

Concerne : Résidence « CARMES (DES) », Place des Carmes à 4000 LIÈGE 1
BCE 0818.997.625

Procès Verbal de l'Assemblée générale du jeudi 01 juin 2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « CARMES (DES) » se sont réunis en assemblée générale, le 01-06-2023, en la « salle 3.61 de l'espace Prémontrés (Evêché) », rue des Prémontrés, 40 à LIEGE.

Quorum des présences

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
[REDACTED]	158	Présent	
[REDACTED]	56	Absent	
[REDACTED]	211	Absent	
[REDACTED]	120	Présent	
[REDACTED]	123	Absent	
[REDACTED]	158	Absent	
[REDACTED]	171	Absent	
[REDACTED]	158	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	56	Absent	
[REDACTED]	152	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	146	Présent	
[REDACTED]	162	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	123	Absent	
[REDACTED]	58	Absent	
[REDACTED]	162	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	162	Absent	
[REDACTED]	211	Absent	
[REDACTED]	162	Présent	
[REDACTED]	310	Présent	
[REDACTED]	158	Absent	
[REDACTED]	211	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	114	Présent	
[REDACTED]	58	Absent	
[REDACTED]	152	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	58	Absent	
[REDACTED]	591	Représenté	[REDACTED]

██████████	58	Représenté	██████████
██████████	211	Présent	
██████████	152	Représenté	██████████
██████████	56	Absent	
██████████	211	Représenté	██████████
██████████	162	Représenté	██████████
██████████	112	Présent	
██████████	123	Présent	
██████████	158	Représenté	██████████
██████████	302	Représenté	██████████ 7
██████████	142	Absent	
██████████	123	Présent	
██████████	218	Présent	
██████████	56	Représenté	██████████
██████████	162	Absent	
██████████	58	Représenté	██████████
██████████	58	Absent	
██████████	158	Absent	
██████████	162	Absent	
██████████	158	Représenté	██████████
██████████	58	Absent	
██████████	152	Présent	
██████████	158	Représenté	██████████
██████████	152	Présent	
██████████	456	Absent	
██████████	152	Représenté	██████████
██████████	123	Absent	
██████████	152	Représenté	██████████
██████████	546	Absent	
██████████	459	Absent	
██████████	56	Absent	
██████████)	58	Absent	
██████████	152	Représenté	██████████
██████████	56	Absent	
██████████	78	Absent	
██████████)	151	Absent	
Copropriétaires : 33 / 62 Lots : 37 / 70	10000	5618	

50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des quorums de présence, des procurations et des droits de vote.

Pas de vote

Le double quorum est atteint (5618 quotités sur 10.000 présentes ou représentées et 33 propriétaires sur 62 présents ou représentés).

02 - Nomination du Président de l'assemblée.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

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

Résultat du vote

5506 voix pour, 0 voix contre, 112 abstentions

Proposition acceptée (100.00% Pour - 0.00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame, Monsieur HERZET SIMONIS (112)

03 - Nomination du Secrétaire de l'assemblée.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée.

Résultat du vote

5506 voix pour, 0 voix contre, 112 abstentions

Proposition acceptée (100.00% Pour - 0.00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : Madame, Monsieur HERZET-SIMONIS (112)

04- Etat des procédures judiciaires en cours.

Pas de vote

*Le dossier a été renvoyé au rôle suivant la décision de l'assemblée du 28 mai 2019.
Par ailleurs, conformément à la décision de la dernière assemblée générale (13/9/2022, point 15), les trois cheminées ont été exhaussées.*

05 - Approbation des comptes et du bilan de l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

A l'unanimité, les propriétaires approuvent les comptes de l'exercice.

Le montant de la communication bi-directionnelle porté en frais des Chiroux sera régularisé entre les trois résidences sur l'exercice 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Budget charges courantes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Les propriétaires, à l'unanimité, décident de maintenir un budget spécifique pour les 5 commerces. Le budget pour les 5 commerces est de 34.000 €, il sera appelé trimestriellement en fonction des quotités des rez de-chaussée.

Le budget annuel des lots des étages est de 221.000 €. Il sera appelé en quatre appels trimestriels anticipatifs établis sur base des quotités attribuées à chaque lot des étages.

Il sera réparti en fonction des quotités des différents lots en quatre appels trimestriels.

