Liège, le «Date_Du_Courrier»

N/Réf. : «Imm_SyndicRef»/«Imm_RefSecret»

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

«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 16 novembre 2023

Sont présents ou valablement représentés : 21 propriétaires sur un total de 38

soit : 51797 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.

Madame [redacted] informe les propriétaires que Madame [redacted] lui a été adjointe en qualité d'assistante pour la gestion de la résidence.
[redacted]st à votre entière disposition :
Par téléphone, tous les jours de 9h à 12h30 au 04.220.79.95
Par mail : [redacted]

La séance est ouverte à 17 : 10

Résumé des discussions et décisions prises

1. <u>Constitution du bureau</u> *(Art. 3.87 § 5)* *(88.153 Q concernées)*

Président : [redacted]
Secrétaire : [redacted]
Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

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

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

a) <u>Les travaux</u>

- Conformément à la décision de l'assemblée ordinaire 2022 – Travail de sécurisation de la façade arrière : 1060,00 €
- Pose et fourniture des éclairages de secours : 3.590.22 €
- Adaptation égouttage en sous-sol : fourniture et pose d'un nouveau sterfput : 3.134.63 €
- Dépannage sur la 2e porte, remplacement du moteur : 913,61 €

b) <u>Les énergies</u>

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.

Grace au système de « CLICS », le prix du gaz a été fixé à :
- 46,52 € MWh pour novembre 2023 ;
- 51,52 € MWh pour décembre 2023 ;
- 55,06 € MWh pour le premier trimestre 2024.

Grace au système de « CLICS », le prix de l'électricité a été fixé à :
- 127,68 € MWh pour novembre 2023 ;
- 138,17 € MWh pour décembre 2023 ;
- 149,16 € MWh pour le premier trimestre 2024.

c) <u>Point sur les/le contrat(s) d'assurance</u> :

- Assurance Incendie : police n° 03-50 174 577 - Courtier : Beaujean - compagnie : AG franchise DE : Légale
- Assurance PJ : Contrat N° 24ADK-DEGAULLE – Courtier : JAAG – Compagnie CDFP

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 29/10/2024

- Gaz :
  Un contrôle de l'installation a été effectué le 08/10/2018
  Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'en 08/10/2023
  Passage Apragaz le 08/12/2023

- PEB :
  Le certificat PEB est valable jusqu'au 18/06/2031

- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues annuellement par la société LAMBERMONT

- Matériel incendie :
  Le matériel incendie est contrôlé annuellement par :
  Extincteurs : Somatifie – Validité l'entretien 21/03/2023
  Dévidoirs : Business fire – Validité de l'entretien : 09/08/2024
  Eclairage secours : Crahay : Validité de l'entretien : 24/01/2024
  Portes Rf : Crahay : validité de l'entretien : 25/07/2024

- Une déclaration de classe 3 ou permis d'environnement :
  Une déclaration de classe 3 a été introduite pour 2 chaudières le 02/12/2019 (validité 10 ans)

- Ascenseur(s) :
  La prochaine analyse de risque sera réalisée en 2034

  Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) **Adaptation des statuts de la copropriété :** *(88.153 Q concernées)*

Pour rappel, il y a eu toute une série de changements législatifs depuis le 1er janvier 2019.

Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des ¾ des voix à une majorité des 2/3 pour les décisions relatives aux travaux de rénovation.
- Le fonds de réserve deviendra obligatoire. Il doit être alimenté, au minimum, chaque année, à concurrence de 5 % des charges ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, l'assemblée pourra y déroger moyennant une décision prise à la majorité des 4/5 des voix.
- Ne peuvent participer à un vote sur un point que ceux qui sont concernés par la dépense y afférente.
- Privilège de la copropriété pour les charges impayées pour l'exercice en cours et le précédent (selon un rang déterminé dans le texte de Loi).
- Le rapport du conseil de copropriété est réduit à une seule obligation annuelle (au moment de l'assemblée) au lieu de deux.
- Des prescriptions actuellement reprises au RGC devront être transférées au ROI.

