

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

«ClT_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
LES CYTISES A.C.P., av. Emile Digneffe 37-39 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Recommencée du 6 juin 2023

Sont présents ou valablement représentés : 23 propriétaires sur un total de 57

soit : 347 quotités sur un total de 1.000

S'agissant d'une assemblée recommencée, le quorum n'entre pas en ligne de compte.

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.

Préambule : *Monsieur* présente aux propriétaires *Madame* qui sera amenée à le remplacer à la suite de son départ à la pension en septembre 2023. Celui-ci remercie les copropriétaires pour les 33 ans de collaboration et pour la convivialité des relations qui a toujours été constante.

La séance est ouverte à 16 : 40

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (1.000 Q concernées)

Président & Secrétaire :
Le syndic rédige le procès-verbal.

Procès-verbal
Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC
Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège
RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

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.

a) Travaux

- Divers dépannages et réparation ascenseur : 3.223,99€
- Réparation cimentage des deux cheminées : 7.417,88€
- Divers dépannage et réparation plomberie : 3.643,22€

b) Coûts des énergies

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

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

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

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

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

L'assemblée en prend acte.

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

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 19/10/2024
- Citerne à mazout :
Le rapport de contrôle a été reçu et les remarques levées par la société Lhoest, nous attendons le nouveau passage du contrôleur.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 22/05/2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société SENEK
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : BUSINESS FIRE
 - Exutoire : CRAHAY
 - Eclairages de secours : CRAHAY
 - Dévidoirs : BUSINESS FIRE
 - Portes RF : CRAHAY
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Doit être effectuée prochainement.

- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034
- Amiante :
Contrôle annuel

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : (1.000 Q concernées)

Le syndic rappelle que les quotités des appartements Type D et F différentes dans l'acte de base et Gestimmo. Le total, lui est correct. Projet selon loi 2010 reçu du notaire et mis sur site ADK

Remarques : selon l'acte de base tous les appartements d'un même type ont le même nombre de quotités.

On remarque dans les lots Gestimmo que les appartements de type D et F n'ont pas tous le même nombre de quotités. Le total reste inchangé.

Tous les garages = 1 Q quel que soit le type de garage.

En conséquence, le syndic estime qu'il y aurait lieu de mettre en parfaite conformité les statuts avec la réalité pour éviter tout problème juridique future.

Après discussion, l'assemblée décide de mettre en conformité ses statuts.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2022, le total des charges s'est élevé à 115.791,17€ contre 114.694.57€ l'exercice précédent.

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

- Fonds de réserve « immeuble » : 75.718,57€
- Fonds de réserve « investissement » : 49.216.51€

Les deux fonds de réserve, portant sur le même nombre de quotités, seront rassemblés.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun au moment de la clôture des comptes.

Mme _____ confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

5. Décharge*(1.000 Q concernées)*

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

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

6. Travaux – décision – mode de financement**a) Mise en conformité incendie***(1.000.Q concernées)*

Monsieur _____, l'architecte, présente l'étude réalisée pour la mise en conformité incendie de l'immeuble.

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

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

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

Le syndic propose de diviser les travaux en deux phases.

L'assemblée en discute et décide de mandater l'architecte, monsieur _____, pour la réalisation de la première phase des travaux.

Il lui sera également demandé d'étudier la possibilité le remplacement des tuyauterie, canalisations et décharges dans la foulée, afin d'éviter d'ouvrir plusieurs fois les gaines techniques.

Il lui sera également demander d'étudier la possibilité de faire placer un adoucisseur après le remplacement des tuyauteries.

Monsieur _____ proposera également aux différents propriétaires, avec l'entrepreneur le moins disant, la possibilité de commander leur porte privative coupe-feu.

Le montant de la première phase des travaux s'élèvera au montant de 99.451.08€ au maximum.

Financement

75.000€ des travaux seront financés par le fonds de réserve et le reste par appel de fond trimestriel au fond de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

b) Remplacement du système d'accès (1.000 Q concernées)

Le syndic explique à l'assemblée que le système d'accès DALLAS existant à la résidence devient vieux et qu'il serait intéressant de le faire remplacer par un système nouvelle génération INTRATONE. Le syndic précise qu'il ne lui reste plus que 14 badges d'accès. ;

Pour ce faire, le syndic présente le devis AZ Security d'un montant de 1.910,76€ hors TVA et 14.63€/badge.

L'Assemblée en discute et décide de faire réaliser ce travail.

Financement : via le fonds de roulement et si dépassement de budget via imputation au fonds de réserve

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

c) Eclairages de secours dans les caves (1.000 Q concernées)

Le syndic explique à l'assemblée que, lors de tests des éclairages de secours, électricien à la résidence, a constaté qu'il n'y en avait pas dans les caves.

