

«Cl_titre» «Cl_Nom»

«Cl_Nomcpl»

«Cl_Adresse» / «Cl_boite»

«Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
FLEURIE, bd Frankignoul 3 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 avril 2023**

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

soit : 8.159 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.

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 16h15

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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.159	8.159		

Procès-verbal

Copropriété FLEURIE - n° entr. : 0.850.302.295 c/o ADK SYNDIC sa

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

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.

Outre le problème de l'augmentation du coût des énergies, il y a lieu de noter que suite à la très mauvaise statistique des sinistres (surtout DE), la compagnie [REDACTED] impute une franchise en DE de 4.021,03 € (indice 309,31) à partir du 11/05/2023.

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, 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 fin avril 2023 – voir <https://www.adksyndic.com/administratif.php#haut>).

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 ».

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(10.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 28/01/2025 ;
- Gaz :
Un contrôle de l'installation a été effectué ;
Des travaux de conformité sont à réaliser avant réception d'une attestation de conformité valable 5 ans ;
Le 07/12/2021 ces travaux sont demandés à [REDACTED] ; rappel adressé.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 20/12/2029 ;
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société [REDACTED] .
Dernier entretien : 14/03/2023
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : [REDACTED] – Validité de l'entretien > 24/05/2023 ;
[REDACTED] (garages) – Validité de l'entretien > 12/10/2023
 - Exutoire : [REDACTED] – Validité de l'entretien > 15/11/2023 ;
 - Dévidoirs : [REDACTED] – Validité de l'entretien > 07/04/2023
 - Eclairages de secours : [REDACTED] : Validité de l'entretien > 25/05/2023
 - 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 ADK 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)

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Un permis d'environnement a été introduit en 2013 (validité 20 ans) pour les chaudières et les emplacements parkings.
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 01/02/2008 ;
Attestation de régularisation : oui, le 19/11/2019 ;
Lux paliers : en ordre ;
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2023 ;
11/04/2023 : Nouvelle analyse de risques commandée.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 02/06/2020 ;
Conclusion du rapport : Contrôle annuel à prévoir ;
- Pompiers :
Le dernier rapport pompiers date du 17/06/2013 – Dernière visite le 17/06/2013 ;
Conclusion du rapport : Nous avons constaté que certains travaux avaient été réalisés de manière satisfaisante. Toutefois, certaines mesures restent en suspens.
Dernière visite des pompiers programmée en 05/2020 mais reportée suite au Covid ;
Réception du rapport : Non ;
Conclusion : En attente de visite.

Le syndic est mandaté pour effectuer les mises en conformité obligatoires.

b) Adaptation des statuts de la copropriété – Point sur la situation du dossier :

Le projet n'a pas été reçu de l'étude du Notaire [REDACTED].
Point reporté à la prochaine Assemblée Générale.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2022, le total des charges s'est élevé à 152.499,68€ contre 127.959,71€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices, soit 24.540€, résulte de la régularisation des relevés de gaz (8.930€ de 03/2020 à 03/2021 et 11.853€ pour 2021/2022).

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « Immeuble » : 17.231,19€
- Fonds de réserve « Résidence » : 28.147,24€
- Fonds de réserve « Garages » : 10.269,09€
- Fonds de réserve « REZ » : 12.946,74€

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

[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>
8.159	8.049	110	

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

5. Décharge

(10.000 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>
8.159	8.049	110	

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

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Etat des lieux du bâtiment (cf. décision AGO 2022) – Présentation du rapport dressé par l'architecte Welsch et suites éventuelles à donner (10.000.Q concernées)

Le syndic résume le rapport établi par l'architecte [REDACTED] :

L'immeuble est en bon état général, hormis les exutoires de fumée qui sont anciens, les tira-treaks à remplacer et surtout principalement l'état de la façade avant qui est préoccupant.

Une purge de cette façade a été réalisée en octobre 2022

Après concertation, les propriétaires décident de donner mandat à l'architecte [REDACTED] afin de procéder à une estimation des travaux à réaliser suite à son expertise en les classant sous les deux catégories suivantes :

- Travaux indispensables et urgents
- Travaux pouvant être différés.

