

Association des copropriétaires de la résidence
SIRIUS A.C.P., quai Van Beneden 25 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 23 mai 2023

Sont présents ou valablement représentés : 29 propriétaires sur un total de 119.

soit : 4.688 quotités sur un total de 10.169.

S'agissant d'une assemblée générale recommencée, 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 16h30

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.169 Q concernées)

Président et secrétaire : [REDACTED]
 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>
4.688	4.688		

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.

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par [REDACTED], 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).

En ce qui concerne le gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, la copropriété a joui d'un prix fixe exceptionnellement bas de 16,17 €/MWh HTVA pour le prix de la molécule de gaz, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociable), permettant aux occupants d'échapper, jusque fin 2022, à d'importantes hausses des charges.

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 de mai 2023 – voir [REDACTED])

Ces prix sont revus tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° : 816 949 241- Courtier : [REDACTED] – franchise DE : légale
- Assurance Incendie Parking : police n° : 817 300 249- Courtier : [REDACTED]
- Assurance Loi : police n° : 720 014 737- Courtier : [REDACTED]
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : police n° : [REDACTED] Courtier : [REDACTED]

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

M. [REDACTED] prend ensuite la parole et expose le rapport de mission du conseil pour l'exercice écoulé ainsi que les faits marquants intervenus.

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 17/12/2024
- Gaz :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 09/04/2018
Une attestation de conformité a été délivrée et était valable jusqu'au 09/04/2023 ; un nouveau passage de l'organisme a été commandé

- PEB :
Conciergerie - Le certificat PEB est valable jusqu'au 07/09/2025
Communs Le certificat PEB est valable jusqu'au 13/06/2029

- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société [REDACTED]
Dernier entretien effectué le 30/01/2023

- Matériel incendie
Le matériel incendie est en ordre et est contrôlé annuellement par :
Extincteurs : ([REDACTED])
Exutoire : ([REDACTED])
Eclairage secours : ([REDACTED])

Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par [REDACTED] est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme porte 154€ htva)

- Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.688	4.688		

- Une déclaration de classe 3 ou permis d'environnement :
Un permis d'environnement a été commandé ; le SPW a sollicité des informations complémentaires à l'architecte désigné, [REDACTED], en date du 6 avril 2023
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risque a été effectuée le 07/07/2021. Les travaux ont été effectués et les attestations de régularisation reçues le 20/03/2023.
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2036

Des travaux de raccourcissement des câbles de traction, sur une des cabines et de remplacement desdits câbles, sur l'autre, ont été commandés pour un total d'environ 5.385,00€ HTVA en accord avec le conseil et après obtention d'une réduction d'environ 7%

- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 09/06/2020
Les travaux ont été terminés le 20/09/2022
Rapport de suivi : plus de contrôle à effectuer

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

- Arrivées des propriétaires et procurations [REDACTED]
[REDACTED] – votes sur 4.952q. dès ce point.

b) **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) – présentation du rapport et métré estimatif de l'architecte HANKART pour les travaux à mettre en œuvre dans les communs (budget de 29.151,38€ TVAC + 5.004,98€ d'honoraires d'architecte) : suites à donner..**

M. [REDACTED] présente son étude sur les travaux à mettre en œuvre au niveau des parties communes.

Les différents postes sont détaillés.

Il insiste également sur le fait que son rapport se conforme au Règlement de la Ville mais que les pompiers, en cas de visite, pourraient avoir des demandes complémentaires.

L'architecte répond ensuite aux diverses questions qui lui sont posées.

Enfin, un rappel est fait sur les obligations privatives (cf. AGO 2022), avec distribution d'une note individuelle en séance.

À ce sujet, les propriétaires sollicitent quelques noms d'entrepreneurs :

[REDACTED] (électricien) : [REDACTED]
 [REDACTED] (électricien) : [REDACTED]
 [REDACTED] (menuisier) : [REDACTED]
 [REDACTED] (menuisier) : [REDACTED]

L'Assemblée Générale décide unanimement de confier mandat à l'architecte pour envoyer son cahier des charges en soumission, en dresser rapport et procéder ensuite aux travaux utiles via les soumissionnaires les moins-disant.

Le rapport des soumissions sera adressé au Conseil de Copropriété.

Financement : via imputation aux fonds de réserve « Résidence » & « Garages ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.169 Q concernées)
 (Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes, le total des charges s'est élevé à 118.643,42€ contre 99.051,85€ l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre les exercices écoulés sont commentées.

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

Monsieur et Madame [REDACTED] confirment 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>
4.952	4.952		

5. Décharge

(10.169 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>
4.952	4.952		

6. Travaux – décision – mode de financement

- a) Remplacement des 2 derniers volets de garages (Quai Van Beneden et inférieur rue Méan) – information sur l'étude de marché effectuée fin 2022 et proposition de donner mandat au conseil pour aviser avec le syndic quant à la commande du travail à [REDACTED] au coût de 8.600,00€ HTVA si la nécessité s'en présente : suites à donner (171 Q concernées)

Le dossier est exposé.

Celle rue Méan a été remplacée à titre conservatoire, ce que l'AG ratifie.

En l'état actuel des choses, l'assemblée est sollicitée en vue de donner mandat au conseil et au syndic pour pouvoir faire procéder aux travaux nécessaires sur les autres portes, si la nécessité s'en présente.