De plus, pour la résidence DEGAULLE, il existe une problématique historique au niveau des quotités.

En effet, la partie située rue Capitaine n'a pas été construite, ce qui représente 11751 Q sur les 100 000Q. Le total des quotités est donc de 88249 Q pour l'acte de base mais dans nos systèmes en recense 88153 Q. la différence de 96 Q se situe au niveau des garages.

3 garages box supprimés et 2 emplacements supprimés--> -166 Q
5 Emplacements agrandis --> +70 Q donc différence 96 Q

Il a donc été décidé, en 2019, d'adapter les statuts de la résidence.

Le projet a été porté à la connaissance des propriétaires en amont de la présente assemblée générale.

Présentation du projet : vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement *(*le projet et la note sont consultables sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble)

LE SYNDIC PRECISE QUE CETTE ADAPTATION DES STATUTS N'IMPLIQUE AUCUN PASSAGE DES COPROPRIETAIRES DEVANT UN NOTAIRE.
L'assemblée en discute et décide de mandater le syndic pour passer les statuts par acte authentique devant le notaire Dubuisson.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*45088*	*3323*	*3386*

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

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – 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 09/2023, le total des charges s'est élevé à 91.226.82€ contre 71.780,67 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de l'augmentation des coûts du gaz et de l'électricité et des différents travaux précités.

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

- Fonds de réserve « immeuble » : 23.048,78 €
- Apport initial « propriétaire » : 10.749,53 €

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

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

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

5. **Décharge** *(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 recueillant le même suffrage.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

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

a) <u>Terrain Rue CAPITAINE : accord de principe sur la vente</u> *(88.153.Q concernées)*

Le syndic précise avoir reçu un courriel de [redacted] précisant ceci :

« Lorsque nous avons vu le point 6 à l'ordre du jour de l'AG DU 16/11/2023, nous nous devions de réagir.
Nous n'avons pas le temps matériel de rechercher les éléments précis pour étayer de manière formelle ce qui suit :
Dans notre mémoire familiale, la résidence ayant vu le jour 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 été érigée, notre tante, madame [redacted], notaire de son état, « se serait » réservée un droit d'accession partiel sur ce terrain qu'elle nous aurait transmis à son décès.
Nous pensons que la chose doit être clarifiée pour le futur potentiel acheteur et dans l'intérêt de la copropriété. Néanmoins, la vente de ce terrain nous semble une bonne idée pour l'ensemble de la copropriété.

Au regard de cette information, le syndic propose à l'assemblée de demander un avis juridique sur la question avant de prendre quelque décision que ce soit.

L'Assemblée en discute et décide d'accepter cette proposition et de remettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Financement : via le fonds de roulement

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

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

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

Diminution du budget à : 100.000 €

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

b) <u>Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies</u> *(88.153 Q concernées)*

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

c) Fonds de réserve « immeuble » : *(88.153 Q concernées)*

Proposition maintien du budget à : 3.500 € (*Art. 3.86 § 3 - min 5% des charges de l'année précédente sauf décision à 4/5 des voix – 88.153. Quotités concernées)*

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

d) Remboursement « emprunt » *(88.153 Q concernées)*

Fin de l'emprunt le 05/11/2026 : 8.626,08 €

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

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

a) Conseil de copropriété (1 an) :

[redacted] quitte le conseil de copropriété. [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 décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

[redacted] est réélu.

Q présentes/représentées	*En accord avec la décision*	*Contre la décision*	*Abstention*
51797	*51797*	*/*	*/*

9. Divers

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **Mardi 19 novembre 2024 à 17h**
b) Il sera demandé au courtier de renégocier le contrat d'assurance de la copropriété.
c) Mme HAUTO propose d'analyser la possibilité d'engager un concierge dans la résidence. Cette possibilité sera analysée et ce point sera remit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h37