Il propose donc d'en placer pour un montant de 1.431,00€. TTC.

L'Assemblée en discute et décide de faire réaliser ce travail et de procéder également aux remplacements des lampes par deux lampes LED dans les garages.

Financement : via le fonds de roulement et si dépassement de budget via imputation au fonds de réserve

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

d) Changement des châssis de la conciergerie (1.000 Q concernées)

Le syndic explique qu'il y a lieu d'effectuer le remplacement de 4 châssis de fenêtre qui posent problèmes.

Pour ce faire, deux devis ont été demandé et le moins disant s'élève à 3.220.35€ TVAC. Le syndic précise que ce devis pourrait être légèrement indexé

L'Assemblée décide de faire effectuer ce travail.

Financement : via le fonds de roulement et si dépassement de budget via imputation au fonds de réserve

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

- e) Mandat à donner au syndic pour la signature d'accord de l'état des lieux pour l'éventuel placement des câbles PROXIMUS par de la fibre optique (1.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de donner/de ne pas donner mandat au syndic pour le remplacement des câbles PROXIMUS par de la fibre optique.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

- f) Installation décompteurs d'eau : point demandé par (1.000 Q concernées)

Mme rappelle la décision d'assemblée de 2015 :

Le syndic signale avoir demandé à plusieurs entrepreneurs de remettre prix. S'agissant de soudure sur cuivre, certains n'ont pas voulu faire le travail.

La société signale que ce travail est particulièrement difficile et nous a fait un écrit refusant ce chantier.

La société propose quant à elle ses services au prix de 139€ TVA comprise par décompteur sachant qu'il en faut très souvent 4 par appartement. L'investissement sur base de 228 compteurs s'élèverait à 31.641€ TVA comprise.

Après discussion, l'assemblée décide, dans un premier temps, de mandater , pour étudier, avant tout, la possibilité de procéder aux remplacement des tuyauteries, canalisations et décharges de l'immeuble en même temps que les travaux de mise en conformité incendie.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

- g) Remise en état des communs : point demandé par (1.000 Q concernées)

Le syndic explique avoir reçu deux demandes de copropriétaires pour la remise en état des communs (menuiseries intérieurs et extérieurs, mise en peinture des communs, placement d'une valve d'information, signalétique des numéros d'étage, plantes dans le bac à l'entrée.

L'Assemblée décide de mandater le syndic afin de faire deviser la mise en peinture :

Des halls d'entrée, halls ascenseur, portes extérieurs et intérieurs des ascenseurs ainsi que les couloirs des étages. Le 9^{ème} étage ne sera pas oublié.

Le devis sera présenté lors de la prochaine assemblée afin d'avoir une vue globale sur les différents coûts à engendrer. En cas d'accord de l'assemblée de faire réaliser ces travaux, plusieurs devis seront demandés et le meilleur rapport qualité-prix sera choisi étant entendu que le devis présenté en assemblée générale ne pourrait pas être dépassé.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

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

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 125.000€ (+5.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

b) Fonds de réserve « immeuble » :

(1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « immeuble » à 45.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

c) Remboursement emprunt « rénovation balcons » :

(1.000 Q concernées)

Fixation à 17.509,08€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

8. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de copropriété (1 an) :

(1.000 Q concernées)

Mme _____ est réélue en tant que Présidente. Aucun autre propriétaire présent ou représenté ne se présente pour faire partie du conseil de copropriété. Cette dernière est remerciée pour son travail dans la copropriété par les différentes personnes présentes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(1.000 Q concernées)

Mme _____ est réélue.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
347	347	/	/

9. Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans), en cas de vente ou de location.
Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).
Depuis le 1^{er} novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.
Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait.
Les informations du PEB se trouve sur le site www.adksyndic.com / immeuble / faire choix de votre immeuble.
- c) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- d) Le syndic rappelle la taxe emménagement/déménagement de 50€. Chaque emménagement/déménagement doit lui être communiqué.
- e) Il est demandé au syndic d'envisager l'isolation de la toiture. Des devis seront demandés et présentés à la prochaine assemblée.
- f) Il sera demandé au courtier la mise en concurrence du contrat d'assurance afin d'essayer d'avoir de meilleurs prix et conditions.
- g) Il sera demandé de diminuer la temporisation de la porte de garage et il est demandé à chaque occupant d'attendre que le volet soit complètement fermé pour partir.
- h) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée **mardi 12 mars 2024 à 17h00.**

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h15.