu'elle conserve son installation propre au 6^{ème} étage, CIE ne supportera pas les frais de réparation, entretien ou remplacement de l'installation commune.


6. Modification des Statuts



Les Statuts seront modifiés aux frais de CIE pour intégrer les modifications qui résultent de la présente. L'assemblée des copropriétaires donnera mandat à son syndic pour comparaître aux actes de vente et à l'acte de modification des statuts.

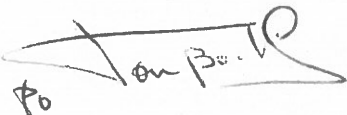
7. La procédure 21/A2065/2

Moyennant respect de la présente, les parties se désisteront de leurs demandes et feront déclarer sans objet la cause pendante devant Mme le Juge de Paix du 2^{ème} canton de Liège sous n° de RG 21/A2065/2, les dépens étant compensés.

Fait à Liège, le 31 août 2021, en trois exemplaires.

Pour CIE


Pour l'ACP GODEFROID KURTH
Président
d'assemblée



Pour ADK SYNDIC sa


«Cl_titre» «Cl_Nom»
 «Cl_Nomcpl»
 «Cl_Adresse» / «Cl_boite»

«Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

«Cl_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
GODEFROID KURTH A.C.P., bd de la Sauvenière 110 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire (2022) Recommandée du 16 février 2023

Sont présents ou valablement représentés : 35 propriétaires sur un total de 95

soit : 58.073 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une Assemblée recommandée, celle-ci 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 17h10.

Préambule : Monsieur [] présente Monsieur [] Corentin qui sera amené à défendre les intérêts de l'immeuble, dans le cadre d'un départ (date à fixer) à la pension de Monsieur []

Résumé des discussions et décisions prises

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

(100.000 Q concernées)

Présidents & Secrétaires : M. [] & M. []

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>
58.073	58.073	/	/

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. 417.234.111 - Agréé I.P.L. 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.

Les faits marquants ont été la gestion de l'immeuble dans cette période difficile de COVID. Voici quelques faits marquants :

- Gestion du dossier à l'encontre de la copropriété initié par la société CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN (dite CIE) pour, entre autres, faire résilier la convention signée par son administrateur délégué en date du 31/08/2021 et valider par le conseil de la société CIE ;
- Pour l'exercice 2019 / 2020 :
 - o Réfection étanchéité de la cour intérieure ;
 - o Mise en conformité électrique et des luminaires paliers du bloc 1 ;
 - o Réalisation de l'analyse de risque quinquennale des trois ascenseurs de l'immeuble ;
 - o Travaux de remise en état de décharge des blocs arrière ;
 - o Réalisation d'un inventaire amiante ;
 - o ...
- Pour l'exercice 2020 / 2021 :
 - o Remise en parfait état du bassin d'orage : étanchéité + pompe + cimentage ;
 - o Réalisation des certificats PEB ;
 - o Réalisation de la servitude de ventilation du local gaz de la partie bureaux et studios ;
 - o Plusieurs interventions de réparations et fuites diverses ;
 - o ...
- Pour l'exercice 2021 / 2022 :
 - o Remplacement de la parlophonie du BLOC 1 ;
 - o Remplacement de la porte d'entrée principale du BLOC 1 ;
 - o Remplacement d'une zone de sterfput des garages ;
 - o Remplacement des cartes électroniques des ascenseurs des blocs arrière ;
 - o Remplacement de chaudières des blocs studios et bureaux ;
 - o Engagement de la femme d'ouvrage ;
 - o ...

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

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, sur base de sa consommation moyenne annuelle une économie d'environ 15.000€ en 2021 grâce au contrat cadre ADK.

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, les occupants de l'immeuble bénéficiant toutefois, à titre individuel, d'un remboursement de 135 € par mois (ristourne valable du 1er janvier à fin mars 2023 et à introduire à partir d'avril 2023 – voir <https://www.adksyndic.com/administratif.php#haut>).

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 ».
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'en 2024.
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2022.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2030 pour les blocs arrière – studios (n° 20200219005751 et 2029 pour Bloc Avant (n° 20191029012756)
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE pour le bloc avant. Nouvelles chaudières blocs studios et bureaux entretenues par EMD CHAUFFAGE.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : BUSINESS FIRE
 - Exutoire : CRAHAY
 - Eclairages de secours : CRAHAY
 - Portes RF : CRAHAY
- Permis d'environnement :
Un permis d'environnement de classe 2 est en cours de réalisation.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Des travaux de mise en conformité à la suite de l'analyse de risque de 2019 sont à prévoir (voir point 11a et 11b).
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020. En conclusion, seuls un contrôle annuel est à prévoir.

Le représentant du propriétaire
copropriétaires et 62.583 quotités.

Il arrive à l'Assemblée portant les quorums à 36

b) Mandat à attribuer au syndic pour passer l'acte authentique entérinant la servitude de passage réalisée au profit de la copropriété à l'intérieur du garage « Rue 02 » :

(100.000 Q concernées)

Après échanges de vues, l'Assemblée mandate le syndic pour faire passer cet acte authentique.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	62.583	/	/

c) Adaptation des statuts de la copropriété :

(100.000 Q concernées)

Après échanges de vues, l'Assemblée décide de geler l'adaptation de la partie de ses statuts qui doit passer en acte authentique tant que les problèmes d'acquisition et de modification de quotes-parts de copropriétés ne sont définitivement solutionnés. Ce point sera remis à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	62.583	/	/

d) **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 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 propose de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

L'assemblée décide de mandater un architecte.

Le rapport de l'architecte et le budget par bloc 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>
62.583	62.583	/	/

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 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 bilans des exercices 2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs**

(100.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le syndic présente la répartition des charges reprises dans le listing factures de chaque exercice :

Exercice	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Total DP	20.942,23 €	28.669,58 €	21.597,38 €
Total DL	103.380,59 €	93.053,42 €	96.569,90 €
dont gaz	20.242,33 €	14.138,85 €	12.830,78 €
Total général	124.322,82 €	121.723,00 €	118.167,28 €

Au 31/10/2022, les fonds propres de la copropriété se compose d'un :

- | | |
|--|-------------|
| • Fonds de réserve « immeuble » : | 2.345,68 € |
| • Fonds de réserve « appartement + rez » : | 26.269,94 € |
| • Fonds de réserve « garages » : | 1.373,86 € |
| • Fonds de réserve « bureaux » : | 5.914,19 € |

- Fonds de réserve « studios » : 9.579,66 €
- Fonds de réserve « ascenseurs » : 829,10 €
- Fonds de réserve « studios + bureaux + garages » : 25.164,33 €
- Fonds de réserve « bureaux sans 6^{ème} étage » : - 1.644,73 €

Les commissaires aux comptes précisent qu'ils ont examiné la comptabilité de la résidence et présentent leur rapport. Ils proposent que les comptes soient approuvés.

A la date de clôture, il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2019/2020 :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » :

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2020/2021 :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » :

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2021/2022 :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » :

5. Décharge

(100.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices.

L'Assemblée décharge le syndic pour ses missions au cours des exercices 2019/2022, 2020/2021 et 2021/2022.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	48.946	/	13.637

Noms des « Abstention » : s.

L'Assemblée décharge le commissaire aux comptes pour leurs missions au cours des exercices 2019/2022, 2020/2021 et 2021/2022.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » : s.:

L'Assemblée décharge le Conseil de Copropriété pour ses missions au cours des exercices 2019/2022, 2020/2021 et 2021/2022.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » :

6. Présentation des résultats obtenus dans le cadre de la procédure lancée par la société CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN contre la copropriété et la société ADK SYNDIC
(100.000 Q concernées)

Le syndic projette à toute l'Assemblée la convention entre la société CIE et la copropriété lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31/08/2021.

Par un exploit du 29 et 30 décembre 2021, la s.a. CIE a cependant demandé à la Justice que la convention transactionnelle du 31/08/2021 soit annulée, ainsi que l'Assemblée générale qui la sanctionne.

