

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

Procès Verbal de l'Assemblée générale du mardi 13 septembre 2022

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « CARMES (DES) » se sont réunis en assemblée générale, le 13-09-2022, 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]	158	Absent	
[REDACTED]	152	Présent	
[REDACTED]	56	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	211	Absent	
[REDACTED]	120	Présent	
[REDACTED]	123	Absent	
[REDACTED]	158	Absent	
[REDACTED]	171	Absent	
[REDACTED]	158	Présent	
[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]	310	Présent	
[REDACTED]	158	Absent	
[REDACTED]	211	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	114	Présent	
[REDACTED]	58	Absent	
[REDACTED]	152	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	58	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	591	Représenté	[REDACTED]

██████████	58	Représenté	██████
██████████	211	Présent	
██████████	152	Représenté	██████
██████████	56	Absent	
██████████	211	Représenté	██████████
██████████	162	Absent	
██████████	112	Présent	
██████████	123	Absent	
██████████	158	Représenté	██████████
██████████	302	Absent	
██████████	142	Représenté	██████████
██████████	123	Absent	
██████████	218	Présent	
██████████	56	Absent	
██████████	162	Absent	
██████████	162	Absent	
██████████	58	Représenté	██████████
██████████	58	Représenté	██████████
██████████	162	Absent	
██████████	158	Représenté	██████
██████████	58	Absent	
██████████	152	Présent	
██████████	158	Représenté	██████████
██████████	456	Absent	
██████████	152	Absent	
██████████	123	Représenté	██████
██████████	152	Présent	
██████████	546	Absent	
██████████	459	Absent	
██████████	56	Absent	
██████████	58	Absent	
██████████	152	Absent	
██████████	56	Absent	
██████████	78	Absent	
██████████	151	Absent	
Copropriétaires : 30 / 62 Lots : 34 / 70	10000	4823	
2me AG, quorum automatiquement 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

Propriétaires présents/représentés et quotités présentes/représentées : 4.665 quotités sur 10.000 présentes ou représentées et 29 propriétaires sur 62 présents ou représentés.

S'agissant d'une seconde assemblée générale, l'assemblée peut délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

02 - Nomination du Président de l'assemblée.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2058.00 sur 4114.00

Décision

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

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Nomination du Secrétaire de l'assemblée.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2058.00 sur 4114.00

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Etat des procédures judiciaires en cours.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2333.50 sur 4665.00

Décision

Voir point 15.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2333.50 sur 4665.00

Décision

Préalablement à leur envoi, les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété. Ils sont expliqués et commentés.

Les comptes et le bilan sont approuvés à l'unanimité.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Budget charges courantes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2333.50 sur 4665.00

Décision

Les propriétaires, à l'unanimité, décident de maintenir un budget spécifique pour les 5 commerces.

Au vu de l'augmentation du coût de l'énergie, les propriétaires décident d'augmenter le budget.

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 ;

- les propriétaires décident d'adapter à la baisse les valeurs de consigne de la chaudière. Le chauffagiste de la résidence sera mandaté par le syndic ;

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Fonds de réserve.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2333.50 sur 4665.00

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 2333.50 sur 4665.00

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 2333.50 sur 4665.00

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 2333.50 sur 4665.00

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 2333.50 sur 4665.00

Décision

Conseil de copropriété :

Monsieur [REDACTED] est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Madame [REDACTED] est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Monsieur [REDACTED] est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Monsieur [REDACTED] est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Monsieur [REDACTED] est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Madame [REDACTED] est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Monsieur [REDACTED] 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 2333.50 sur 4665.00

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 2333.50 sur 4665.00

Décision

Le Bureau Nélis sprl 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 2333.50 sur 4665.00

Décision

Electricité et gaz : contrat avec la société LUMINUS. Le contrat s'est terminé le 31 décembre 2021. Le contrat s'est transformé en un contrat à prix variable avec possibilité de fixer un prix lorsque les prix diminueront.

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier rachat d'électricité et signer les contrats même pour des 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 - Rapport avec les commerces, proposition d'exhausser le système d'évacuation des fumées de cuisine des rez-de-chaussée S02 et X03 au-dessus du toit de la résidence, intervention éventuelle de la copropriété, présentation, vote.

Majorité : 2/3. Clé : Immeuble entier - soit 3110.00 sur 4665.00

Décision

L'affaire opposant la copropriété et les commerces a été renvoyée au rôle.

Concernant le restaurant Indian Taste, il a déménagé.

A la demande de la copropriété, une réunion a été organisée avec le propriétaire des rez-de-chaussée S-MAG2 et X-MAG3, l'exploitant de ces commerces et le syndic.

La volonté de la copropriété est que les systèmes d'évacuation des gaz, fumées de cuisine, etc. soient exhausés au dessus du toit de l'immeuble. Les parties étaient d'accord sur le principe.

Lors de cette réunion, le réalisation de ce travail a été abordée. L'intervention financière de chacune des parties pour un tiers a également été mise sur la table.

Il a été convenu qu'un devis serait établi. Un devis de la société [REDACTED] a été transmis à la copropriété le 20/5/2022. Ce devis s'élève à 14.949,38 € htva mais semble contenir des pièces de remplacement des installations des commerces qui ne concernent pas l'objet de la demande de la copropriété.

