

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 mardi 28 mai 2024

Sont présents ou valablement représentés : 36 propriétaires sur un total de 118

soit : 5.495 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.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre 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 16h38.

Résumé des discussions et décisions prises

1. **Constitution du bureau** (Art. 3.87 § 5)

(10.169 Q concernées)

Président : ██████████

Secrétaire : ██████████

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

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.

M. ██████████ prend la parole et fait état des nombreux dossiers traités ces 2 derniers exercices (problématique du tuyau de descente PONT-NEUF, punaises de lit, porte des garages, chauffage, ...) ; il souligne d'ailleurs la proactivité, réactivité et saine gestion du syndic et rappelle à l'assemblée que le délai d'aboutissement, parfois long, ne relève nullement de ce dernier mais des intervenants couplés, parfois, à la difficulté desdits dossiers eux-mêmes.

En ce qui concerne les postes « énergies », ██████████ s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec Total Energies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés.

Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « ██████████ » en fonction de l'évolution du marché.

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

- Assurance Incendie : police n° : 816 949 241 - Courtier : ██████████ - Compagnie : ██████████ – franchise DE : légale
- Assurance Incendie Parking : police n° 817 300 249 – Courtier : ██████████ – Compagnie ██████████
- Assurance Incendie Loi : police n° 720 014 737 – Courtier : ██████████ – Compagnie : ██████████
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : police n°24A ██████████ – Courtier : ██████████ – Compagnie ██████████

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 17/12/2024
- Gaz :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 05/12/2023
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2028

- PEB :
Conciergerie - le certificat PEB est valable jusqu'au 07/09/2025 – à ne pas renouveler (plus de conciergerie)
Communs - le certificat PEB est valable jusqu'au 13/06/2029
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société [REDACTED]
Le dernier entretien fut effectué le 11/01/2024
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs ([REDACTED]) : Validité de l'entretien : 28/02/2025
 - Dévidoirs ([REDACTED]) : Validité de l'entretien : 01/09/2024
 - Eclairages de secours ([REDACTED]) : Validité de l'entretien : 19/12/2024
 - Exutoire ([REDACTED]) : Validité de l'entretien : 13/12/2023 ; le nouveau passage est attendu
 - Portes RF ([REDACTED]) : Validité de l'entretien : 25/05/2024
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
La demande de permis d'environnement de classe a été confié à Monsieur [REDACTED].
Le SPW a sollicité des informations complémentaires. Le dossier doit être réintroduit et est toujours en cours. M. [REDACTED] précise, en séance, qu'il sera renvoyé fin mai.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2036
La dernière analyse de risque a été effectuée le 07/07/2021
Attestation de régularisation : oui le 20/03/2023 pour AR 2021
Lux paliers : en ordre
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 09/06/2020
Conclusion du rapport : contrôle à prévoir
Suivi : Travaux effectués terminés le 20/09/2022
Rapport de suivi : plus de contrôle à effectuer
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :
Voir point 6a ci-après.
- Statuts :
Acte authentique signé le 02/09/2022 chez Me [REDACTED] ; dossier clôturé.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité concernant les parties communes.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.169 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

À la date de clôture des comptes, le total des charges s'est élevé à 163.029,15€ contre 118.643,42€ 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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

6. **Travaux – décision – mode de financement**

- a) Règlement de police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 20218 (et amendement du 25 février 2019) – information sur les adjudications intervenues suite au rapport de soumissionnement remis par l'architecte et planning des interventions (10.169 Q concernées)

L'architecte [REDACTED] a remis le dossier de soumissions au conseil de copropriété et au syndic en date du 9 avril 2024.

La totalité des travaux (hors parachèvements et démantèlement des vide-poubelles estimés à 1.961,00€ TVAC) a été commandée pour un total TVAC de 19.425,85€ TVAC contre un budget initial annoncé en assemblée 2023 à 29.151,38€ TVAC (hors honoraires d'architecte).

M. [REDACTED] réexplique la portée des travaux.

Il lui est demandé que, pour les éclairages de secours, ce soit bien des modèles à batterie amovible qui soient placés.

L'achèvement des travaux commun est prévu pour la fin octobre 2024.

Un rappel des obligations privatives pesant sur chaque copropriétaire est également effectué avec les implications en cas de non-respect.

