Liège, le «Date_Du_Courrier»

N/Réf. : PG / Jc

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»
«Clt_Pays»-«Clt_CodePost» «Clt_Localite»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
DE GAULLE A.C.P., quai de Gaulle 11 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 19 novembre 2024

Sont présents ou valablement représentés : 23 propriétaires sur un total de 38

soit : 56.476 quotités sur un total de 88.153

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.

Préambule : *Mme* [redacted] *présente aux propriétaires Monsieur* [redacted] *qui sera amené à la remplacer à la suite de son départ.*

La séance est ouverte à 17h05

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5)* *(88.153 Q concernées*)

Président et secrétaire : [redacted]
Le syndic représenté par [redacted] rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières
(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Conformément à l'AGO 2022 :

- **Réparation des bétons et pierres de parement suite à la mise en sécurité de la façade arrière : 4.028 € TVAC**

Conformément à l'AGO et AGE 2023 :

- **Révision de la prime d'assurance** : Grâce à l'intervention du courtier, la compagnie a accepté de réduire la prime annuelle de 6 290,34 € à 6 191,34 €, tout en ajoutant le pack "Building +" pour offrir une couverture plus étendue, avec des garanties supplémentaires pour une protection plus complète de l'immeuble
- **Remplacement de la parlophonie** : 4.865.40 € TVAC
- **Souscription d'un emprunt** d'un montant de 51.702,15 € TVAC pour la commande de nouvelles chaudières via l'entreprise LAMBERMONT

Gestion courante :

- **Remplacement de la porte sectionnelle de garage** datant de la création de l'immeuble suite à une panne du moteur **: 3.095 € TVAC**
- **Remplacement du variateur de fréquence de l'ascenseur** datant de 2010 suite à une grosse panne le 02 janvier 2024 **: 6.346,00 € TVAC.**

b) Energies :

La copropriété bénéfice des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.
Le contrat actuel est souscrit auprès de TOTALENERGIES en prix variables assorti d'une possibilité de « CLICS ».
Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, quant à lui, avec la société LUMINUS.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° : 03-50 174 577 - Courtier : BEAUJEAN - compagnie : AG – franchise : légale
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : compagnie CFDP

3. Mise en conformité de la copropriété

a) **Obligations légales – point de la situation :**

- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité est valable jusqu'au 29/10/2029
- Gaz :
  La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2023
  Des remarques sont à lever avant de commander un nouveau rapport. L'électrovanne doit être déplacée et le sera au moment du remplacement des chaudières.
- PEB :
  Rapport PEB est valable jusque 2031
- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues par la société LAMBERMONT
  Suite AGE 2024, décision de remplacer les chaudières. La commande a été faite le 10/09/2024 à LAMBERMONT (ce sujet sera abordé au point 6a du présent procès-verbal)
- Permis d'environnement :
  Valable jusque 2029 pour les chaudières
- Ascenseur(s) :
  La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034
  La dernière analyse de risques a été effectuée le 02/08/2019
  Attestation de régularisation : oui le 23/10/2020
- Amiante :
  Un inventaire amiante a été réalisé le 07/08/2020
- Conformité incendie
  La copropriété est en conformité suite aux travaux réalisés en 2022

- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs (SOMATIFIE) : validité de l'entretien 31/01/2025
  - Exutoire (CRAHAY) : validité de l'entretien 07/12/2024
  - Eclairages de secours (CRAHAY) : validité de l'entretien 07/12/2024
  - Portes RF (CRAHAY) : validité de l'entretien 07/12/2024
    Monsieur Crahay ne voulant plus se charger du contrôle des portes RF, un contrat Burnotte devra être proposé

    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. (environs 18 portes pour DEGAULLE) Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme porte 154€ htva)

    Les propriétaires ne marquent pas leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires mais donnent mandat au conseil de copropriété pour valider le devis de la société Burnotte en cas d'intervention nécessaire.

- Concernant les parties privées :
  Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :
  - Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
  - Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
  - Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
  - Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

  En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

- Statuts et ROI de la copropriété :
  Les statuts datent du 19/08/1980
  L'acte devrait être signé le 18/10/2024 mais des précisions ont été réclamées par le notaire le 08/11/2024. Ce sujet devra être réabordé en AGO 2025.

  Le ROI de la résidence, mis à jour par le syndic, est disponible sur le site.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(88.153 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 09/2024, le total des charges s'est élevé à 109.639.07 € contre 91.126,82 € l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement du remplacement du variateur pour l'ascenseur, d'une augmentation du cout de la vie.
Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « Immeuble » : 11.267,03 €
- Apport initial propriétaire : 10.749,53 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.
Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

[redacted] confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'assemblée attire l'attention quant au montant de 6.346€ TVAC (remplacement du variateur de fréquence de l'ascenseur) qui a été imputée en dépenses locataires (DL030) à la demande des commissaires aux comptes et contre l'avis du syndic. Chacun des propriétaires est invité à répercuter cette dépense de la manière dont il le souhaite et en fonction bail intervenu avec son locataire.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé *(88.153 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 recueille le même suffrage.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

6. <u>Travaux – décision – mode de financement</u>

a) <u>Remplacement des chaudières : état de la situation</u> *(88.153 Q concernées)*

Pour rappel, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 mai 2024, il a été voté le remplacement des chaudières par l'entreprise LAMBERMONT. Un crédit a été contracté à cet effet auprès de la CBC.