A la suite de cet exploit, le Juge a décidé ce qui suit :

- Condamnation de la société s.a. CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN à payer à l'association des copropriétaires de la résidence GODEFROID KURTH la somme de 1.560,000 € au titre des dépens.
- Condamnation de la société CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN à payer à la s.a. ADK SYNDIC la somme de 1.120,00 € au titre des dépens ;
- Constatation du désistement par chacune des parties de leurs demandes introduites dans la cause 21A2065/2 et compensation des dépens y relatifs ;
- Met les droits d'inscription de deux fois 50,00 € à la charge de la s.a. CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN. Cette somme, qui est due à l'Etat, sera réclamée directement par le SPF finance ;
- Ce jugement est prononcé à l'audience publique du 13 juillet 2022 de la Justice de paix du deuxième canton de Liège, par le juge de paix Firass ABU DALU, assisté du greffier René BERNS.

L'Assemblée en prend note.

7. Vente des parties communes au sol (100.000 Q concernées)

a) Présentation des rapports réalisés par le géomètre TASSAN dans le cadre du rachat des parties communes au sol par :

- Mme _____
- M. _____ ;
- _____ J.S.A

Le syndic projette les rapports du géomètre TASSAN concernant chacune des demandes de rachat des parties communes au sol.

Mesdames _____ :

En ce qui concerne la demande de Mesdames _____, la surface de partie commune à acquérir serait de 8,49 m². Les quotités à ajouter au bien en question seraient de 188 quotités.

Position de Mesdames _____ T : acceptent cette répartition.

L'Assemblée décide d'accepter la vente des parties communes du 4^{ème} étage, ci-avant explicité, aux conditions définies dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 31/08/2021, à Mesdames _____

L'Assemblée décide de mandater le syndic pour signer les actes de ventes et en recevoir, au nom de la copropriété, la quittance.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	60.873	1.710	/

Noms des votants « contre » :

Monsieur _____

En ce qui concerne la demande de Monsieur _____, la surface de partie commune à acquérir serait de 13,25 m². Les quotités à ajouter au bien en question seraient de 277 quotités.

Position de Monsieur _____ : accepte cette répartition.

L'Assemblée décide d'accepter la vente des parties communes du 5^{ème} étage, ci-avant explicitées, aux conditions définies dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 31/08/2021, à Monsieur _____

L'Assemblée décide de mandater le syndic pour signer les actes de ventes et en recevoir, au nom de la copropriété, la quittance.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	60.873	1.710	/

Noms des votants « contre » :

La société CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN :

En ce qui concerne la société CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN, la surface des parties communes à acquérir serait de 64,15 m². Les quotités à ajouter au bien en question seraient de 1417 quotités.

La convention en date du 31/08/2021, signée par la copropriété et la société CIE représentée par son administrateur délégué M. LUST et validée par le Juge de Paix dans son jugement du 13 juillet 2022 précise :

« 1. Achat des emprises au sol

CIE fait l'acquisition du solde des parties communes du plateau du 6^{ème} dont elle n'est pas encore propriétaire (couloir, sas, WC, chaufferie, réduit).

Un plan de mesurage sera établi par géomètre à ses frais. Le géomètre se basera sur le plan de situation avant travaux établi par l'architecte Wilot pour compte de CIE.

Le prix de vente est de 400 €/m².

Les frais d'acte seront à charge de CIE.

2. Modifications des quotités

A dater du 1^{er} novembre 2021, les quotités seront adaptées au prorata de la surface des parties vendues en vertu de l'article 1. Le calcul de cette adaptation sera effectué par le géomètre visé à l'article 1, aux frais de CIE.

Les frais d'acte seront à charge de CIE. »

En cas de non-respect de la convention signée par la société CIE en ce qui concerne l'acquisition des parties communes, L'Assemblée décide d'ester en Justice contre la société CIE pour forcer la vente aux conditions définies dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 31/08/2021. L'Assemblée décide également de mandater le syndic pour signer les actes de ventes et en recevoir, au nom de la copropriété, la quittance.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	47.806	9.358	5.419

Noms des votants « contre » :

É; M.

Noms des « Abstention » :

- b) Confirmation par l'Assemblée, des conditions de vente (définies lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire recommencée du 31/08/2021 et du mandat

Ce point a été inclus dans les décisions du point 7a.

- c) Mandat à attribuer au syndic pour lancer éventuellement assignation et réclamer la remise en état d'origine des parties communes au cas où un des propriétaires concernés refuserait de passer l'acte de disposition tout en s'étant réservé à son profit lesdites parties communes.

Mandat est donné au syndic pour lancer éventuellement assignation et réclamer la remise en état d'origine des parties communes au cas où un des propriétaires, repris aux points 1 et 2, auraient signalé lors de la présente Assemblée Générale, qu'ils changeraient d'avis en la matière et qu'ils refuseraient de remettre d'initiative en état d'origine ces parties communes d'ores-et-déjà transformées.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	44.656	6.614	11.313

Noms des votants « contre » : M. SAU...

Noms des « Abstention » : S...

Après le dépouillement des votes, ce point est devenu obsolète puisque Mesdames T et Monsieur É ont accepté les conditions de ventes et que l'Assemblée a approuvé ces deux ventes.

8. Percement de la toiture du bloc arrière pour l'installation de 6 coupoles :

- a) Rappel de la problématique et du contenu de la convention signée par la copropriété et la société CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN à ce sujet lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 31/08/2021

(100.000 Q concernées)

Le syndic rappelle le contenu de la convention :

« 3. Achat des emprises en toiture

CIE fait l'acquisition des emprises en toiture au niveau des 6 coupoles qu'elle a mise en œuvre. Le prix est de 3.600 € pour l'ensemble.

CIE prendra en charge les surcoûts qu'implique la présence des coupoles, lors de travaux de rénovation, réparation et/ou d'entretien de la toiture concernée.

4. Contrôle de la bonne exécution des travaux de mise en œuvre des coupoles.

L'association des copropriétaires mandatera le bureau d'études Lemaire aux fins de contrôler la bonne exécution des travaux de mise en œuvre des coupoles, notamment en termes de stabilité et d'étanchéité de la toiture.

CIE prendra en charge les frais impliqués par cette étude.

CIE s'engage à réaliser les travaux de mise en conformité qui seraient préconisés par le bureau Lemaire. Les parties s'en remettent aux conclusions du bureau d'étude Lemaire. »

Toutefois, le syndic signale qu'après plusieurs relances, le bureau d'études LEMAIRE a refusé de travailler sur ce dossier et nous a conseillé de faire appel à un de ses confrères.

Pour rappel, ce bureau avait été préconisé par M. AENDEKERK, directeur de la société de syndic ADK. Ce dernier nous a conseillé de contacter les bureaux RIGAUX & PARTNERS et les bureaux ESCARMELLE à la suite du refus du bureau LEMAIRE.

Après explications données à chacun de ces bureaux, seul le bureau ESCARMELLE a accepté la mission.

b) Présentation du rapport du bureau d'expertise en stabilité ESCARMELLE concernant la stabilité des percements effectués et instructions données pour les stabiliser

(100.000 Q concernées)

Le syndic projette le rapport du bureau ESCARMELLE qui est commenté par Monsieur l'ingénieur DEMOULIN (voir annexe).

c) Décision à prendre par l'Assemblée – confirmation que les travaux de stabilisation détaillés par le bureau d'Expertise en stabilité ESCARMELLE doivent être réalisés dans les règles de l'art pour compte de la société C.I.E sous la surveillance du bureau ESCARMELLE, et ce, avant toute rénovation de la toiture

(100.000 Q concernées)

Maître RESIMONT, au nom de son mandant, confirme que la société CIE effectuera les travaux de mise en conformité des coupoles en faisant appel à la société ISOTOIT.

Un second devis sera demandé par le bureau d'expertises ESCARMELLE à la société ISOTOIT suivant la proposition de la société EVEREST IMMOBILIERE ET CONSTRUCTION, présentée par Maître RESIMONT.