Rappel du financement décidé en 2023 via imputation aux fonds de réserve « Résidence » & « Garages ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

- b) Présentation de l'étude de la société [REDACTED] pour couvrir la consommation électrique de la production d'eau chaude, via placement de panneaux photovoltaïques, d'une pompe à chaleur et d'un ballon d'eau chaude de 800l via la société [REDACTED] (budget de 50.416,00 hors option batterie – amortissement projeté en 9,9 ans) : suites à donner (10.169 Q concernées)

Au terme de son étude, la société [REDACTED] est venue présenter le dossier au conseil de copropriété et au syndic en date du 8 avril 2024.

La seule solution technique pouvant couvrir la consommation électrique totale de la production d'eau chaude est la solution proposée par [REDACTED] visant au placement de panneaux photovoltaïques, d'une pompe à chaleur et d'un ballon d'eau chaude de 800l (budget de 50.416,00 hors option batterie – amortissement projeté en 9,9 ans).

M. [REDACTED] prend la parole et expose le cheminement ayant amené à cette solution de :

- pompe à chaleur (à placer sur le toit du centre médical, le plus en recul possible, voire sur le mur des garages, si ceci peut s'avérer réalisable ; bruit maximal de fonctionnement de 63db soit une conversation)
- ballon d'eau chaude complémentaire à ceux existants (à placer dans le local encombrant)
- 41 panneaux photovoltaïques (à placer sur le toit de la résidence au 10^e étage)

La question d'une option « batterie de stockage » est également discutée (coût total de 58.942,00€ HTVA contre 50.416,00€ HTVA sans)

[REDACTED] prend alors la parole et présente les tenants et aboutissants du dossier en regard des différentes questions posées par le conseil à l'auteur de projet.

La question d'une prime est également levée mais [REDACTED] précise qu'un audit préalable coûteux devrait être engagé pour obtention de celle-ci, dont le montant ne vaudrait en plus pas la peine (1.600,00€ sont évoqués).

Il est donc convenu de voter pour confier un mandat conjoint syndic-Conseil de copropriété visant à l'adjudication du travail dans un cadre maximal de 50.416,00€ HTVA (soit sans batterie et après mise en concurrence d [REDACTED]) et sa mise en œuvre, le tout par l'intermédiaire de [REDACTED]

Financement : via le fonds de réserve « Résidence ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

- c) Infiltration vers les lots [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] depuis l'étage supérieur - refus d'intervention de la société [REDACTED] à titre commercial, malgré leur engagement et présentation, par l'architecte [REDACTED] des travaux à mettre en œuvre via l'offre des sociétés [REDACTED] et [REDACTED] (budget non reçu de l'architecte à l'envoi de la convocation) : suites à donner (10.619 Q concernées)

Le dossier est rappelé, sur base de ce qui fut discuté lors de l'AGOR 2023.

Pour rappel, l'intervention vise à l'enlèvement des carrelages existants sur les terrasses du 9^e, contrôle/réfection de l'étanchéité – repose du carrelage.

[REDACTED] avait alors signalé à l'architecte [REDACTED] qu'ils interviendraient à titre commercial ou, à tout le moins, à moindres frais (bien que l'on soit hors période de responsabilité décennale).

Après de multiples relances, l'architecte signalait, en date du 14 février 2024 qu [REDACTED] avait « changé d'avis » par rapport à ce qu'ils avaient avancé. Ceux-ci s'étant contenté d'adresser une offre de 8.990,00€ HTVA pour le travail dans le seul appartement de M. [REDACTED], hors options et avec passage par les appartements.

■■■■■ a donc dû prendre contact avec une autre société pour ce faire et examiner avec eux, dans la foulée, la question de réfections de bétons dans les garages.

Il expose le fait que le travail pourrait, pour les terrasses être finalisé par une étanchéité liquide sans finition carrelage ; ceci restera toutefois le choix des propriétaires concernés.

La totalité du travail desdites terrasses, sur base de l'offre de ■■■■■, est d'environ 10.000,00€ HTVA + 1.000,00€ HTVA pour le carrelage.

■■■■■ n'a, quant à lui, pas souhaité remettre prix sur ce dossier.

Concernant les garages, ■■■■■ explique la problématique et l'intérêt de grouper le dossier avec celui des terrasses, le même corps de métier devant y intervenir.

Par contre, il va de soi que l'imputation ira, ici, aux garages. 9m² de béton sont à refaire ainsi qu'à repeindre et les avaloirs doivent être étanchéifiés.

Sur ce dossier, ■■■■■ a remis prix à 23.000,00€ HTVA contre 14.821,00€ HTVA pour ■■■■■ ; le travail ira donc à ce dernier également.

■■■■■ est donc mandaté pour faire mettre en œuvre ces travaux (pour lesquels une durée d'une semaine est annoncée) avec réalisation avant l'hiver 2024-2025 ; l'architecte signale toutefois que ce ne sera pas avant septembre.

Financement : via le fonds de réserve « Résidence » pour les terrasses et le fonds de réserve « garages » pour les bétons.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

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

- a) Fonds roulement (charges courantes) « RESIDENCE » : (10.619 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 150.000,00€ (+ 20.000,00€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

- b) Fonds roulement (charges courantes) « GARAGES » : (171 Q concernées)

Maintien du fonds de roulement à 15.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

- c) Fonds de réserve « RESIDENCE » : (10.619 Q concernées)

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

d) Fonds de réserve « GARAGES » :

(171 Q concernées)

Maintien du fonds de réserve « GARAGES » à 12.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

8. **A la demande de M. [REDACTED] – demande d’autorisation pour l’installation d’une borne de recharge classique sur son emplacement, branchée directement sur son compteur d’appartement ou via placement d’un décompteur dédié, à l’instar des box : décision** (10.169 Q concernées)

Cette question fut débattue avec le conseil de copropriété qui expose ne pas être d’accord avec l’installation d’un décompteur sur le réseau d’éclairage des garages (installation électrique d’une puissance insuffisante) et de refuser aussi l’autorisation de tirer une ligne entre le compteur privatif de Monsieur [REDACTED] et son emplacement de parking car ceci créerait un précédent dont la multiplication future serait impossible à gérer (+/- 40 câbles de grosses sections à faire passer dans les communs !).

De plus, les impositions en matière de sécurité incendie ne sont toujours pas clarifiées, ni par le Bourgmestre, ni par les pompiers.

La question pourra bien entendu être rediscutée ultérieurement sur base des clarifications qui devront inévitablement intervenir en la matière.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.243		252

Nom(s) des « Abstention » : [REDACTED]

9. **Elections et/ou réélections statutaires**

a) Conseil de copropriété (1 an) :

(10.169 Q concernées)

Messieurs [REDACTED] ainsi que Mesdames [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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(10.169 Q concernées)

Monsieur et Madame [REDACTED] sont réélus ainsi que [REDACTED] (de manière indépendante et dans le cadre des dossiers étudiés par le conseil).

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.495	5.495		

10. Notes & Observations

a) Sur le principe appliqué depuis 2022, la 1^{ère} séance de l'AGO 2025 sera programmée à 9h00 le 6 mai 2025 et, la seconde, se tiendra **le mardi 27 mai 2025 à 16h30.**

b) La question de remise en peinture des communs est rappelée cf. AGOR 2022

Le conseil sollicite un mandat pour désigner, avec le syndic, la société adjudicataire après obtention d'une offre comparative (budget de 2020 de +/- 21.500,00€ HTVA 6%).

L'idée serait principalement d'avancer sur les cages d'escaliers représentant +/- 13.500,00€ sur base de l'offre 2020.

L'assemblée en convient.

Les travaux des cages d'escalier seront organisés ou postposés en conséquence de la mise en conformité incendie.

Financement : via imputation au fonds de réserve « Résidence ».

c) Mme [REDACTED] souhaite rappeler ce qui suit et invite les copropriétaires à rappeler à leurs locataires de respecter les communs :

- *les chiens sont tolérés pour autant qu'ils ne nuisent pas au voisinage. Nous subissons des aboiements quotidiennement et à toute heure.*

- *Le toit de la garde médicale n'est pas une poubelle, mégots, boîtes vides de cigarettes, mouchoirs entre autres s'y retrouvent, mon mari l'entretien régulièrement !!!*

- *Certains y nourrissent encore les pigeons, c'est interdit, alors bonjour les fientes.*

d) Il est rappelé qu'il est formellement proscrit de rentrer à contre-sens dans les garages.

e) Rappel est fait quant à la nécessité d'appeler les forces de l'ordre pour tout constat de présence d'indésirables (sfd, toxicomanes, ...) dans l'enceinte de la copropriété.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h27