

Association des Copropriétaires  
de la Résidence « COMPLEXE DES CARMES »  
BCE 818.997.625

---

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire tenue, le 28 mai 2019.

---

## Ordre du jour

### 1) *Etablissement de la liste des présences et calcul du quorum requis pour la tenue de cette assemblée ;*

Le double quorum est atteint (35 propriétaires présents ou représentés sur 62 et 5953 quotités présentes ou représentées sur 10.000).

### 2) *Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée ;*

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée désigne Monsieur [REDACTED] en tant que Président de l'assemblée. La séance est ouverte par ce dernier.

### 3) *Etat des procédures judiciaires en cours ;*

Voir point 9 ci-dessous.

### 4) *Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2018, budget charges courantes, fonds de réserve ;*

Les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété avant d'être transmis aux propriétaires.

Les comptes sont commentés et le syndic répond aux questions des propriétaires.

La consommation de gaz est en augmentation de 20 % à 78.684 m<sup>3</sup> (77.702 m<sup>3</sup> de consommation annuelle moyenne depuis le remplacement des chaudières). Si l'on excepte les dépenses ponctuelles, les frais privatifs et les frais d'avocats, les dépenses courantes et récurrentes se sont élevées à 161.999 €.

Dans les dépenses quotidiennes, on constate une augmentation des frais liés à l'enlèvement des encombrants et des débouchages. Des torchons, un morceau de balai et des graisses ont notamment été retrouvés dans les siphons disconnecteurs.

Suite au bouchage de l'égout de la résidence Vertbois, une intervention a dû être réalisée à l'ascenseur de cette résidence.

Au sujet des dépenses extraordinaires, un régulateur climatique et une pompe vide cave ont dû être remplacés. L'éclairage des communs a été modernisé ainsi que le système de parlophonie des résidences Croisiers et Chiroux.

Conformément à la décision de la dernière assemblée générale, la consommation d'eau a été relevée régulièrement (compteur principal). Il ressort de la comparaison avec les relevés des décompteurs d'eau individuels une différence de 81 m<sup>3</sup> pour une consommation annuelle de 6.177 m<sup>3</sup>, soit une différence de 1,3 %. Les relevés se poursuivront mais ces premiers constats montrent une situation normale.

Le contrat gaz a été reconduit pour les années 2018 et 2019 à un prix intéressant et largement inférieur au prix actuel, hors taxes.

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier un nouveau contrat gaz même au-delà des échéances de son contrat.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

Les propriétaires, à l'unanimité, décident de maintenir un budget spécifique pour les 5 commerces. Ce budget de 22.000 € sera appelé trimestriellement en fonction des quotités des rez-de-chaussée.

Le budget annuel des lots des étages est de 143.000 €. Il sera appelé en quatre appels trimestriels anticipatifs établis sur base des quotités attribuées à chaque lot des étages.

Les propriétaires décident d'alimenter le fonds de réserve général de 20.000 €. Il sera appelé en quatre appels trimestriels.

**5) Décharge au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes pour l'exercice écoulé ;**

Décharge est donnée au Conseil de Copropriété, aux vérificateurs aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

**6) Elections statutaires ;**

- Conseil de copropriété :

██████████ est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;

██████████ est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;

██████████ est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;

██████████ est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;

- Le conseil de copropriété procédera à la vérification des comptes, décision à l'unanimité.

- Le Bureau Nélis sprl est reconduit dans sa mission de syndic pour une période d'un an.

**7) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures ;**

- La copropriété a un contrat annuel avec la société LUMINUS. Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier l'achat de gaz et signer les contrats même pour les échéances excédant la durée de son contrat.

- Gaz : Le « contrat gaz » avec LUMINUS a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2019. Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier l'achat de gaz et signer les contrats même pour les échéances excédant la durée de son contrat.

**8) Adaptation de l'acte de base, présentation de la nouvelle loi sur la copropriété, contrat de syndic ;**

Le syndic informe les propriétaires des principales modifications intervenues suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété au 1er janvier 2019.

Le résumé des principales modifications sera transmis aux propriétaires avec le procès-verbal de la réunion.