Le bureau d'expertise ESCARMELLE est mandaté pour donner son approbation quant à ce nouveau devis.

Le bureau d'expertises ESCARMELLE est mandaté, aux frais privatifs de la société CIE, pour superviser les travaux de stabilisation des coupoles. Ces travaux devront précéder les rénovations des toitures.

L'Assemblée approuve ces propositions.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	62.583	/	/

d) Décision à prendre en cas de non-réalisation dans un délai à déterminer des travaux définis par le bureau ESCARMELLE

(100.000 Q concernées)

Maître RESIMONT, mandataire de la société CIE et de M. LUST, donne mandat au syndic, représentant de la copropriété, pour passer la commande des travaux de réfection des coupoles auprès de la société ISOTOIT et selon le devis qui aura été approuvé par le bureau d'expertises ESCARMELLE.

Il s'engage au nom de son mandat à ce que la facture soit honorée par ce dernier.

- e) Décision à prendre concernant les frais de réservation de l'emprunt de la rénovation de la toiture du bloc arrière et de l'éventuelle augmentation suivant l'indexation du coût de ces travaux
(67.165 Q concernées)

Le syndic indique que le délai de prélèvement était le 29/12/2022. A titre conservatoire, il a été prolongé jusqu'au 29/12/2023. Le coût estimatif de la prolongation est de 2.960€.

Le syndic demande à l'Assemblée si l'on continue la prolongation ou si on stoppe celle-ci.

En cas de prolongation, Le syndic demande à l'Assemblée de statuer sur l'imputation du coût de cette prolongation.

Monsieur l'architecte MARTIN précise que la société ISOTOIT augmente le montant de son devis pour la réfection de la toiture de 10.479€ HTVA, à la suite du délai passé entre la commande et la réalisation des travaux qui n'a pas encore eu lieu.

Monsieur l'architecte MARTIN précise également que cette augmentation reste modérée puisque le prix des isolants a pu être staté grâce à l'achat de ceux-ci avant la réalisation des travaux pour un montant de 35.004€ HTVA.

Maître RESIMONT, en tant que mandataire de la société CIE, marque l'accord de son mandant sur la prise en charge par ce dernier des frais de réservation.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de continuer l'emprunt et de réclamer les frais de réservation, pour un montant maximum de 2.960€, à la s.a. CIE.

L'Assemblée décide que l'augmentation du prix d'ISOTOIT sera à charge des blocs arrière.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
36.512	30.808	/	5.704

Noms des « Abstention » :

9. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (100.000 Q concernées)

M.1

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	48.946	/	13.637

Noms des « Abstention » :

M.1

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » :

; M.1 f.

Mme [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » : [REDACTED]

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(100.000 Q concernées)

- M. [REDACTED] comme commissaire aux comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	49.855	/	12.728

Noms des « Abstention » : [REDACTED]

- Mme [REDACTED] comme suppléante.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	49.855	/	12.728

Noms des « Abstention » : [REDACTED]

- M. [REDACTED] comme commissaire aux comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	15.021	46.144	1.418

Noms des votants « contre » : [REDACTED]
 Noms des « Abstention » : M. SAUVAGE.

La candidature de M. [REDACTED] en qualité de commissaire aux comptes est donc refusée.

- M. [REDACTED] comme commissaire aux comptes

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	58.752	3.831	/

Noms des votants « contre » : [REDACTED]

c) Syndic (3 ans)

(100.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC, représentée par son administrateur délégué, Monsieur JJ Aendekerk, propose sa réélection moyennant des honoraires inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	48.661	/	13.922

Noms des « Abstention » : ~~MM. DELAUNAY, s.a. C. DELAUNAY, M. MINOR, M. DELAUNAY, M. DELAUNAY ; M. DELAUNAY~~

10. Fixation des budgets de l'exercice à venir :a) Fonds roulement (charges courantes) :

(100.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 156.000€ (+ 33.000€) avec mandat donné au syndic pour augmenter/diminuer les appels de fonds en cours d'exercice en fonction des fluctuations des coûts de l'énergie.

L'Assemblée décide de mandater le Conseil de Copropriété et le syndic pour contracter un contrat de gaz fixe pour une durée maximale d'un an si les tendances du marché le permettraient.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	59.971	/	2.612

Nom des « Abstention » : Mme ~~DELAUNAY~~

b) Autorisation d'appeler les fonds de réserve dès le début de l'exercice suivant :

(100.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport des Fonds de Réserve dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	62.583	/	/

c) Fonds de réserve « bloc avant » :

(32.835Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « bloc avant » à 10.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
26.068	21.843	/	4.225

Nom(s) des « Abstention » : SPRL ~~DELAUNAY~~

- d) Remboursement de l'emprunt « pompier bloc arrière » : (67.165 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « pompier bloc arrière » à 22.840 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
36.512	28.009	/	8.218

Noms des « Abstention » : SPRL ~~XXXXXXXXXX~~, s.a. ~~XXXXXXXXXX~~, M. ~~XXXXXXXXXX~~

- e) Remboursement de l'emprunt « chaudière partie bureaux » : (16.146 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « chaudière partie bureaux » à 2.825,22 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
14.547	14.547	/	/

- f) Remboursement de l'emprunt « chaudière partie studios » : (11.211 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « chaudière partie studios » à 2.825,22 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.672	3.672	/	/

- g) Remboursement de l'emprunt « rénovation toiture bloc arrière » : (67.165 Q concernées)

L'Assemblée donne mandat au syndic pour appeler les appels de fonds remboursant l'emprunt « rénovation toiture blocs arrière ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
36.512	28.009	/	8.503

Noms des « Abstention » : SPRL ~~XXXXXXXXXX~~, s.a. ~~XXXXXXXXXX~~, M. ~~XXXXXXXXXX~~

11. Travaux

- a) Mise en conformité de l'ascenseur du bloc avant (32.835 Q concernées)

Le syndic précise les travaux à réaliser dont l'import serait de : 2.194,20 € TTC.

L'Assemblée décide d'effectuer ces travaux de mise en conformité.

Financement : imputation au fonds de réserve « appartement + rez ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
26.068	21.843	4.225	/

Nom(s) des « contre » : SPRL ~~XXXXXXXXXX~~

b) Mise en conformité des deux ascenseurs du bloc arrière (67.165 Q concernées)

Le syndic précise les travaux à réaliser dont l'import serait de : 5.798,20€ TTC par ascenseur.

L'Assemblée décide d'effectuer ces travaux de mise en conformité.

Financement : imputation au fonds de réserve « bloc II ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
36.512	28.009	/	8.503

Noms des « Abstention » : SPRL [redacted] s.a. [redacted]

c) Remplacement du système de contrôle d'accès de la grille (100.000 Q concernées)

Le syndic précise les travaux à réaliser dont l'import serait de 1.472,44 € TTC + 15,51€ TTC par badge.

L'Assemblée décide de remplacer le système de contrôle d'accès de la grille.

Financement : via le disponible du fonds de roulement et le solde via le fonds de réserve « immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	50.186	2.612	9.785

Noms des votants « contre » : indiv. [redacted]
 Nom(s) des « Abstention » : s.a. [redacted]

d) Rappel de l'interdiction, à partir du 1er janvier 2024, d'utiliser des décompteurs de gaz (privatif)

L'Art. 24 du décret du 21 mai 2015 relatif à l'organisation du marché régional du gaz prévoit que :
 « *Lorsqu'il existe un réseau de distribution de gaz accessible et que le maître de l'ouvrage choisi de recourir à cette source d'énergie pour un utilisation final individuelle, le placement d'un compteur individuel est obligatoire pour toute maison d'habitation individuelle et tout immeuble à appartements neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation important [...]*

Pour le 1er janvier 2024 au plus tard, le propriétaire d'un immeuble à appartements non équipé de compteurs individuels de gaz procède, à ses frais, à la rénovation de l'immeuble à appartements afin d'y faire placer des compteurs individuels de gaz ».