Une fois cette étude effectuée, le syndic organisera une Assemblée Générale Extraordinaire afin que les propriétaires puissent prendre décision.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.159	8.159		

b) Audit énergétique (cf. décision AGO 2022) – Présentation du résultat et suites éventuelles à donner (10.000 Q concernées)

Un audit a été réalisé par le Service Public de Wallonie. Toutes les possibilités ont été examinées (isolation, chauffage, toiture, ventilation, placement de panneaux photovoltaïques etc.) - Coût global des travaux : 1.227.497€ pour une économie de 57.665€/an, soit un retour dans 15 à 25 ans. Prime possible de 59.212€.

D'autre part, Monsieur Sizaire a demandé prix à [REDACTED] pour isoler les pignons :

- Pignon latéral droit : 41.100€ HTVA
- Les 2 pignons : 75.725€ HTVA

La liste des améliorations détectées par le service public de Wallonie est impressionnante. Certains travaux représenteraient une dépense intéressante afin de diminuer les charges de l'immeuble et moyennant un retour sur investissement relativement court. Principalement, il s'agirait de l'isolation des pignons de l'immeuble, de la remise en service d'une régulation performante pour l'installation de chauffage, ainsi que de procéder à une isolation des tuyauteries du chauffage qui semblent se situer au niveau des faux plafonds. L'examen des travaux qu'il serait opportun de réaliser est également confié à l'architecte [REDACTED] auquel il sera demandé de procéder à une estimation précise du cout des travaux à présenter à l'assemblée extraordinaire, en même temps que la mission lui confiée au point 6a ci-dessus.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.159	8.159		

c) Conciergerie – Information sur la situation et suites éventuelles à donner (10.000 Q concernées)

Comme la chose a déjà été exposée aux propriétaires lors de la dernière assemblée générale, une rénovation de la conciergerie est nécessaire.

Le coût de ces travaux a été évalué à environ 14.000 € TTC (devis [REDACTED] d'avril 2022).

Monsieur [REDACTED] pose la question de savoir si, compte tenu des travaux qui sont envisagés à l'immeuble, une mise en vente de la conciergerie ne serait pas préférable.

Un point spécifique à ce sujet sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée extraordinaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.159	8.159		

d) Sécurisation de l'accès menant aux garages – Présentation de l'offre de la firme [REDACTED] : Discussion et suites éventuelles à donner (1.320 Q concernées)

Proposition de [REDACTED] : placer une 2^{ème} porte à chacun des 2 niveaux – Prix total : 7.884€ HTVA

Après un échange de vues, il apparaît qu'il faudrait en premier lieu, sécuriser les entrées de la résidence. Si la chose est effectivement possible, déplacement ou dédoublement des parlophones à l'extérieur avec fermeture des premières portes d'entrée. Une solution dans ce sens sera présentée à la prochaine assemblée extraordinaire, avec examen des possibilités de déplacer les boîtes aux lettres à l'extérieur.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.159	8.159		

7. Fixation des budgets de l'exercice 2023 :

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Suite à l'augmentation des prix de l'énergie, proposition d'augmenter le budget à 155.000,00 € (au lieu de 130.000, soit + 25.000,00 €) et mandat au conseil de copropriété et au syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.159	8.159		

b) Fonds de réserve « Immeuble » : (10.000 Q concernées)

Proposition d'appeler un montant de 15.000 €.

(Art. 577-5 § 3 – 1° - min 5% des charges de l'année précédente sauf décision à 4/5 des voix)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.159	8.159		

- c) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- d) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au jeudi **11 avril 2024 à 16h30**.
- e) Placement des panneaux photovoltaïques garage [REDACTED] : ces panneaux, compte tenu de leur orientation et de leur inclinaison, éblouissent les occupants de la résidence FLEURIE. Le syndic interviendra auprès de la firme [REDACTED] à ce sujet.
- f) Il est noté que la pompe située au -2 est défectueuse. La gérance fera intervenir la firme [REDACTED] à ce sujet

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

•
•
•