Au vu de la situation actuelle et de l'augmentation des prix de l'énergie, les propriétaires donnent mandat, le cas échéant, au syndic pour proposer une augmentation du montant des provisions. Le conseil de copropriété reçoit mandat de statuer sur cette proposition.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Les propriétaires décident d'augmenter le fonds de réserve général de 20.000 €. Il sera appelé par appels trimestriels.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Les propriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété concernant l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Les propriétaires donnent décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes concernant l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Décharge au syndic pour l'exercice écoulé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Les propriétaires donnent décharge au syndic concernant l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Elections statutaires : Conseil de copropriété.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Conseil de copropriété

*Monsieur ANCIA est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;
Monsieur BARON est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;
Madame BRASSEUR est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;
Monsieur ESPOSTO est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;
Monsieur GENDEBIEN est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;
Madame PARISSE est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;
Madame SIMONIS est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;
Monsieur SORDONI est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;*

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Elections statutaires : vérificateur(s) aux comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Le conseil de copropriété vérifiera les comptes de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Elections statutaires : syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Le Bureau Nélis sprl, représenté par Monsieur Alain Nélis, est reconduit dans sa tâche de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Electricité et gaz : la copropriété a un contrat avec la société LUMINUS. Ce contrat est à prix variable.

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier l'achat de gaz et d'électricité et pour signer les contrats même pour les échéances excédant la durée de son contrat.

Les propriétaires marquent leur accord concernant le recours aux conseils de la société BROPTIMIZE concernant le suivi énergétique.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Assurance de la résidence, augmentation de la franchise, suppression de la couverture pour la tuyauteries encastrées, rappel des décisions des AG du 7/5/12 et du 16/5/17, situation, votes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Plusieurs fuites ont encore été constatées récemment, elles sont constatées dans l'installation sanitaire privée (après les compteurs d'eau chaude et d'eau froide) des appartements. Les tuyauteries placées après les compteurs sont privées et relèvent de la responsabilité de chaque propriétaire.

Les tuyauteries sanitaires (eau chaude et eau froide) sont situées dans la chape. Les problèmes sont donc difficiles à détecter préventivement. C'est lorsqu'une fuite apparaît qu'on la détecte.

Afin de pouvoir limiter les dégâts, il est important de disposer de vannes d'arrêt en état de fonctionnement. Veillez donc à les vérifier. Pour ce faire, il faut les fermer puis ouvrir vos robinets d'eau chaude et d'eau froide et s'assurer qu'il n'y a pas d'eau du tout qui coule des robinets. Si de l'eau coule toujours, même quelques gouttes, il faut prendre contact avec le plombier et faire remplacer les vannes. Attention, à plusieurs reprises, il a été constaté que de l'eau coulait même avec des vannes fermées ! Les propriétaires bailleurs doivent également procéder à ces vérifications. Il est aussi conseillé de fermer les vannes lors d'absences prolongées.

Suite à ces sinistres, la compagnie d'assurances (AG) couvrant la résidence a décidé de modifier les conditions de couverture pour l'ensemble de la copropriété. L'ensemble des copropriétaires a été informé par courrier recommandé.

Au vu du nombre de sinistre dégâts des eaux, la compagnie impose dès la prochaine échéance du 01/09/2023, une franchise générale multipliée par 8 et une exclusion de tout sinistre ayant pour origine les canalisations hydrauliques encastrées.

En tenant compte de cette sinistralité importante, à ce stade, il n'a pas été possible de trouver un compagnie d'assurance qui accepterait de couvrir la copropriété à des conditions moins défavorables. Le courtier a interrogé le marché et le syndic a pris contact avec différents courtiers et compagnie (notamment ETHIAS qui a remis une offre avec les mêmes réserves et exclusions).

Concrètement, tout sinistre déclaré se verra appliqué une franchise multipliée par huit (+/- 2.400 €) et tout sinistre ayant pour origine les canalisations hydrauliques encastrées ne sera pas couvert. Dès lors, le propriétaire responsable d'un sinistre non couvert devra prendre en charge la réparation des dégâts occasionnés dans les communs et dans d'autres appartements à ses frais.

Pour les sinistres couverts, il est rappelé que lors de l'assemblée générale du 16 mai 2017, il a été décidé à l'unanimité que : " la franchise sera supportée par la communauté si la cause du sinistre a pour origine une cause commune et par le propriétaire du lot concerné si la cause est d'origine privée. Le cas échéant, les franchises augmentées seront également supportées de la même manière. "

Dès lors, en fonction de ce qui précède, le propriétaire responsable de dégâts devra prendre en charge la réparation des dégâts occasionnés dans les communs et dans d'autres appartements à ses frais.