Les propriétaires qui seraient dans ce cas sont priés soit de passer à un système de production électrique, soit de contacter la société RESA pour faire installer des compteurs de gaz officiels pour leur appartement.

L'Assemblée en prend note.

- e) Demande de Monsieur [REDACTED] de pouvoir installer 2 compresseurs pour conditionnement d'air en toiture du bloc arrière (67.165 Q concernées)

Le syndic donne la parole à Monsieur [REDACTED] qui explique sa demande.

L'Assemblée décide oralement que ce point sera porté à la prochaine Assemblée Générale avec plus de précisions apportées par M. [REDACTED]

Considérant que le temps d'Assemblée Générale dépasse déjà les 4 heures de réunion et qu'il faudra encore 1h30 pour procéder au dépouillement des votes écrits, les présidents et secrétaires proposent de lever l'Assemblée qui sera reconvoquée ultérieurement, certainement pendant l'été.

L'Assemblée est levée par les présidents à 21h15. Les participants sont invités venir relire et signer la minute du procès-verbal.

Association des copropriétaires de la résidence
GODEFROID KURTH A.C.P., bd de la Sauvenière 110 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire (2023) Recommencée du 29 février 2024

Sont présents ou valablement représentés : 27 propriétaires sur un total de 93

soit : 54.648 quotités sur un total de 100.000

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 17h14.

Au vu du nombres de points à traiter et du nombre de votes à comptabiliser, l'Assemblée prend note que la tenue de cette réunion risque d'être longue. De plus, au vu des procédures judiciaires en cours, il est impératif que l'ensemble des copropriétaires soient présents lors de la comptabilisation des votes à la fin de l'Assemblée. Toutefois, puisque le comptabilisation des votes devraient prendre plusieurs heures, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés marquent oralement leur accord pour que la comptabilisation des votes soit réalisée le lendemain de l'AG par le syndic à tête reposée. Afin de faire opposition à tout litige à ce sujet, le tableau des votes sera annexé au présent PV et les bulletins écrits et signés par chaque propriétaire resteront disponibles au siège du syndic.

L'Assemblée vote oralement sur cette décision.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
54.648	54.648	0	0

Résumé des discussions et décisions prises

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

(100.000 Q concernées)

Président : M. ~~XXXXXXXXXX~~ & M. ~~XXXXXXXXXX~~

Secrétaire : Mme ~~XXXXXXXXXX~~

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	59.158	0	0

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 - Agrégé I.P.L. 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 :

- Renégociation des de la franchise spéciales en dégâts des eaux. Nous avons obtenu le retour à une franchise légale ;
- Remplacement des contrôles d'accès de la grille ;
- Remplacement de la pompe vide cave ;
- Réalisation de la mise en conformité des ascenseurs des BLOCS II et III;
- La remise en état de la trappe ascenseur des blocs arrière ;
- Réparation de l'étanchéité du sol après la grille.

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 tant en gaz qu'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.

L'assemblée en prend acte.

Procédures judiciaires lancées par la société CIE à l'encontre de l'ACP GODEFROID KURTH et des décisions prises lors de l'Assemblée du 16/02/2023 :

Maître MOREAU, Conseil de la Copropriété, fait l'anamnèse du dossier et des jugements de la Justice de Paix.

Le Jugement dans la procédure opposant la Société Anonyme CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN à l'ACP GODEFROID KURTH, la Société Anonyme PROTECT, la Société à Responsabilité Limitée RENOV ACTUEL et la Société à Responsabilité Limitée 3 M A ARCHITECTURE, a été renvoyé devant le Tribunal de l'entreprise de Liège pour faute de compétence de la justice de Paix dans ce dossier.

En ce qui concerne la procédure opposant la Société Anonyme CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN à l'ACP GODEFROID KURTH, la partie demanderesse a l'intention d'interjeter appel du jugement le 09/02/2024. Un nouveau calendrier de procédure doit être défini.

La décision de ce jugement est la suivante :

« Le juge de paix,

Dit l'action principale irrecevable en tant qu'elle a pour objet de faire annuler l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la Résidence Godefroid Kurth du 16 février 2023.

Reçoit l'action principale pour le surplus. La dit non fondée.

Dit l'action reconventionnelle recevable et fondée dans la mesure reprise ci-après.

Condamne la s.a. Consortium immobilier européen à donner accès au 6ème étage de l'immeuble pour mettre en œuvre la réalisation des travaux de rénovation des coupoles tels que conçus par le bureau Escarmelle.

Dit pour droit que la s.a. Consortium immobilier européen doit supporter l'accroissement éventuel du coût des travaux de mise en conformité des coupoles et l'accroissement des frais de réservation du crédit souscrit par l'association des copropriétaires de la Résidence Godefroid Kurth pour financer les travaux de rénovation de la toiture.

Condamne la s.a. Consortium immobilier européen à passer l'acte authentique de vente des emprises au sol tel qu'identifiées en orange au plan de situation dressé par le géomètre Tassan et des emprises en toiture au niveau des six coupoles mises en œuvre au prix de 25 660,00 € (emprises au sol) et de 3 600,00 € (emprises en toiture) dans les quatre mois du prononcé du présent jugement.

Rouvre les débats à la date du 14 juin 2024 à 4000 Liège, rue de Bruxelles 2 bâtiment F, niveau zéro, salle FOD à 9h00 précise pour quinze minutes de débats afin de vérifier la correcte exécution de cette dernière condamnation.

Condamne la s.a. Consortium immobilier européen à payer à l'association des copropriétaires de la Résidence Godefroid Kurth :

- la somme de 25 660,00 € au titre du prix des emprises au sol ;
- la somme de 3 600,00 € au titre des emprises en toiture ;
- la somme de 2 131,42 € au titre des honoraires du bureau Escarmelle ;
- la somme de 1 680,00 € au titre des dépens.

Réserve à statuer pour le surplus.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du 22 janvier 2024 de la Justice de paix du deuxième canton de Liège, par le Juge de Paix Firass ABU DALU, assisté du greffier René BERNIS. »

Les jugements ont été communiqués, préalablement à cette dite Assemblée Générale, aux copropriétaires.

A la demande du Conseil de Copropriété, un rappel sur les coûts liés aux procédures lancées par la s.a. CIE est fait :

- Augmentation du devis d'ISOTOIT – 12.467€ HTVA (présentation des majorations par l'architecte MARTIN en charge de ce dossier) :
 - Majoration 2021/2023 : 10.479€ HTVA ;
 - Majoration 2023/2024 : 1.988€ HTVA. Le syndic indique qu'un geste commercial de 5.000€ a été octroyé par ISOTOIT sur cette majoration, dans l'espérance de l'exécution prochaine des travaux.
 - Monsieur MARTIN rappelle que les majorations sont modérées car les isolants, avec pente, ont déjà été fabriqués par la société ISOTOIT et qu'ils sont stockés dans un entrepôt depuis 2 ans. Si ces isolants sont vendus par ISOTOIT, dans l'attente de l'exécution des travaux, la majoration appliquée serait beaucoup plus conséquente puisque le prix de ces matériaux a fortement augmenté ces derniers mois (dernières années).
- Frais d'avocat depuis 2021 dans les dossiers liés à la s.a. CIE (4 procédures judiciaires) : 12.572,12€ à ce jour.
- Le coût de prolongation du crédit (estimations) :
 - Du 29/09/2022 au 29/12/2022 : +/- 610,38€ ;
 - Du 29/12/2022 au 29/12/2023 : +/- 2.441,50€ ;
 - Du 29/12/2023 au 29/02/2024 : +/- 406,92€.