Le texte de la nouvelle loi sur la copropriété est disponible sur le site internet du syndic : [www.bureaunelis.com/documentation](http://www.bureaunelis.com/documentation).

L'article 577-10 § 2. Précise que le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale.

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé.

Le règlement d'ordre intérieur contient notamment :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, d) ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

4° les compétences et les obligations du ou des commissaire(s) aux comptes.

Le syndic propose de mettre à jour le règlement d'ordre intérieur pour un coût forfaitaire de 500 €.

La modernisation de l'acte de base sera envisagée ultérieurement.

A l'unanimité, les propriétaires marquent leur accord sur cette proposition.

**9) Rapport avec les commerces, procédure en justice, courrier à la ville, compte rendu, décisions ;**

Maître [REDACTED] dresse un compte rendu de la situation.

Suite à la dernière assemblée générale extraordinaire du 20 février 2019, les propriétaires avaient décidé de renvoyer l'affaire au rôle.

Parallèlement, un courrier circonstancié sollicitant une rencontre avait été transmis au Bourgmestre de LIEGE.

Le Bourgmestre n'a pas donné suite à la demande de rencontre. Cependant, dans sa réponse, il informait la copropriété qu'il demandait à ses services de requérir la visite des locaux par le Service de Prévention de l'IIIE et à l'Agence fédérale pour la sécurité de la chaîne alimentaire de visiter les cuisines des établissements.

Suite aux visites effectuées, l'AFSCA a conclu qu'il n'y avait plus d'activité liée à l'AFSCA au [REDACTED] qui est fermé, et que [REDACTED] présentait des non-conformités concernant l'hygiène.

Le syndic n'a pas reçu d'informations concernant la visite des pompiers.

Il semble donc que, bien qu'une rencontre n'ait pas été organisée, une suite a été réservée au courrier de la copropriété.

Des propriétaires remarquent des souris régulièrement devant la résidence, notamment la résidence CROISIERS.

Les propriétaires font également part des difficultés de placer un élévateur lors d'un déménagement.

Les propriétaires confirment le renvoi au rôle de l'affaire dans l'attente de l'évolution de la situation. Le renvoi au rôle doit être accepté par toutes les parties.

Ils confirment également leur volonté de vouloir jouir paisiblement de leur bien.

Les contacts avec la Ville seront maintenus. Un courrier sera envoyé afin de connaître le résultat de la visite des pompiers.

Un courrier sera également transmis au propriétaire des rez-de-chaussée concernés de sorte qu'un éventuel nouveau locataire soit informé des désordres constatés, à lever.

Un courrier sera également transmis à l'échevinat de Madame DEFRAIGNE concernant les terrasses et l'exhaussement des cheminées (inspection des bâtisses), le courrier et la réponse du Bourgmestre sera communiquée.

Il sera à nouveau signalé que des bonbonnes de gaz sont régulièrement manipulées et amenées au [REDACTED]

Le conseil de copropriété est mandaté pour prendre les décisions dans ce dossier.

Les décisions sont prises à l'unanimité.

**10) Rénovation de la conciergerie, présentation des devis, décisions ;**

Deux devis ont été reçus pour rénover entièrement la conciergerie.

La rénovation consiste en la rénovation de la salle de bains (carrelage sol, carrelage mur, meuble lavabo, douche), rénovation de l'installation électrique, remplacement des prises et interrupteurs, renouvellement des sanitaires, des décharges, des tuyauteries, adaptation d'un wc suspendu, fourniture d'une nouvelle porte d'entrée RF, révision des portes conservées, fourniture et pose d'une cuisine équipée, remplacement des châssis aluminium, peinture des murs, portes et plafonds.

Le devis de la société [REDACTED] s'élève à 40.543 € t vac.

Le second devis, de la société BHT, s'élève à 41.683 € t vac pour des travaux similaires mais inclus en plus la pose d'un parquet flottant.

Un troisième devis doit être reçu.

A la majorité qualifiée (77,28 %), les propriétaires décident de rénover la conciergerie, de ne pas recourir aux services d'un architecte, de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir l'entrepreneur qui réalisera les travaux pour un montant maximum de 41.683 € t vac.