Il est conseillé aux propriétaires d'interroger leur courtier ou compagnie d'assurance afin de savoir s'il est possible de prendre une assurance personnelle pour se couvrir de ses risques. Le syndic a posé cette question à différents intervenants du milieu des assurances sans recevoir de réponse positive. Il en va de même pour l'intervention de l'assurance familiale, les avis sont divergents à ce sujet. En tout état des cause, elle ne pourrait pas intervenir pour les propriétaires bailleurs, sauf si les conduits sont apparents. Ce serait alors la familiale du locataire qui interviendrait.

Les assurances ne couvrent pas l'entretien ni la vétusté. C'est aux propriétaires à l'assumer en rénovant leurs appartements. Pour information et rappel, la problématique est déjà mentionnée dans un procès verbal d'assemblée de 2008.

La solution pour les propriétaires est de rénover les installations d'eau encastrées, soit en remplaçant les tuyauteries dans le sol, soit en plaçant des tuyauteries apparentes, soit en rénovant les tuyauteries de l'intérieure (solution type NU FLOW).

A ce sujet, le syndic propose d'écrire un courrier à chaque propriétaire en demandant si des travaux de rénovation des tuyauteries ont été réalisés, à quelle date et de quelle nature. Les propriétaires feraient ces déclarations sur l'honneur. Cela permettrait d'avoir une vision globale des interventions réalisées et de celles à réaliser. Les propriétaires décident de réaliser cet "état des lieux". Un courrier sera envoyé par le syndic à tous les propriétaires.

Les propriétaires décident de donner un mandat d'étude au groupe RGF pour sonder le marché et tenter de trouver une solution plus avantageuse.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre les décisions dans ce dossier.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Expertise de la résidence, type d'expertise à réaliser (technique, énergétique, pompiers,...), présentation, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Le point a été reporté suite à la décision de la dernière assemblée générale lors de laquelle les informations suivantes avaient été présentées.

Ainsi que mentionné dans l'intitulé du point, différent type d'expertise existe.

A titre d'information, la société IMMOPASS peut effectuer un audit technique de la copropriété pour un montant de 3.650 € htva.

Cet audit englobe les thématiques suivantes : abords, murs, toiture, évacuation des eaux, châssis, balcons, pathologie du bâtiment, hall communs, escaliers, caves, parkings, portes, sécurité incendie, ascenseurs, chaufferie, locaux techniques, humidité, documents obligatoire et améliorations oratio énergétiques.

Pour les points relevés, une première estimation budgétaire est établie.

Le coût d'un audit énergétique (audit logement de type 4, agréé Région Wallonne) qui évalue tous les aspects énergétiques s'élève à 7.850 € htva. Société ECONOLOGIC.

Option pour un audit par thermographie infra-rouge : 620 € htva / résidence.

Option pour une campagne de mesurage thermique : 744 € htva / résidence.

Les propriétaires décident de réaliser un audit général technique sur les bâtiments.

L'audit sera transmis aux propriétaires pour information.

Le coût sera financé par le fonds de réserve.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre les décisions dans ce dossier.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Sécurisation des portes communes des paliers et rez-de-chaussée, présentation, vote.

Majorité : 2/3. Clé : Immeuble entier - soit 3745.33 sur 5618.00

Décision

Lors de la dernière assemblée générale, les propriétaires n'avaient pas pris position sur ce point.

La sécurisation des portes des halls et des paliers pose problème.

La plupart sont équipées de clés et barillets dont on ne sait plus refaire de clé ou barillet, il faudrait les remplacer.

Nombre de ces portes sont anciennes et devraient être rénovées, certaines sont coupe feu.

Une approche globale (remplacement et sécurisation) devrait être envisagée et un fonctionnement avec les puces d'entrée des résidences est possible.

En l'absence de décision sur ce point, il a été décidé que si un problème avec une porte / serrure se posait, la porte serait laissée en va et vient et ne serait dès lors plus fermée à clé. L'aspect pompier et évacuation primant sur l'aspect sécurité.

Les propriétaires décident de réenvisager le point lors d'une assemblée ultérieure en fonction du résultat du point précédent.