La commande a été passée le 9 septembre 2024, soit 4 mois après la décision de l'assemblée générale.

L'entreprise LAMBERMONT a ainsi pu commander les pièces nécessaires et a proposé une installation de la nouvelle chaudière le 14 octobre 2024, avec un délai d'exécution de 10 jours ouvrables maximum.

Cependant, le conseil de copropriété a estimé que les conditions climatiques actuelles ne permettent pas la réalisation des travaux et envisage de stocker le matériel dans l'immeuble jusqu'au printemps prochain.

L'installation du nouveau chauffage est donc reportée à l'année prochaine, dès que les températures le permettront. Le matériel sera livré et entreposé dans le local de chauffage. LAMBERMONT facturera le coût du matériel dès la livraison.

Le syndic interpellera la société LAMBERMONT afin d'obtenir une analyse et devis permettant de diminuer les déperditions de chaleur.

b) **<u>Travaux extraordinaires à prévoir</u>**

(Art. 3.89 § 5 – 16° - 88.153 quotités concernées).

Les travaux extraordinaires suivants sont à prévoir sur les prochaines années :

- La toiture qui date de 2004 : budget +- 50.000 €
- Etanchéité de la cours arrière : budget +- 30.000 €

Financement envisagé : Apport au fonds de réserve

7. <u>Cours arrière : problèmes (voitures qui gêne dans le parking, revêtement de la cours arraché, …) : Rappel du règlement d'ordre intérieur</u> *(88.153 Q concernées)*

Il est rappelé que l'aire de roulage située dans la cour ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques. Le parking sur cette aire de roulage est interdit.

La parole est donnée à [redacted] qui expose la problématique.

L'assemblée en prend acte.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

8. <u>Problématique du terrain Rue Capitaine</u> *(88.153 Q concernées)*

Pour rappel, lorsque la demande de rachat de la parcelle de terrain située rue Capitaine avait été abordé à l'assemblée générale 2023, [redacted], copropriétaire, s'était manifestée en indiquant ce qui suit :

« Dans notre mémoire familiale, la résidence ayant été construite à l'emplacement de la maison familiale, nous "aurions" un droit d'accession sur le terrain de la rue Capitaine. Le projet d'Amelinkx n'ayant pas été entièrement réalisé, la résidence prévue rue Capitaine n'a pas vu le jour. Notre tante, Mme Andrianne, notaire de son état, "se serait" réservée un droit d'accession partiel sur ce terrain qu'elle nous aurait transmis à son décès. »

À la suite de l'assemblée générale de 2023, le syndic indique avoir transmis un courrier provenant de l'Administration Fiscale dans le cadre du dossie[redacted] qui confirme que le terrain appartient bien à la copropriété.

Cette information a été envoyée à [redacted] qui devait se renseigner afin de nous faire part de ses conclusions. À ce jour, nous n'avons toujours rien reçu de sa part. Le potentiel acheteur ne s'est plus manifesté.

L'assemblée en prend acte.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

9. <u>Proposition d'engager une concierge : analyse de [redacted]</u> *(88.153 Q concernées)*

Pour rappel, [redacted] s'était proposée à l'assemblée ordinaire 2023 d'analyser la possibilité d'engager un concierge dans la résidence.

Parole est donc donnée à [redacted] qui exprime le souhait d'engager un préposé au nettoyage, résidant dans l'immeuble, qui effectuera cinq heures de prestations hebdomadaire.

L'assemblée en prend acte et décide de ne pas donner suite à cette demande.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

10. <u>Fixation des budgets de l'exercice à venir :</u>

a) <u>Fonds roulement (charges courantes)</u> : *(88.153 Q concernées)*

Proposition d'augmentation du budget à 114.000€ (+ 10.000€)

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

b) Fonds de réserve « Immeuble » :
(Art. 3.86 § 3 - min 5% des charges de l'année précédente sauf décision à 4/5 des voix – 88.153 quotités concernées)

Proposition d'augmentation du budget à 7.000€ (+ 3.500€)

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

c) Remboursement « Emprunt Mise En Conformité Incendie » : 8.626,08€ *(88.153 Q concernées)*

Fin de l'emprunt le 05/11/2026

d) Remboursement « Emprunt chaudières » : 7.573,32€ *(88.153 Q concernées)*

cfr le tableau d'amortissement prévisionnel de 60.000 €/10ans. Début de la période de prélèvement à a suite de la réalisation des travaux.

11. Elections et/ou réélections statutaires *(88.153 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

[redacted] sont réélus.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

[redacted] est réélu.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*56.476*	*/*	*/*

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2027 (conditions de gestion accessible sur notre site www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK)

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.476	*47.039*	*9.437*	*/*

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

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

12. <u>Divers</u>

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **20 novembre 2025 à 17h.**

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h00.