Monsieur LUST indique :

- Qu'il ne fera pas appel contre l'exécution des travaux des coupes si les travaux de réfection de la toiture ont lieu dans la foulée ;
- Avoir payé à l'huissier les sommes dues dans le jugement hormis les 25.660,00€ de rachat d'emprise au sol ;
- Qu'il versera le montant du devis ISOTOIT (16.874,99€ TVAC) pour la réfection des coupes. Ce montant est une provision maximum s'il est constaté que l'ensemble des travaux doit être réalisé après constat d'ISOTOIT.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de faire exécuter le Jugement de la Justice de Paix.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	49.229	5.419	4.510

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 26/04/2024 (arrière) et 03/12/2024 (avant)
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie le 11/05/2022. Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2027
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2030 pour les blocs arrière – studios (n° 20200219005751) et 2029 pour Bloc Avant (n° 20191029012756).
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE pour le bloc avant. Nouvelles chaudières blocs studios et bureaux sont entretenues par EMD CHAUFFAGE.
- Matériel incendie
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : BUSINESS FIRE
 - Exutoire : CRAHAY
 - Eclairages de secours : CRAHAY
 - Portes RF : CRAHAY
- Permis d'environnement :
Un permis d'environnement de classe 2 est en cours de réalisation.
- Ascenseurs :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034. Les Lux paliers sont en ordre. Les travaux de mise en conformité des ascenseurs pour les blocs arrière sont réalisés. Nous attendons l'attestation de régularisation.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 11/02/2020. En conclusion, seul un contrôle annuel est à prévoir.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

(100.000 Q concernées)

Le syndic rappelle la décision de l'AG du 16/02/2023 :

« Après échanges de vues, l'Assemblée décide de geler l'adaptation de la partie de ses statuts qui doit passer en acte authentique tant que les problèmes d'acquisition et de modification de quotes-parts de copropriétés ne sont définitivement solutionnés. Ce point sera remis à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée. »

Etant donné qu'une procédure en justice, lancée par la société CIE, est en cours en vue d'annuler les décisions prises lors de la dernière Assemblée, ce dossier n'a toujours pas avancé.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	53.337	0	5.821

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (100.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/10/2023, le total des charges s'est élevé à 112.991,80€ contre 118.167,28€ l'exercice précédent.

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

• Fonds de réserve « immeuble » :	3.916,98€
• Fonds de réserve « appartement + rez » :	35.172,80€
• Fonds de réserve « garages » :	1.373,86€
• Fonds de réserve « bureaux » :	5.914,19€
• Fonds de réserve « studios » :	10.753,35€
• Fonds de réserve « ascenseurs » :	829,10€
• Fonds de réserve « studios + bureaux + garages » :	21.478,16€
• Fonds de réserve « bureaux sans 6 ^{ème} étage » :	- 470,89€

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

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Les commissaires aux comptes précisent qu'ils ont examiné la comptabilité de la résidence et présentent leur rapport. Ils n'ont aucune remarque à formuler et proposent que les comptes soient approuvés.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	51.225	0	7.933

5. **Décharge** (100.000 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.

Le Conseil de copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	51.887	0	7.271

Les commissaires aux comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	53.306	0	1.852

Le syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	43.669	8.218	7.221

6. Elections et/ou réélections statutaires

(100.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :Mme ~~XXXXXXXXXX~~

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	57.740	0	1.418

M. ~~XXXXXXXXXX~~

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	57.740	0	1.418

M. ~~XXXXXXXXXX~~

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	49.522	8.218	1.418

M. ~~XXXXXXXXXX~~

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	57.455	0	1.703

M. ~~XXXXXXXXXX~~

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	54.442	918	3.798

b) Commissaire aux comptes (1 an) :M. ~~XXXXXXXXXX~~

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	57.740	0	1.418

M. ~~XXXXXXXXXX~~

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	57.740	0	1.418

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

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (100.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 135.000€ (-21.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	57.591	0	1.567

- b) Fonds de réserve « bloc avant » : (100.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « bloc avant » à 10.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
27.611	27.611	0	0

- c) Remboursement de l'emprunt « pompier bloc arrière » : (67.165 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « pompier bloc arrière » à 22.840€.

L'emprunt se terminera le 15/11/2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
31.547	31.262	0	285

- d) Remboursement de l'emprunt « chaudière partie bureaux » : (16.146 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « chaudière partie bureaux » à 2.825,22€.

L'emprunt se terminera le 8/12/2032.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
13.129	13.129	/	/

- e) Remboursement de l'emprunt « chaudière partie studios » : (11.211 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « chaudière partie studios » à 2.825,22€.

L'emprunt se terminera le 8/12/2032.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.836	1.836	/	/

- f) Remboursement de l'emprunt « rénovation toiture bloc arrière » : (67.165 Q concernées)

L'Assemblée donne mandat au syndic pour appeler les appels de fonds remboursant l'emprunt « rénovation toiture blocs arrière ».

L'emprunt se terminera le 8/12/2032.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
31.547	24.177	0	7.340

8. Demande de M. DE L'ARBRE de pouvoir installer 2 compresseurs pour conditionnement d'air en toiture du bloc arrière (67.165 Q concernées)

Monsieur [REDACTED] explique sa demande.

Après échange de vues l'Assemblée décide de marquer son accord pour l'installation privative des deux compresseurs sur la toiture après la réfection de cette dernière. Le matériel devra être placé dans les règles de l'art et l'étanchéité de la toiture ne devra pas être altérée. En cas dégâts ou problématiques futures, les frais de réparation incomberont au propriétaire des compresseurs.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
23.614	23.614	/	/

9. Travaux – décision – mode de financement

- a) Mise en conformité incendie de la résidence : présentation de l'étude de l'Architecte MARTIN (100.000 Q concernées)

Point devenu obsolète par le Jugement du 22/01/2024 et le fait que Monsieur [REDACTED] ne portera pas ce point en appel (cf. point 2 de cette assemblée). Le mandat octroyé à Monsieur MARTIN lors de l'AG du 16/02/2023 peut donc débiter. L'étude sera présentée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

- b) Proposition de fourniture et pose de détecteurs de mouvements pour l'éclairage des garages (option LED : 5.745,20€ TVAC) (31.875 Q concernées)

Le syndic présente le devis de M. [REDACTED]

Après échange de vues, l'Assemblée décide de réaliser ce travail selon le devis présenté.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.649	8.364	0	285

c) Rappel de l'interdiction, à partir du 1^{er} janvier 2024, d'utiliser des décompteurs de gaz (privatif)

L'Art. 24 du décret du 21 mai 2015 relatif à l'organisation du marché régional du gaz prévoit que :
« Lorsqu'il existe un réseau de distribution de gaz accessible et que le maître de l'ouvrage choisi de recourir à cette source d'énergie pour un utilisation final individuelle, le placement d'un compteur individuel est obligatoire pour toute maison d'habitation individuelle et tout immeuble à appartements neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation important [...]

Pour le 1er janvier 2024 au plus tard, le propriétaire d'un immeuble à appartements non équipé de compteurs individuels de gaz procède, à ses frais, à la rénovation de l'immeuble à appartements afin d'y faire placer des compteurs individuels de gaz ».

Les propriétaires qui seraient dans ce cas sont priés soit de passer à un système de production électrique, soit de contacter la société RESA pour faire installer des compteurs de gaz officiels pour leur appartement.

Pour les propriétaires qui le souhaitent, une commande globale sera faite pour l'enlèvement des décompteurs au printemps prochain puisque le décompteur de la conciergerie doit être enlevé également. Tous les copropriétaires qui souhaitent s'ajouter à cette commande doivent en informer le syndic avant le **31/03/2024**. La facture sera imputée à la copropriété pour la partie conciergerie et aux propriétaires ayant fait la demande pour le delta (division par nombre de lots et non par quotités).

L'Assemblée en prend note.

10. Nettoyage de la résidence : point de la situation et décision éventuelle (100.000 Q concernées)

Le Conseil de Copropriété explique la demande.