Les propriétaires décident de vérifier l'utilisation des badges. Un courrier sera envoyé aux propriétaires en leur demandant de renseigner les numéros des puces en usage. Passer le délai signifier, les puces avec les numéros non communiqués seront désencodées.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Réalisation d'un inventaire amiante, présentation, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Un inventaire amiante doit être réalisé dans les copropriétés. Cela a trait à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

Le coût d'un rapport est d'environ 1.000 € htva et comprend la réalisation de l'inventaire amiante et l'analyse de quelques prélèvements.

Le rapport précisera la présence ou non d'amiante et les actions à réaliser (contrôle, enlèvement,...).

Les propriétaires décident de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Immeuble Vertbois, intervention réalisée sur l'épignon droit, suivi, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Contrairement à la décision de la dernière assemblée générale, la rénovation et l'isolation du pignon n'ont pas été réalisés car d'une part au moment de la réalisation des travaux, la copropriété a été confrontée au refus d'accès à la toiture voisine par la copropriété voisine et d'autre part, la copropriété a été informée du projet de construction d'un appartement sur le toit de la résidence voisine. Si ce projet abouti, il aurait forcé la résidence Vertbois à démonter à ses frais environ 50 % du pignon rénové.

Dès lors, en accord avec le conseil de copropriété, il a été décidé d'une part, de garantir l'étanchéité du pignon et d'autre part de suivre l'évolution du dossier d'achat de la toiture et de travaux.

Selon les informations recueillies récemment, la copropriété serait en phase de modification de son acte de base pour permettre le projet et l'acquisition de la toiture.

Le dossier sera réenvisagé dans le courant du mois de septembre avec le conseil de copropriété qui reçoit mandat pour prendre les décisions dans ce dossier.

Le dossier sera également réenvisagé en fonction de l'analyse, plus globale, qui sera faite par le bureau d'étude.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Immeuble Vertbois, présence de SDF en cave, situation, démarches réalisées, intervention de la police, présentation, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

Il a été constaté l'entrée de SDF et toxicomanes au sein de la résidence. Ceux ci s'installent dans caves et dégradent les lieux.

qui serait entreposée.

L'intervention de la police a été sollicitée. Elle dispose d'un service s'occupant de ce type de problématiques. Un trousseau de clé lui a été remis et des patrouilles sont effectuées. Tout contact ou demande d'intervention doit passer par le service d'intervention (101).

L'inspecteur de Police nous a signalé qu'il constatait une normalisation apparente de la situation suite à plusieurs actions menées à la résidence. Il conserve les moyens d'accès pour mener des actions sporadiques.

Nous avons également pris contact avec le propriétaire d'un bien dont le locataire semble ouvrir à des extérieurs afin qu'il intervienne auprès de ce dernier. Le propriétaire lui a signifié son renon.

Cette situation délicate ne pourra être résolue qu'avec la collaboration de tous. Notamment en appliquant les mesures de sécurité suivantes : ne pas permettre l'accès de la résidence à des personnes que vous ne connaissez pas et maintenir les portes donnant accès aux cage d'escalier fermées.

L'incivisme ne peut-être combattu que par un effort collectif.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

21 - Présence de nuisibles dans la résidence, situation, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2810.00 sur 5618.00

Décision

La présence de nuisibles dans la résidence a été constatée depuis la rénovation de la place des Carmes et de la rue des Clarisses.

Un contrat de dératisation a été conclu avec une société et des mesures ont été prises, notamment l'achat de conteneur poubelle et le passage dans tous les appartements.

Depuis, le nombre de nuisibles a fortement diminué dans les caves et dans les appartements.

Certains occupants se plaignent encore de la présence de souris.

Les interventions de dératisation seront poursuivies. Il est rappelé qu'il faut permettre l'accès aux logements et accepter le placement de pièges, qu'il faut éviter de laisser trainer de la nourriture et qu'il faut boucher tous les interstices autour des tuyaux.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

2 - Placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture, rénovation et isolation préalable de la toiture (?). Votes. [Point mis à l'ordre du jour par un propriétaire]
--

Majorité : 2/3. Clé : Immeuble entier - soit 3745.33 sur 5618.00

Décision

Le point a été soulevé par un propriétaire.

Les propriétaires décident qu'il faudrait préalablement rénover et isoler la toiture avant de placer des panneaux et décident de ne pas réaliser ce travail.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

23- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Pas de vote

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 21h00.

Fait à **salle 3.61 de l'espace Prémontrés (Evêché)**, le **01-06-2023**