

«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre»

Association des copropriétaires de la résidence
CONCORDE A.C.P., Rue Joseph Demoulin 32 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mars 2024

Sont présents ou valablement représentés : 13 propriétaires sur un total de 21

soit : 5969 quotités sur un total de 9.815

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 16h36

Résumé des discussions et décisions prises

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

(9.815 Q concernées)

Président et secrétaire : [REDACTED]

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>
5969	5969	/	/

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.

a) Les travaux

- Le remplacement du vase d'expansion et de l'adoucisseur : 6.651,00€ HTVA

b) Les énergies

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK 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 TotalEnergies 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 « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

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

- Assurance Incendie : police n°868.210.063 - Courtier : [REDACTED] - compagnie : [REDACTED] – franchise DE : légale
- Assurance Protection Juridique : Contrat n°24ADK-CONCORD2 – Courtier : [REDACTED] – Compagnie : [REDACTED]
- Assurance RC conseil de copropriété : Contrat n°ZCN600057722 – Courtier : [REDACTED] – Compagnie : [REDACTED]
- Assurance LOI : Contrat n°720.160.148 – Courtier : [REDACTED] – Compagnie : [REDACTED]

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 09/06/2025
- Gaz :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 11/02/2022
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'au 11/02/2027
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 07/12/2028
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société Lambermont

- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs () : Validité de l'entretien 18/01/2025
 - Exutoire () : Validité de l'entretien 09/01/2024
 - Eclairages de secours (I) : Validité de l'entretien 09/01/2024
 - Portes RF : Validité de l'entretien 09/01/2024
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2025
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 13/01/2020
Résidence en ordre, plus besoin de contrôle annuel

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété – point sur la situation : (9.815 Q concernées)

Le notaire nous a informé d'un problème concernant deux biens.

En effet, tous les biens de la copropriété sont attribués, à l'exception de deux parcelles (qui devaient être deux emplacements de garages jamais construits) :

- Une remise cadastrée section C 0679/02Y3P0026 remise /E.REZ 4.5
- Une cabine à haute tension cadastrée section C 0679/02Y390027 E. SS/10/CABINE H.T.

Selon le cadastre, il ressort de divers relevés que deux lots ne sont pas répertoriés comme appartenant à un propriétaire de la résidence, mais sont la propriété de l'office central de la construction, une entreprise maintenant en faillite dont la procédure de faillite a été clôturée. Il s'agit donc de la clôture d'une faillite avec des actifs non liquidés.

Pour résoudre cette situation, le notaire nous recommande de désigner un curateur ADHOC qui se chargera d'effectuer les recherches nécessaires pour transformer ces parcelles en biens communs.

Cette démarche est à la fois longue et coûteuse. En effet, il faudra convaincre le tribunal de l'entreprise que les deux lots en question sont sans valeur et doivent être réaffectés en tant que parties communes.

Le syndic propose de demander au curateur une estimation du coût d'une telle démarche et de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5969	5969	/	/

c) Décret du 21 mai 2015 – art.24 relatif à l'organisation du marché régional du gaz – décision (9.815 quotités concernées)

L'Art. 24 du décret du 21 mai 2015 relatif à l'organisation du marché régional du gaz prévoit que :
« Lorsqu'il existe un réseau de distribution de gaz accessible et que le maître de l'ouvrage choisi de recourir à cette source d'énergie pour une utilisation finale individuelle, le placement d'un compteur individuel est obligatoire pour toute maison d'habitation individuelle et tout immeuble à appartements neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation important [...]

Pour le 1er janvier 2024 au plus tard, le propriétaire d'un immeuble à appartements non équipé de compteurs individuels de gaz procède, à ses frais, à la rénovation de l'immeuble à appartements afin d'y faire placer des compteurs individuels de gaz ».

Ceci implique donc que les décompteurs liés à vos installations privées se doivent d'être démantelés. À ceci s'ajoute le fait que, dans le cadre du respect de la mise en conformité gaz des parties communes conformément au Règlement de la Ville de Liège (à attester par organisme agréé tous les 5 ans [ceci

valant pour les privés également]), la configuration de la conduite d'alimentation générale ne permet de scinder le commun et les privés ; il est donc impossible pour la copropriété de se mettre en ordre au niveau commun, sans que tous les copropriétaires attestent l'être de leur côté.

Dans cette optique, RESA a pris contact avec le syndic pour obtenir et transmettre le nombre de compteurs individuels à installer.

Tout propriétaire souhaitant conserver le gaz domestique est donc prié d'en informer le SYNDIC.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** *(9.815 Q concernées)*

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 12/2023, le total des charges s'est élevé à 52.451,94€ contre 38.024,01€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte des travaux précédemment cités ainsi qu'à l'augmentation du coût du gaz.

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

- Fonds de réserve « Résidence » : montant de 25.135,17 € (sur 8.890 Q.) ;
- Fonds de réserve « Garages » : montant de 5.610,12 € (sur 925 Q.) ;

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Mme [REDACTED] confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

M. [REDACTED], accompagné de [REDACTED] et de son avocat [REDACTED], prend la parole afin d'exposer la raison pour laquelle ils n'approuvent pas les comptes. Comme évoqué, ces derniers contestent le mode de répartition des frais de chauffage tel qu'il est appliqué actuellement à la résidence, à savoir :

15% des frais de chauffage sont répartis entre les propriétaires d'appartements résidentiels proportionnellement aux quotités et 85% au prorata des indications relevées sur les compteurs de chaleur.

