

«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
FLEURIE A.C.P., bd Frankignoul 3 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 AVRIL 2024**

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

soit : 7.781 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 16h30.

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 «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» 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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.781	7.781		

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 », 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 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 « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

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

- Assurance Incendie : police n° : 816.800.667 – Courtier : [REDACTED] - Compagnie : [REDACTED] - Franchise DE : légale
- Assurance LOI : police n° 720 123 675 – Courtier : [REDACTED] - Compagnie : [REDACTED]

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

L'assemblée en prend acte.

Arrivée de [REDACTED] – Quotités portées à 7.913Q.

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 le 29/01/2024 ;
Une série de remarques sont à lever avant la réception d'une attestation de conformité valable 5 ans.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 20/12/2029.
- Entretien des chaudières :
M. [REDACTED] est présent en séance afin d'informer les copropriétaires des divers travaux réalisés ces dernières semaines sur le chauffage et l'eau chaude.
Il indique aux copropriétaires les futurs travaux qu'il y a lieu de faire à court/moyen terme pour faire fonctionner correctement l'installation, mettre en conformité et réaliser, parallèlement, toute une série d'économie.

Il présente également sa convention (annuelle) de maintenance. Celle-ci s'élève à 5.277,75€ TVAC par an, les services compris sont parcourus en séance.

L'assemblée décide de souscrire au contrat proposé.

Mandat est également donné au Conseil pour valider des travaux d'aménagement de la chaufferie (priorité à l'isolation des tuyaux et modification de la tuyauterie pour accès à la seconde chaudière) pour un budget de 20.000€.

[REDACTED]
[REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	7.913		

- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
Extincteurs () : Validité de l'entretien : 04/03/2025
Extincteurs () : Validité de l'entretien : 25/10/2024
Exutoire () : Validité de l'entretien : 15/12/2024
Dévidoirs (i) : Validité de l'entretien : 16/10/2024
Eclairage secours () : Validité de l'entretien : 17/04/2024
Détection incendie () : Validité de l'entretien : 27/09/2024
Portes Rf : () : Validité de l'entretien : 26/04/2024
- 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 de parking.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2038
La dernière analyse de risques a été effectuée le 19/12/2023
Attestation de régularisation : oui le 19/11/2019 pour AR 2008
Lux paliers : en ordre
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 02/06/2020 ;
Conclusion du rapport : contrôle annuel recommandé ;
Un rapport de suivi a été effectué en date du 06/09/2023.
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :
Le dernier rapport pompiers date du 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.

NB : pas d'obligation d'entretien des portes RF privatives (mail BTV)

Il est précisé que des travaux de mise en conformité selon le règlement de police ne garantissent pas qu'en cas de contrôle de la résidence par les pompiers, ceux-ci n'exigeraient pas des travaux complémentaires.

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

b) Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte
(Art. 3.89 § 5 – 16°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de ne pas missionner d'architecte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	7.913		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – 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 31/12/2023, le total des charges s'est élevé à 198.932,41€ contre 152.499,68€ l'exercice précédent.

Les fluctuations entre les deux exercices sont exposées en séance.

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 32.248,66€
- Fonds de réserve « RESIDENCE » : 28.147,24€
- Fonds de réserve « GARAGES » : 10.654,09€
- Fonds de réserve « REZ » : 12.946,74€

Le syndic précise que les travaux commandés relatifs à l'AGE du 10 janvier 2024 n'ont pas encore été prélevés sur ces fonds.

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

M. [REDACTED] confirme 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>
7.913	7.913		

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	7.913		

6. Travaux – décision – mode de financement

- a) Mise en conformité des ascenseurs – Présentation des offres de la société [REDACTED] pour un montant total de 6.527,01€ TVAC, sur base des analyses de risques du 13/12/2023 - Décision

(8.240 Q concernées)

L'offre de la société [REDACTED] est présentée en séance.

L'Assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de l'AGO 2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	7.913		

- b) Rénovation énergétique – Information quant à « l’abandon » du dossier par l’architecte [REDACTED] et mandat donné à l’architecte [REDACTED] pour la reprise du dossier – Ratification du mandat et de l’orientation du dossier (10.000 Q concernées)

Le syndic informe l’Assemblée que, malgré plusieurs relances, l’architecte [REDACTED] n’a plus donné aucun signe de vie.

L’architecte [REDACTED] a été contacté et a montré de l’intérêt pour le dossier.

Ce dernier est toujours à l’étude chez [REDACTED].

L’Assemblée décide de ratifier le mandat donné à [REDACTED] pour la reprise du dossier et mandate le conseil de copropriété pour orienter le dossier de façon à pouvoir présenter des solutions techniques ainsi que, si possible, un soumissionnement, pour l’AGO 2025.

Financement : imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	7.913		

7. Fixation des budgets de l’exercice 2024 :

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

Augmentation du budget à 185.000,00€ (+ 30.000,00€).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	7.913		

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

Augmentation du budget à 65.000,00€ (+ 50.000,00€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	7.913		

8. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

- [REDACTED]

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>
7.913	2.556		5.357

Abstention : [REDACTED]

- [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	2.214	342	5.357

Abstention : [REDACTED]

Contre : [REDACTED]

- [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	1.952	604	5.357

Abstention : [REDACTED]

Contre : [REDACTED]

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

- [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	2.556		5.357

Abstention : ALFI

- [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.913	2.214	342	5.357

Abstention : [REDACTED]

Contre : [REDACTED]

9. A la demande de M. [REDACTED] – Déconnexion de l'eau chaude sanitaire commune, du point de vue technique et pécuniaire – Décision (10.000 concernées)

M. [REDACTED] informe l'assemblée qu'il a placé un boiler électrique. [REDACTED] fait part également de son intérêt concernant cet aménagement.

10. Divers

- Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **03 avril 2025 à 16H30.**
- Mme VICQUERAY propose que des grilles soient placées aux entrées des couloirs de caves (3 au total) pour la somme approximative de 6.000€. L'assemblée mandate le Conseil pour donner suite à cette demande selon le résultat de la sécurisation des portes à l'avant.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h40.