Les propriétaires décident de réaliser ce travail à la majorité des 2/3.

Votes contre : [REDACTED]  
[REDACTED] soit 1340 quotités ;

[REDACTED] ont quitté la séance (56 quotités).

Les montants seront prélevés du fonds de réserve général.

**11) Proposition de remplacement de la porte d'entrée de la résidence CROISIERS, présentation et décisions ;**

Il est proposé de remplacer la porte à rue actuelle par un châssis sécurisé. Le travail consiste dans le placement d'un châssis de sécurité en acier composé d'un attique supérieur fixe, d'un ouvrant et d'une partie latérale fixe. Placement d'un ferme-porte et d'une serrure. Le contrôle d'accès actuel sera récupéré et intégré dans un cache/plexi intégré à la porte.

Le prix des de 6.360 € tvac (prix 2015). En cas d'accord des propriétaires, les devis seront mis à jour.

Les propriétaires décident de remplacer la 1<sup>ère</sup> porte d'entrée, à l'unanimité des votants (3078 q).

Le conseil de copropriété est mandaté pour effectuer le choix de couleur (comme l'entrée de la résidence CHIROUX) et prendre les décisions dans ce dossier.

Un appel spécial du montant du travail sera envoyé aux propriétaires concernés par la dépense.

Les propriétaires décident de réaliser ce travail à la majorité des 2/3. 1846 quotités votent pour sur les 2006 quotités présentes ou représentées pour cette clé de répartition (3078 quotités)

Votes contre : [REDACTED] soit 158 quotités ;

**12) Rénovation du Centre de Planning Familial, présentation, vote ;**

A la demande du Centre de Planning Familial, le point a été mis à l'ordre du jour.

Le centre de planning familial va être rénové entièrement.

Dans le cadre de ces travaux, le planning familial sollicite l'accord de la copropriété concernant la rénovation des châssis et le placement d'un conditionnement d'air.

Les copropriétaires confirment que la coupe, la couleur et la matière des châssis actuels doivent être respectés.

Les propriétaires marquent leur accord pour le placement de screens aux châssis arrières. La toile sera de couleur approchant le plus la couleur des châssis.

A la majorité, les propriétaires refusent le placement d'un conditionnement d'air au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, les groupes extérieurs auraient été placés sur la façade arrière.

Votes contre : [REDACTED]  
[REDACTED] soit 2020 quotités ;

Abstentions : [REDACTED] soit 488 quotités ;

[REDACTED] ont quitté la séance (1659 quotités).

**13) Divers ;**

- Avenant au contrat de syndic :

*Les données personnelles dont dispose et/ou qui sont communiquées à l'agent immobilier agissant en qualité de syndic dans le cadre de sa mission sont exclusivement destinées à l'exécution de cette dernière et, en vertu des obligations légales (loi sur la copropriété...) & contractuelles auxquelles il est soumis, peuvent être communiquées à des personnes tierces (acheteur, agent immobilier, notaire...). Les données ne sont, en aucun cas, destinées à être cédées et/ou vendues à des fins publicitaires. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle il est soumis. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées à l'adresse suivante : [www.bureaunelis.com](http://www.bureaunelis.com) ou obtenues sur simple demande en format papier.*

- Dans les chambres des appartements D de la résidence CHIROUX, un bruit a été constaté aux vannes thermostatiques des chambres et plus précisément dans l'appartement de Monsieur [REDACTED]. Il est demandé si d'autres propriétaires ont fait le même constat. D'autres propriétaires confirment avoir le même problème. L'intervention du chauffagiste sera requise.

- Lors de la prochaine assemblée générale, plusieurs propriétaires demandent que soit modifié l'acte de base en interdisant spécifiquement les commerces HORECA.

- Lors de la prochaine assemblée générale, le point de l'engagement d'une concierge sera envisagé ainsi que la location éventuelle de la conciergerie.

**14) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.**

Le procès-verbal est lu et signé en séance par les propriétaires encore présents.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée par le Président à 21h20.