

**Association des copropriétaires de la résidence**  
**GODEFROID KURTH A.C.P., bd de la Sauvenière 110 à 4000 LIEGE 1**  
**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire (2023) Recommencée du 29 février 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 27 propriétaires sur un total de 93

soit : 54.648 quotités sur un total de 100.000

*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 17h14.

*Au vu du nombres de points à traiter et du nombre de votes à comptabiliser, l'Assemblée prend note que la tenue de cette réunion risque d'être longue. De plus, au vu des procédures judiciaires en cours, il est impératif que l'ensemble des copropriétaires soient présents lors de la comptabilisation des votes à la fin de l'Assemblée. Toutefois, puisque le comptabilisation des votes devraient prendre plusieurs heures, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés marquent oralement leur accord pour que la comptabilisation des votes soit réalisée le lendemain de l'AG par le syndic à tête reposée. Afin de faire opposition à tout litige à ce sujet, le tableau des votes sera annexé au présent PV et les bulletins écrits et signés par chaque propriétaire resteront disponibles au siège du syndic.*

*L'Assemblée vote oralement sur cette décision.*

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>54.648</b>	<b>54.648</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Résumé des discussions et décisions prises

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

*(100.000 Q concernées)*

Président :

Secrétaire : ..

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>
<b>59.158</b>	<b>59.158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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*

## 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 :

- Renégociation des de la franchise spéciales en dégâts des eaux. Nous avons obtenu le retour à une franchise légale ;
- Remplacement des contrôles d'accès de la grille ;
- Remplacement de la pompe vide cave ;
- Réalisation de la mise en conformité des ascenseurs des BLOCS II et III;
- La remise en état de la trappe ascenseur des blocs arrière ;
- Réparation de l'étanchéité du sol après la grille.

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.

L'assemblée en prend acte.

### Procédures judiciaires lancées par la société CIE à l'encontre de l'ACP GODEFROID KURTH et des décisions prises lors de l'Assemblée du 16/02/2023 :

Maître i Conseil de la Copropriété, fait l'anamnèse du dossier et des jugements de la Justice de Paix.

Le Jugement dans la procédure opposant la à

à été renvoyé devant le Tribunal de l'entreprise de Liège pour la justice de Paix dans ce dossier.

En ce qui concerne la procédure opposant la

à l'ACP GODEFROID KURTH, la partie demanderesse a l'intention d'interjeter appel du jugement le 09/02/2024. Un nouveau calendrier de procédure doit être défini.

La décision de ce jugement est la suivante :

« Le juge de paix,

*Dit l'action principale irrecevable en tant qu'elle a pour objet de faire annuler l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la Résidence Godefroid Kurth du 16 février 2023.*

*Reçoit l'action principale pour le surplus. La dit non fondée.*

*Dit l'action reconventionnelle recevable et fondée dans la mesure reprise ci-après.*

*Condamne la s.a. à donner accès au 6ème étage de l'immeuble pour mettre en œuvre la réalisation des travaux de rénovation des coupoles tels que conçus par le bureau*

*Dit pour droit que l doit supporter l'accroissement éventuel du coût des travaux de mise en conformité des coupoles et l'accroissement des frais de réservation du crédit souscrit par l'association des copropriétaires de la Résidence Godefroid Kurth pour financer les travaux de rénovation de la toiture.*

*Condamne l à passer l'acte authentique de vente des emprises au sol tel qu'identifiées en orange au plan de situation dressé par le géomètre et des emprises en toiture au niveau des six coupoles mises en œuvre au prix de 25 660,00 € (emprises au sol) et de 3 600,00 € (emprises en toiture) dans les quatre mois du prononcé du présent jugement.*

*Rouvre les débats à la date du 14 juin 2024 à 4000 Liège, rue de Bruxelles 2 bâtiment F, niveau zéro, salle FOD à 9h00 précise pour quinze minutes de débats afin de vérifier la correcte exécution de cette dernière condamnation.*

Condamne la s.a. [...] à payer à l'association des copropriétaires de la Résidence Godefroid Kurth :

- la somme de 25 660,00 € au titre du prix des emprises au sol ;
- la somme de 3 600,00 € au titre des emprises en toiture ;
- la somme de 2 131,42 € au titre des honoraires de [...] ;
- la somme de 1 680,00 € au titre des dépens.

Réserve à statuer pour le surplus.

Ce jugement est prononcé contradictoirement à l'audience publique du 22 janvier 2024 de la Justice de paix du deuxième canton de Liège, par le Juge de Paix [...] , assisté du greffier [...] »

Les jugements ont été communiqués, préalablement à cette dite Assemblée Générale, aux copropriétaires.

A la demande du Conseil de Copropriété, un rappel sur les coûts liés aux procédures lancées par la s.a. CIE est fait :

- Augmentation du devis d'ISOTOIT – 12.467€ HTVA (présentation des majorations par l'architecte [...] charge de ce dossier) :
  - Majoration 2021/2023 : 10.479€ HTVA ;
  - Majoration 2023/2024 : 1.988€ HTVA. Le syndic indique qu'un geste commercial de 5.000€ a été octroyé par ISOTOIT sur cette majoration, dans l'espérance de l'exécution prochaine des travaux.
  - Monsieur [...] rappelle que les majorations sont modérées car les isolants, avec pente, ont déjà été fabriqués par la société ISOTOIT et qu'ils sont stockés dans un entrepôt depuis 2 ans. Si ces isolants sont vendus par ISOTOIT, dans l'attente de l'exécution des travaux, la majoration appliquée serait beaucoup plus conséquente puisque le prix de ces matériaux a fortement augmenté ces derniers mois (dernières années).
- Frais d'avocat depuis 2021 dans les dossiers liés à la s.a. CIE (4 procédures judiciaires) : 12.572,12€ à ce jour.
- Le coût de prolongation du crédit (estimations) :
  - