

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

«ClT_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
FLEURIE A.C.P., bd Frankignoul 3 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 janvier 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 22 propriétaires sur un total de 36

soit : 8.388 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée 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 16h00.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Président : [REDACTED]

Secrétaire : [REDACTED]

Le syndic rédige le procès-verbal.

Procès-verbal

Copropriété FLEURIE A.C.P. - n° entr. : 0.850.302.295 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

Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrat n° 730.390.160

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.388	8.388		

Arrivée de [REDACTED] – Quotités générales portées à 8.714Q

2. Sécurisation des accès principaux à la résidence : Présentation des devis des sociétés [REDACTED] et [REDACTED], prix variant de 19.473,05€ à 53.177,03€ TVAC, en fonction du degré de sécurisation souhaité – Suites à donner (10.000 Quotité concernées)

La résidence est régulièrement visitée et squattée par des étrangers.

Afin de solutionner ce problème, les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] ont été consultées pour sécuriser le bâtiment.

Les offres de prix sont présentées en séance. Celles-ci comportent chacune plusieurs options :

- Remplacement de la première porte ;
- Remplacement de la seconde porte ;
- Placement de centrales badges (1^{ère} et/ou 2^{ème} porte) ;
- Intégration des boîtes-aux-lettres dans le châssis à rue ;
- Dédoublage/déplacement de la centrale vidéophonique ;

En fonction des options choisies, les prix varient entre 20.000,00€ et 53.000,00€.

Un tableau comparatif est présenté aux copropriétaires.

Après discussion, l'assemblée générale décide de valider l'offre de la société [REDACTED] pour un montant approximatif de 54.000,00€, reprenant les aménagements suivants :

- Remplacement de la porte à rue par un châssis sécurisé ;
- Remplacement de la seconde porte par un châssis sécurisé ;
- Placement d'une centrale badges aux 6 châssis ;
- Intégration des boîtes-aux-lettres dans les châssis à rue ;
- Placement d'une nouvelle vidéophonie aux châssis à rue ;

Après réalisation des travaux, un nettoyage complet sera réalisé.

Dans l'intervalle, une société d'évacuation sera mandatée pour retirer tous les aménagements réalisés par les squatteurs.

Pour sécuriser l'accès aux garages, il semble que le système anti-soulèvement placé par [REDACTED] ne soit pas suffisant.

La société [REDACTED] sera, à nouveau, interrogée pour proposer une solution plus conséquente afin de limiter les entrées via la porte de garages (placement de volets additionnels, autre).

(Mais après vérification auprès de la société [REDACTED], ce système anti soulèvement n'a pas encore été placé, néanmoins, le syndic les a quand même consulté pour la possibilité d'une plus grande sécurisation).

Un mandat est donné au conseil de copropriété, accompagné de [REDACTED], pour étudier les offres proposées, et valider ces dernières.

Financement : Via le fonds de réserve « IMMEUBLE » + quoteparts dans les fonds de réserve spécifique.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.714	8.468	224	22

Nom(s) des votants « contre » : [REDACTED]

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

3. **Conciergerie – Etat de la situation et orientation du dossier – Rénovation ou mise en vente – Décision** (10.000 Quotité concernées)

(CF AGO 2023)

L'assemblée est invitée à se positionner concernant le sort de la conciergerie. Une proposition de rénovation avait été présentée lors de l'assemblée générale précédente. En parallèle, certains copropriétaires en envisageaient la vente.

Un devis pour la remise en état de cette dernière a été actualisé auprès de la société [REDACTED]. Ce dernier s'élève à +/- 15.000,00€ TVAC, reprenant la remise en état :

- De la cuisine : remplacement des meubles, évier et des électroménagers attenants ;
- De la peinture : enduisage et tapisserie de l'ensemble du lot ;
- Mise en conformité électrique ;
- Remplacement du WC ;

L'assemblée décide de mandater [REDACTED] pour la remise en peinture des dégâts faisant suite au sinistre dégât des eaux.

Après réalisation des travaux, [REDACTED] sera invité à honorer à nouveau le paiement de son loyer.

L'assemblée souhaite rénover intégralement la conciergerie.

Pour ce faire, le contrat de bail actuel (+/- 2026) sera résilié à son terme afin de procéder auxdits travaux.

Le loyer sera ensuite réévalué et le bien remis en location.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.714	8.714		

4. **Audit énergétique : Information et point sur le dossier** (10.000 Q concernées)

Le syndic informe l'assemblée que, conformément à l'audit réalisé, deux points principaux vont être étudié pour l'amélioration énergétique de la résidence :

- **Isolation des pignons et façades**

L'architecte [REDACTED] a été mandaté pour réaliser une première étude relative à ces postes. [REDACTED] était déjà intervenu à la résidence pour remettre un rapport concernant l'état global du bâtiment. L'état de dégradation des terrasses avait, entre autre, attiré son attention. Il lui a été demandé d'intégrer ce poste à l'étude.

- **Isolation des tuyaux de chauffage et ECS**

La société [REDACTED], récemment mandatée pour solutionner les problèmes d'eau chaude sanitaire, a été invitée à remettre prix pour l'isolation des tuyauteries. Pour ce faire, ils doivent pouvoir analyser les tuyauteries en question.

Un menuisier a été mandaté pour procéder à l'ouverture/fermeture du plafond du hall devant la chaufferie.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h00.

Talon à renvoyer **AU PLUS TARD pour le 11 Février 2024** à :

ADK SYNDIC S.A. – Rue des Fories 2 à 4020 LIEGE

E-mail : dedoyard@adksyndic.com

Je soussigné, «Clt_Titre» «Clt_Nom», propriétaire de l'appartement dans la résidence FLEURIE
bâtiment A / B / C passe commande pour(Indiquer le nombre désiré) badge(s) à un coût de 14,63 € /badge.

Je vous - autorise / ne vous autorise pas (biffez la mention inutile) à remettre ceux-ci au locataire de l'appartement dont voici les coordonnées :

NOM PRENOM

N° de téléphone :

Fait à, le 2024

Signature.....

Sans réponse pour la date limite du 11/02/2024, c'est 2 badges qui seront prévus d'office