Le syndic présente le coût annuel de la préposée à l'entretien (22.393,24€ pour l'exercice 2022/2023) ainsi que les deux devis collationnés suivant le même cahier des charges :

- BHT – coût annuel : +/- 26.658,72€) + travail en régie : 38€ par heure HTVA ;
- ALL IN MP – coût annuel : +/- 36.880,80€+ travail en régie : 42€ par heure HTVA.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de :

- A. Continuer avec la préposée à l'entretien actuellement engagée par la copropriété ;
- B. Mettre fin au contrat avec la préposée à l'entretien et passer par la société de nettoyage BHT (coût annuel : +/- 26.658,72€) ;
- C. Mettre fin au contrat avec la préposée à l'entretien et passer par la société de nettoyage ALL IN MP (coût annuel : +/- 36.880,80€).

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition A	En accord avec la proposition B	En accord avec la proposition C
59.158	54.648	4.510	0

11. Demande de Mme [REDACTED] et de M. [REDACTED] – Rachat de parties communes au 5^{ème} étage du bloc arrière : explication et décision (100.000 Q concernées)

Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] expliquent leur demande.

Le syndic précise que l'ensemble de la copropriété est concerné puisque cela a un impact sur les quotités du BLOC II et donc sur les quotités du COMPLEXE.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et demande aux candidats acquéreurs de venir avec un dossier complet sur ce rachat.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
59.158	51.252	854	7.052

12. Demande de M. ██████████ Sécurisation des moyens d'accès aux garages : explication et décision
(31.875 Q concernées)

Monsieur ██████████ explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point pour l'instant. Monsieur ██████████ est invité à contacter les propriétaires de garages de son niveau afin de savoir leur intention. Le point est porté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.649	7.794	570	285

13. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques : information et décision éventuelle
(67.165 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.

Suite à la demande de quelques propriétaires, le syndic détaille la consommation électrique des garages sur les dernières années :

Pour le compteur 5297126 :

Date	Index	Type de relevé	Différence index relevé	Nombre de jour entre les relevés	Consommation journalière sur la période
14/06/2019	94287,9	Réel - RESA			
27/05/2020	99374,2	Réel - RESA	5086,3	348	14,62
07/05/2021	5795,3	Réel - RESA	6421,1	345	18,61
14/06/2022	13150,1	Estimé RESA			
10/01/2023	22753,5	Réel - Syndic	16958,2	613	27,66
12/06/2023	19894,6	Estimé RESA			
12/06/2023	27422,0	Réel - Conseil	4668,5	153	30,51
11/09/2023	29432,4	Réel - Conseil	2010,4	91	22,09
12/12/2023	31484,0	Réel - Conseil	2051,6	92	22,30

NB : remise à zéro de l'index du compteur lorsque ce dernier a atteint le nombre 100.000.

Une différence importante dans les consommations est à noter depuis 2021.

L'Assemblée s'interroge sur la présence de raccordements pirates afin de recharger illégalement des véhicules électriques.

A cet effet, le syndic rappelle la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire recommandée du 11/01/2018 :
 « 10. Demande d'installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques au box 18 (demande de M. [redacted])

Après échange de vues, l'assemblée décide que Monsieur [redacted] est autorisé à procéder à cette installation moyennant le respect des règles suivantes :

Une nouvelle ligne conforme en tous points et protégée par un disjoncteur réglementaire devra être installée par l'électricien du bâtiment.

Cette ligne pourra l'être sur base d'un nouveau compteur à installer par l'intéressé ou sur base d'un décompteur à installer au départ de la ligne s'il y a raccordement sur un compteur commun existant.

Dans ce cas l'intéressé devra rembourser à la communauté l'électricité utilisée. »

A ce jour, il s'agit de la seule autorisation faite par l'Assemblée Générale.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ce qui suit :

- De rappeler que tout raccordement sur le compteur commun des garages est illégal ;
- De faire placer un panneau rappelant l'interdiction ci-dessus à chaque niveau des garages ;
- De ne pas autoriser la recharge de véhicule électrique via un compteur privatif sans accord des pompiers et de l'Assemblée Générale.

Sont invités à voter, pour l'interdiction de recharge de véhicule électrique et d'électroménager dans les garages, l'ensemble des propriétaires des BLOCS II et III, soit 67.165 quotités, puisque le risque d'incendie incombe à l'ensemble de ces copropriétaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
31.541	28.027	285	3.235

Sont invités à voter, sur le placement de panneau à chaque niveau, les propriétaires de garages, soit 31.875 quotités.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.649	8.649	0	0

Concernant le compteur 5296933 :

Ce dernier indique un index inchangé de 12.750,1 depuis 2019. Il ne semble donc plus être utilisé.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de :

- A. Continuer à payer la redevance pour ce compteur et de garder ce dernier dans le but d'une utilisation future ;
- B. Faire enlever le compteur.

Sont invités à voter, les propriétaires de garages, soit 31.875 quotités.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition A</i>	<i>En accord avec la proposition B</i>	<i>Abstention</i>
8.649	8.364	0	285

14. Autres points demandés à l'ordre du jour par Monsieur [REDACTED] pour compte de la société CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN et pour sa propriété personnelle (garage 2 E17) – suite AGOR 2022

1) Communication des PV antérieurs à 1987 (100.000 Q concernées)

M. [REDACTED] explique sa demande.

Le syndic indique qu'il n'est pas en possession de ces PV.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas donner suite à cette demande puisque le syndic n'est pas en possession de ces PV.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	59.158	0	0

2) Point sur les travaux de transformation (55.057 Q concernées)

Le syndic indique que contrairement à la demande faite par M. [REDACTED] dans la convocation, ce point ne concerne que les copropriétaires du BLOC II. 55.057 quotités sont donc concernées et non 100.000 quotités.

M. [REDACTED] explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée invite les propriétaires de bureaux à communiquer au syndic leur dossier technique.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
29.711	21.772	0	7.933

3) Frais d'étude mise à l'égout au sein du BLOC II dans le cadre de la transformation des bureaux en logements (24.079 Q concernées)

Le syndic indique que contrairement à la demande faite par M. [REDACTED] dans la convocation, ce point ne concerne que les copropriétaires des BUREAUX. 24.079 quotités sont donc concernées et non 100.000 quotités.

M. [REDACTED] explique sa demande.

Le syndic rappelle la décision de l'AGO du 10/01/2019 :

« Le syndic rappelle la décision de l'assemblée générale ordinaire recommencée du 11 janvier 2018 qui signalait que, compte tenu des travaux réalisés au 6ème étage, il était important de faire vérifier par un architecte indépendant si ces travaux étaient susceptibles de générer des problèmes à la mise à l'égout ainsi que de préciser si une configuration identique aux étages inférieurs pourrait se faire sans problème à la mise à l'égout.

Il avait par ailleurs été décidé à l'unanimité que les honoraires de cette étude seraient pris en charge par le plateau du 6ème étage. L'étude a été réalisée, présentée en assemblée lors de l'assemblée générale extraordinaire recommencée du 28/06/2018. Le coût de l'étude TVAC 703.31€ a été mis à charge du plateau du 6ème étage. La société CONSORTIUM IMMOBILIER EUROPEEN souhaiterait que les frais de cette étude soient également répartis au niveau des futurs propriétaires qui transformeraient leurs bureaux en studios ainsi qu'aux propriétaires actuels qui, sans autorisation, ont transformé leurs bureaux en studios.

Décision de l'assemblée : l'assemblée qui signale que la décision prise antérieurement de réalisation de cette étude et de son imputation l'a été uniquement du fait de l'urgence vu que la société CONSORTIUM IMMOBILIER avait procédé, sans revenir en assemblée pour autorisation, à la modification des bureaux en appartements.

L'assemblée précise également, qu'actuellement, un seul bureau est occupé en qualité de logement (sans autorisation urbanistique) et ce depuis 20 ans. Le propriétaire effectuant les démarches pour obtenir la régularisation.