L'assemblée accepte unanimement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

- b) Panneaux photovoltaïques – suggestion par le conseil de copropriété d'interpeller la société [REDACTED] en vue d'établir une étude pour envisager, via panneaux, une alimentation des boilers (production d'eau chaude) pour la partie résidentielle : suites à donner (10.169 Q concernées)

La question est discutée.

Le syndic expose que, dans un dossier plus complexe, [REDACTED] a sollicité un budget de 3.500,00€ HTVA.

L'Assemblée décide de confier l'étude à [REDACTED] dont le résultat sera porté à l'ordre du jour 2024.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

- c) Infiltration entre les lots [REDACTED] – Présentation du rapport de l'architecte [REDACTED] :
suites à donner (10.169 Q concernées)

M. [REDACTED] expose le dossier.

Les lots [REDACTED] sont impactés.

Après analyse du cahier des charges du chantier initial, il a été confirmé qu'une étanchéité était prévue dans le cadre des travaux réalisés.

Bien que la période de garantie soit dépassée, M. [REDACTED] a obtenu d' [REDACTED] une intervention commerciale ou à moindre frais (selon ce qui sera découvert).

Celle-ci visera à l'enlèvement des carrelages existants sur les terrasses du 9e, contrôle/réfection de l'étanchéité – repose du carrelage.

L'Assemblée acquiesce.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

7. Fixation des budgets de l'exercice 2023/2024:

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.169 Q concernées)

Fonds de roulement (charges courantes) Résidence : proposition d'augmentation du budget à : 130.000,00€ (+ 30.000,00€) et mandat donné au conseil et au commissaire pour convenir avec le syndic d'une adaptation en cours d'exercice si la question énergétique le nécessite.

L'Assemblée marque unanimement accord.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

- b) Fonds de roulement (charges courantes) Garages : proposition de maintien du budget à : 15.000,00€
 (171 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 15.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

- c) Fonds de réserve « RESIDENCE » : (10.169 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « RESIDENCE » à 30.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

d) Fonds de réserve « GARAGES »

(171 Q concernées)

Après discussion, l'assemblée convient de majorer de 50,00€ par garage en sus des 4.000,00€ habituels. Le budget total sera donc d'approximativement 12.000,00€.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

8. Relation avec le centre médical : information sur les démarches entreprises et suites à donner

(10.169 Q concernées)

Les démarches et échanges intervenus depuis l'assemblée 2022 sont exposés ainsi que la teneur de la rencontre entre M. [REDACTED] et le [REDACTED].

La question de création d'une entrée indépendante est exclue.

Le centre s'est toutefois engagé à veiller à la maîtrise des incivilités ; dans ce cadre, toute remarque doit être formulée au conseil qui les centralisera et interpellera le [REDACTED] en conséquence.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

9. Elections et/ou réélections statutaires

(10.169 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Messieurs [REDACTED]

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur et Madame [REDACTED] sont réélus.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.952	4.952		

10. 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 mise en 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 [REDACTED] / immeuble / faire choix de votre immeuble.
- c) Sur le principe appliqué en 2022 et 2023, la 1^{ère} séance de l'AGO 2024 sera programmée à 8h00 le 6 mai 2024 et la seconde se tiendra, **le mardi 28 mai 2024 à 16h30.**
- d) La résidence VENEZIA, lors de sa dernière AG, a sollicité de la copropriété SIRIUS que l'entretien du porche d'entrée des garages soit effectué plus régulièrement qu'à l'actuel. L'AG confirme que cela sera fait 2x/an.
- e) La demande formulée dans le courriel de M. [REDACTED] (société [REDACTED]) du 16 mai dernier est exposée :

Je me permets de vous contacter au sujet de l'acquisition d'une parcelle de terrain située dans un immeuble dont vous avez la gestion : Quai Edouard Van Beneden 25 à 4020 Liège.

*Nous sommes vos voisins de derrière situés Rue Méan 26 à 4020 Liège. Après avoir étudié les plans et les caractéristiques du terrain, nous sommes convaincus qu'elle correspond à une régularisation de cette languette perdue entre nos deux biens. Cette zone était un vrai amas de déchets qui a été nettoyée par nos soins récemment.
Veuillez trouver en pièce jointe la parcelle sur Cadgis qui fait environ 24m².*

Nous serions ravis de discuter des modalités d'achat ou d'un éventuel démembrement de la propriété, des restrictions ou des conditions spécifiques à respecter.

L'assemblée est donc interpellée sur les suites à allouer à cette demande mais convient unanimement de n'allouer aucune suite, ne se montrant nullement intéressée.

- f) Mme [REDACTED] souhaite qu'un avis soit à nouveau adressé rappelant les règles élémentaires de respect (ne pas jeter ses mégots en contrebas, éviter de laisser couler ses poubelles, trier et évacuer ses encombrants, ne pas nourrir les pigeons, etc.)
- g) La question de fouines dans les garages est évoquée ; l'assemblée conclut qu'il s'agit d'une problématique individuelle pour laquelle les propriétaires de voitures sont invités à trouver des solutions individuelles (systèmes électroniques anti-fouines, répulsif, etc.)
- h) L'historique du dossier d'infiltration depuis la résidence voisine PONT-NEUF est détaillé. L'action du syndic voisin est donc attendue (les travaux devraient avoir lieu très prochainement) ; les propriétaires des appartements concernés par un dommage y étant lié sont invités à se joindre au dossier déjà ouvert auprès de l'assurance de la copropriété SIRIUS en se manifestant auprès du syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h15.