Il demande également que cette répartition ne soit appliquée que pour l'achat de combustible et pas aux autres frais inhérents au chauffage (entretien, dépannages, ...)

Après échange de vue, l'assemblée décide d'approuver les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5969	4363	1048	558

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

Nom(s) des « Abstention » [REDACTED]

5. Décharge

(9.815 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>
5969	4363	1048	558

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

Nom(s) des « Abstention » [REDACTED]

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Problématique des poubelles : explication – décision éventuelle

(9.815 Q concernées)

Pour rappel, l'assemblée générale de 2020 avait demandé d'étudier la possibilité de créer un local poubelle.

Cependant, cette action n'a pas abouti.

L'assemblée en discute et décide de mettre un nouveau dispositif pour les sachets jaunes simplement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5969	5969	/	/

b) Problématique de condensation : explication du phénomène

(9.815 Q concernées)

Le syndic explique à l'assemblée que la condensation dans un appartement est un phénomène courant qui se produit lorsque de l'humidité dans l'air se transforme en eau liquide lorsqu'elle entre en contact avec des surfaces plus froides, comme les fenêtres, les murs ou les miroirs.

Voici quelques points clés à comprendre à ce sujet :

L'une des principales causes de la condensation est un excès d'humidité dans l'air intérieur. Cela peut être dû à divers facteurs tels que la cuisson, le lavage, le séchage du linge à l'intérieur, la respiration et même la présence de plantes d'intérieur.

La condensation peut entraîner la formation de moisissures et de champignons, ce qui peut endommager les surfaces et nuire à la qualité de l'air intérieur.

Pour minorer, voire supprimer ce phénomène, il faut chauffer les pièces normalement (18° à 20°) et en permanence.

Il est également très important de ventiler (faire circuler l'air) et non simplement d'aérer (laisser entrer l'air).

En effet, ceci permet de faire sortir l'air humide et de le remplacer par un air plus froid et sec (d'ailleurs plus facile à réchauffer). »

7. Dossier [REDACTED] contre la copropriété Concorde : point sur la situation - décision (9.815 Q concernées)

Pour rappel, une citation a été déposée à l'encontre de la copropriété CONCORDE et de la société ADK SYNDIC à l'initiative de [REDACTED] représenté par son conseil, [REDACTED].

M. Sadet conteste le mode de répartition des frais de chauffage tel qu'il est appliqué actuellement à la résidence, à savoir :

15% des frais de chauffage sont répartis entre les propriétaires d'appartements résidentiels proportionnellement aux quotités et 85% au prorata des indications relevées sur les compteurs de chaleur.

[REDACTED] demande également que cette répartition entre partie commune et partie privative soit modifiée comme suit :

30% des frais répartis entre les propriétaires d'appartements résidentiels proportionnellement aux quotités et 70% des frais au prorata des indications relevées sur les compteurs de chaleur.

Il demande également que cette répartition ne soit appliquée que pour l'achat de combustible et pas aux autres frais inhérents au chauffage (entretien, dépannages, ...)

L'audience aura lieu le 13 décembre 2024 à 9h30.

8. Clé de répartition de nettoyage des garages : décision (9.815 Q concernées)

Il a été demandé au syndic d'interpeller l'assemblée concernant le nettoyage des garages. La clé de répartition devrait être adaptée. 5% semble un peu juste par rapport au temps de travail effectué. Il est proposé de passer à 7,5% ou 10% à charge des garages afin de coller au mieux à la réalité.

L'Assemblée décide que le nombre d'heure passé à travailler dans les garages soit communiqué par la femme de ménage et le point sera reporté à l'année prochaine.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5969	5969	896	/

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

9. Rappel des règles de respect de propretés des communs : décision à prendre sur le procédé à suivre pour évacuer les immondices (9.815 Q concernées)

Le syndic fait l'anamnèse du dossier. Certains emplacements de stationnement sont utilisés comme dépôts d'ordures. Malgré plusieurs avertissements et correspondances, la situation reste inchangée.

Par conséquent, le syndic propose d'organiser régulièrement l'évacuation de ces déchets aux frais des résidents. Cette mesure pourrait contribuer à sensibiliser ces derniers au respect des règles d'hygiène et de propreté.

L'assemblée décide d'accepter cette proposition.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5969	5073	896	/

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

10. Fixation des budgets de l'exercice à venir :a) Fonds roulement (charges courantes) :

(9.815 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 52.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5969	5969	/	/

b) Fonds de réserve « immeuble » :

(9.815 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 5.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5969	5969	/	/

11. Mandat à donner au syndic pour la signature d'accord de l'état des lieux pour l'éventuel placement des câbles PROXIMUS par de la fibre optique

(9.815 Q concernées)

L'état des lieux pour le placement des câbles PROXIMUS par la fibre optique est présenté aux copropriétaires.

Mandat est donné au syndic pour signer le présent état des lieux.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5969	5969	/	/

12. Elections et/ou réélections statutaires

(9.815 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

██

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>
5969	5969	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

██████████

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>
5969	5969	/	/

13. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **25 mars 2024 à 16H30.**
- b) Il est rappelé aux propriétaires de communiquer le règlement d'ordre intérieur de la résidence aux locataires.
- c) L'état de la toiture sera vérifié.
- d) Le mur au niveau du garage -1 s'écarte de la porte sectionnelle. Il est demandé au syndic de faire appel à un architecte.
- e) Il sera demandé à ██████████ de revenir finaliser les travaux de peinture et également de deviser la peinture du soubassement de l'immeuble. Mandat est donné au conseil de copropriété pour accepter ce devis.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h06