Dernièrement, il a été constaté que la toiture du [REDACTED] a été percée. Une lettre recommandée a été envoyée a ce sujet au propriétaire du rez-de-chaussée. Une réunion s'est tenue à la résidence le lundi 12 septembre 2022 avec un représentant du propriétaire, l'exploitant et le syndic.

L'exploitant a informé les participants à la réunion qu'il comptait transformer le [REDACTED] en restaurant italien et qu'il avait placé un four à pizza, raison pour laquelle la toiture a été percée. Il reconnaissait s'être empressé et ne pas avoir requis l'avis de la copropriété.

Il précise qu'il souhaite placer un système d'évacuation des fumées jusqu'au dessus de la résidence (deux conduits, un pour chaque rez-de-chaussée commerciaux) mais qu'il sollicitait l'accord de la copropriété pour placer un troisième conduit, à ses frais, pour évacuer les fumées du four à pizza.

Les propriétaires marquent leur accord, sous réserve des conditions ci-dessous, et donnent mandat au conseil de copropriété pour avancer dans ce dossier et engager la copropriété à hauteur d'un montant maximum de 5.000 €.

Les propriétaires conditionnent leur acceptation aux conditions suivantes :

- Surveillance du chantier par une personne à désigner. L'intervention de Monsieur [REDACTED] (propriétaire à la copropriété) sera sollicitée ;*
- Enlèvement des éléments techniques non-utilisés sur la plateforme et organiser au mieux afin que les vues des appartements soient le plus dégagées possible ;*
- Fournir les autorisations d'exploitation (pompiers, ville, etc.) ;*
- Fournir les factures et preuves d'entretien annuellement ;*
- Prendre contact avec le propriétaire de l'appartement S-B01 afin de s'assurer que l'isolation des planchers est suffisante/conforme.*

Les conditions ci-dessus seront formalisées dans une convention entre l'exploitant, le propriétaire et la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Rénovation du pignon de la résidence VERTBOIS, présentation, vote.

Majorité : 66.67%. Clé : 1675 - soit 1117.72 sur 1675.00

Décision

Le bardage du pignon droit de la résidence VERTBOIS s'est en partie détaché du pignon. Une intervention de sécurisation a été réalisée.

Conformément à la dernière assemblée générale, des devis ont été demandés pour rénover le pignon et l'isoler.

Trois entreprises ont été consultées et trois devis ont été établis.

La [REDACTED] a remis un prix de 13.239,00 € htva pour le renouvellement du bardage et l'isolation de celui-ci.

La [REDACTED] a remis un prix de 29.146,00 € htva pour le même travail.

La [REDACTED] a remis un prix de 29.920,42 € htva pour le même travail.

Les réservations de voirie sont à charge du client.

Il est précisé qu'un projet d'exhaussement du bâtiment voisin existe. Si ce projet devait voir le jour, l'élévation du mur "s'appuierait" sur le pignon de la résidence.

Les propriétaires décident de confier le travail à la [REDACTED].

Le devis sera mis à jour et le travail sera réalisé le plus tôt possible.

Le financement se fera sur base d'un appel de fonds réserve unique.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2412.50 sur 4823.00

Décision

Des renseignements ont été collectés.

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

A titre d'information, la société [REDACTED] 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 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 [REDACTED]
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 reporter le point à la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

342 voix pour, **3563** voix contre, **918** abstentions

Proposition rejetée (8.76% Pour - 91.24% Contre)

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

Majorité : 2/3. Clé : Immeuble entier - soit 3215.33 sur 4823.00

Décision

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

La plupart sont équipées de clés et barillet dont on ne sait plus refaire de clé ou barillet.

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

Une approche globale par résidence devrait être envisagée et un fonctionnement avec les puces d'entrée des résidences est possible.

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

Si un problème avec une porte / serrure se pose, la porte sera laissée en va et vient et ne sera dès lors plus fermée à clé. L'aspect pompier et évacuation étant privilégié sur l'aspect sécurité.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2412.50 sur 4823.00

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.

Le rapport ainsi que le devis éventuels seront présentés lors de la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

20 - Rez-de-chaussée X05, rue du Mery, demande de modification d'une vitre de façade, présentation, vote.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2412.50 sur 4823.00

Décision

Le propriétaire du rez-de-chaussée [REDACTED] a retiré sa demande.

Il sera demandé au propriétaire d'enlever les tours d'aération en 'galvanisé' sur la toiture du première étage arrière.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

21 - Occupation de l'appartement du 1er étage gauche dans la résidence des Croisiers, information.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 2412.50 sur 4823.00

Décision

Le propriétaire de l'appartement a donné le préavis aux locataires qui doivent quitter les lieux pour le 31 juillet 2022.

Les lieux ont été libérés et les problèmes d'odeur semblent résolus. Par contre des problèmes de nuisibles sont toujours renseignés par certains occupants.

L'entreprise en charge de la dératisation n'a pas pu intervenir dans l'appartement.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

22- 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 20h35.

Fait à **salle 3.61 de l'espace Prémontrés (Evêché)**, le **13-09-2022**