En conséquence l'assemblée décide que ce point sera éventuellement revu dans le futur en fonction de l'évolution de l'entité bureaux. »

Après échange de vues, l'Assemblée décide :

- A. Maintenir la décision prise lors de l'AGOR du 10/01/2019 et donc de ne pas redistribuer ces frais d'étude sur l'entité bureaux ;
- B. De redistribuer les frais de l'étude sur l'entité bureaux et de rembourser la société CIE au prorata des quotités.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition A</i>	<i>En accord avec la proposition B</i>	<i>Abstention</i>
21.062	6.614	14.448	0

4) Travaux de chaudière (35.290 Q concernées)

M. [REDACTED] explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas donner suite à cette demande.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
14.965	8.388	6.577	0

5) Indépendance du système de chauffage du 6ème étage (24.079 Q concernées)

M. [REDACTED] explique sa demande.

Le syndic indique que, contrairement à la demande faite par M. [REDACTED] dans la convocation, ce point ne concerne que les copropriétaires des BUREAUX. 24.079 quotités sont donc concernées et non 35.290 quotités.

Le syndic rappelle la décision de la convention entre l'ACP GODEFROID KURTH et la société CIE du 31/08/2021 :

« Les parties conviennent que CIE est autorisée à maintenir l'installation du chauffage individuel mise en œuvre par le précédent propriétaire au 6^{ème} étage.

Tel que prévu dans l'Acte de Base, CIE supportera les frais de chauffage communs à concurrence de 25% de la consommation de l'installation commune, du bloc dans lequel elle est établie (* au prorata de ses quotités).

Tant qu'elle conserve son installation propre au 6^{ème} étage, CIE ne supportera pas les frais de réparation, entretien ou remplacement de l'installation commune. »

Après échange de vues, l'Assemblée décide de maintenir la décision prise.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
21.062	13.129	0	7.933

- 6) Rachat des parties communes à tarif égal (100.000 Q concernées)

Ce point a été discuté au point 2 de la présente Assemblée.

- 7) Boitier téléphonique et câble litigieux (67.165 Q concernées)

M. [REDACTED] explique sa demande.

L'Assemblée en prend note.

- 8) Travaux d'étanchéité en toiture (67.165 Q concernées)

Ce point a été discuté au point 2 de la présente Assemblée.

- 9) Autorisation pour percements (67.165 Q concernées)

M. [REDACTED] explique sa demande.

Le syndic précise qu'aucune autorisation n'a été donnée pour quelconque percement.

A. Après échange de vues, l'Assemblée décide d'autoriser la société CIE à effectuer les percements nécessaires au niveau de la toiture, dans les règles de l'art au moment de la réfection de la toiture. Tout supplément d'ISOTOIT pour ce poste sera à charge de CIE. Tout désagrément et/ou réparation futurs au niveau de ces percements seront également à charge de CIE.

B. L'Assemblée décide de refuser ces percements.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition A</i>	<i>En accord avec la proposition B</i>	<i>Abstention</i>
31.547	28.635	2.627	285

- 10) Panneaux photovoltaïques – réalisation d'une étude (67.165 Q concernées)

M. [REDACTED] explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas donner suite à cette demande tant que les travaux de réfection de la toiture ne sont pas réalisés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
31.547	28.989	0	2.558

- 11) Respect des procédures de vote et de répartition par blocs (67.165 Q concernées)

M. [REDACTED] explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas poursuivre 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>
31.547	31.547	0	0

Association des copropriétaires de la résidence
GODEFROID KURTH A.C.P., bd de la Sauvenière 110 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du BLOC II du 28 mai 2024

Sont présents ou valablement représentés : 24.532 quotités sur un total de 55.057

soit : 16 propriétaires sur un total de 78

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 16h15.

Au vu du nombres de points à traiter et du nombre de votes à comptabiliser, l'Assemblée prend note que la tenue de cette réunion risque d'être longue. De plus, au vu des procédures judiciaires en cours, il est impératif que l'ensemble des copropriétaires soient présents lors de la comptabilisation des votes à la fin de l'Assemblée.

Toutefois, puisque la comptabilisation des votes devrait prendre plusieurs heures, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés marquent oralement leur accord pour que la comptabilisation des votes soit réalisée le lendemain de l'AG par le syndic à tête reposée.

Afin de faire opposition à tout litige à ce sujet, le tableau des votes sera annexé au présent PV et les bulletins écrits et signés par chaque propriétaire resteront disponibles au siège du syndic.

L'Assemblée vote oralement sur cette décision.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

Procès-verbal

Copropriété GODEFROID KURTH A.C.P. - n° entr. : 0.850.113.740 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.234.111 - Agrégé I.P.L n° 100.022

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

Résumé des discussions et décisions prises

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

(55.057 Q concernées)

Président : M. ~~XXXXXXXXXX~~
 Secrétaire : M. ~~XXXXXXXXXX~~
 Le syndic rédige le procès-verbal.

L'Assemblée vote oralement sur cette décision.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

2. Rappel des règles applicables à la copropriété et au bloc II

(55.057 Q concernées)

La parole est donnée à la s.a. CIE et Monsieur ~~XXXXXXXXXX~~ qui détaillent ce point.

Le syndic nuance les propos et rappelle les dispositions légales et les statuts de la copropriété.

L'Assemblée en prend note et décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	16.315	8.218	/

3. Point sur les travaux de transformation des bureaux et logements

(55.057 Q concernées)

Après échange de vues, l'Assemblée décide que tous les copropriétaires de bureau ayant fait des transformations dans leur bien doivent envoyer leurs schémas de raccordement aux décharges.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

4. Impact des travaux – reprise des parties de couloir sur les quotités

(55.057 Q concernées)

La parole est donnée à la s.a. CIE et Monsieur ~~XXXXXXXXXX~~

Le syndic rappelle les différentes décisions d'Assemblée Générale et les dispositions de l'acte de base.

L'Assemblée décide d'inviter les copropriétaires s.a. CIE et Monsieur ~~XXXXXXXXXX~~ de porter le point à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale Ordinaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	11.118	13.414	/

NB : Au vu du résultat du vote, l'Assemblée décide de ne pas reporter le point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

5. Point sur les travaux supportés par les copropriétaires sans ventilation par bloc

(55.057 Q concernées)

La parole est donnée à la s.a. CIE et Monsieur ~~XXXXXXXXXX~~

Le syndic rappelle que les travaux sont ventilés en fonction des décisions d'assemblée générale et en fonction des statuts de la résidence.

L'Assemblée en prend note et décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	11.118	13.414	/

NB : Au vu du résultat du vote, le point sera rediscuté lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

6. Indépendance du système de chauffage du 6^{ème} étage

(55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 14.5 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	16.314	8.218	/

7. Travaux d'étanchéité en toiture

(55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 2 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

8. Détérioration des bétons en façade arrière et l'isolation des façades et pignons des étages 4, 5 et 6 du bloc II

(55.057 Q concernées)

A la demande de Messieurs ~~XXXXXXXXXX~~ et ~~XXXXXXXXXX~~ l'architecte WILOT (3 MA ARCHITECTURE SRL) a transmis le rapport suivant au syndic suite à sa visite des lieux le 08/01/2024 :

« Je me suis rendu ce lundi 8 janvier dans l'appartement de M. De l'Arbre situé au 5e étage à l'arrière de l'immeuble. D'importantes taches d'humidité au niveau du linteau situé au-dessus des bandeaux de fenêtre avaient été constatées.

Au départ, nous pensions à de la condensation mais vu la quantité d'eau importante, je me suis rendu sur place.

Nous avons regardé l'état du linteau du côté extérieur de l'immeuble.

Nous joignons ci-dessous les photos. Nous avons constatés que les linteaux en béton (poutre structurelle) sont complètement dégradés. De nombreuses cavités sont présentes (trous de + de 20 cm de diamètre par endroits).

Ceci explique les importantes rentrées d'eau dans l'immeuble. Celles-ci sont d'autant plus importantes que la façade est orientée sud-ouest.

La copropriété doit, selon nous, intervenir de manière très urgente. Non seulement, les trous permettent l'infiltration importante d'eau à l'intérieur de l'immeuble mais vu leur grand nombre, il nous semble que la stabilité de la poutre et de l'ensemble de la façade arrière sont en péril.

La poutre en béton doit être ragrée et réparée au plus vite.

Il est très étonnant que des travaux de réfection n'ont pas été mis en œuvre étant donné que ce problème avait déjà été évoqué en 2014 dans les rapports d'assemblée des copropriétaires. »

Concernant la non-mise en œuvre des travaux au niveau de la façade, la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31/08/2021 est rappelée aux copropriétaires :

« 8. Décision à prendre concernant le lancement ou non d'une étude d'isolation et /ou de réparation des bétons de la partie de façade formant puit de lumière à la partie « bureaux »

Le syndic rappelle qu'une étude avait été réalisée il y a plusieurs années sur le sujet et que, faute d'avoir un financier, la copropriété avait refusé tous les travaux. Monsieur l'Architecte BOCCA, présent en Assemblée, a toutefois établi un estimatif dans le cadre de ces travaux.

Après présentation, l'Assemblée décide de ne pas initier une telle étude et de mandater le syndic en cas de travaux de réparation ponctuelle des bétons (en cas d'urgence). »

Depuis cette Assemblée, aucune urgence n'a été adressée au syndic.

L'avis de M. [REDACTED] a une nouvelle fois été sollicité puisqu'il avait déjà étudié le dossier en 2021.

De plus, la société 3 MA ARCHITECTE a été mise à la cause par la société CIE dans le cadre du litige des coupoles. Voici le rapport suite aux visites de M. [REDACTED]

« Visite extérieure du 17/01/24 :

Passage avec le syndic pour vérification causes infiltrations possibles au niveau de la façade arrière du bloc 2 :

- Constat (déjà fait par ailleurs) que les structures en béton des linteaux sont fortement altérées sur leur face extérieure ;
- Pas beaucoup d'autres éléments à recenser à ce stade ;
- Pour mémoire une proposition de traitement de la façade (crépi + isolant) avait été faite en mars 2021, non suivie par la copropriété.

La probabilité que les dégradations des faces des linteaux justifient seules les désordres rencontrés au niveau intérieur de l'appartement n'est pas de 100%, loin de là. Nécessité d'une visite à l'intérieur pour étayer les constats.

Visite dans l'appartement de Monsieur De l'Arbre, en présence de l'un des locataires (colocation) le 02/02/24 :

- Occupation de l'appartement par 3 à 4 adultes ;
- Présence de nombreuses plantes ;
- Pas de grilles de ventilation (obligatoires selon la norme NBN 50-001) dans les châssis des pièces dites sèches (pour mémoire, norme prévoit un renouvellement d'air de 3.6 m³/h/m²).
- Configuration des lieux (pièces et couloir) ne permet pas une ventilation naturelle efficace des lieux.
- Le locataire (présent depuis septembre 2023) signale qu'à sa connaissance aucun désordre n'était présent lors de l'emménagement.
- Pas de constat non plus d'eau liquide qui coule systématiquement en fonction des intempéries (donc pas de « robinet » une fois qu'il pleut).
- Ventilation via ouverture des fenêtres, mais sur une durée relativement faible (chauffage...).
- Apparition des désordres depuis intersaison (octobre/novembre).
- Majorité des désordres typiques de charges biologiques (champignons) < air vicié intérieur < condensation sur des points froids.
- Sauf sur une toute petite zone dans l'avant-dernière pièce à main droite (couloir nuit), pas de pathologies typiques des infiltrations (gonflements, délitement de la surface, boursoufflures etc...).
- Présence d'efflorescences (sels) en surface > signes soit de petites infiltrations, soit, vu la quantité d'humidité relative intra-muros et la condensation qui en résulte, humidification de la couche de plâtre. A garder en mémoire, pas de signe de décollement ou de détérioration de la structure du matériau.
- A noter que bien que les linteaux soient également dégradés sur leur face extérieure, la pièce du fond, quasi inoccupée et peu chauffée (infos < locataire), ne présente aucun problème particulier.

Constat(s) et première conclusion(s) :

La dégradation des éléments de béton de la façade arrière ne fait aucun doute et nécessite en elle-même un traitement pour éviter l'aggravation de la situation. Ce surtout sur le plan de la stabilité à long terme, des potentielles entrées d'eau également.

Les constats réalisés dans l'appartement plaident majoritairement pour des soucis rencontrés dans le cadre de ponts thermiques, avec changement des menuiseries extérieures et avec une ventilation des lieux beaucoup trop faible. Cela n'exclut pas des infiltrations ponctuelles, qui viendraient aggraver la situation (matériau humide = encore moins isolant), mais ne peut expliquer seule la quantité des désordres constatés (cf. également manifestement absence d'eau liquide en regard des intempéries conséquentes de ces derniers mois).

Conseil a été donné au locataire de ventiler un maximum les lieux, en allant au-delà des quelques dizaines de minutes journalières et en forçant une bonne convection (ouverture des fenêtres aux extrémités de l'appartement, portes ouvertes etc...). Ceci n'est pas censé arranger les potentielles infiltrations bien sûr.

La solution proposée en son temps pour la façade arrière aurait le mérite de résoudre ET la protection des structures, ET les ponts thermiques via l'isolation des surfaces extérieures. Guère d'autre moyen, sinon une isolation par l'intérieur et une réparation seule des bétons endommagés.

Cela n'enlèvera rien au déficit de ventilation de l'appartement.

Précision concernant l'état actuel des linteaux : il serait, à défaut de travaux sur la façade elle-même à court terme, indispensable de procéder à un peignage des structures. En effet, les travaux de renouvellement de la couverture vont prendre cours prochainement, notamment sur la surface couvrant les garages, et il serait dommage de voir des morceaux de béton tomber et endommager la toute nouvelle couverture. »

Le 29/03/2024, Monsieur [REDACTED] a transmis à la gérance un devis de réfection de la façade avec isolation de la société AVM RENOV pour la réfection de la façade arrière avec isolation (disponible sur le site). Le montant est de 64.501,00€ TVAC. Le devis est présenté à l'Assemblée.

L'architecte MARTIN présente également son étude de 2021 actualisée d'un montant estimé avant soumission de 51.733,22€ TVA comprise (disponible sur le site).

Les frais d'architecte sont de 7% HTVA du montant HTVA des travaux (soit 4.133,78€ TVAC selon l'estimatif).

Après échange de vues, l'Assemblée décide :

- De mandater l'architecte MARTIN afin de soumissionner son cahier des charges actualisés auprès de 3 entreprises. La société AVM RENOV sera par ailleurs sollicitée. Elle devra remettre prix selon le cahier des charges de l'architecte.
 - De réaliser un peignage de la façade arrière du BLOC II (4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étage) au mois d'aout avant les travaux de réfection des toitures des BLOC II et III qui devraient, sauf impondérable et en fonction des disponibilités de la firme ISOTOIT, débuter en septembre 2024. Ce peignage a pour but d'éviter toute chute de pierres qui endommageraient les nouvelles toitures.
 - De présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire du BLOC II et du BLOC III de l'ACP GODEFROID KURTH les soumissions obtenues par l'architecte.
- Cette Assemblée se tiendra le 4 septembre 2024 à 16h00 dans les bureaux d'ADK. Si le quorum n'est pas atteint lors de cette Assemblée, une Assemblée Générale recommencée sera convoquée le mardi 24 septembre 2024 à 16h00 dans les bureaux d'ADK.

Financement : via la liste des dépenses.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

9. Autorisation de percements

(55.057 Q concernées)

Ce point est a priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 14.9 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

10. Panneaux photovoltaïques – réalisation d'une étude (55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 14.10 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

11. Vérification des consommations électriques des garages (55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 13 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

12. Placement des décompteurs en vue de l'établissement de consommations réelles (55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 14.13 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

13. Mise à jour des statuts (55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 3b de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/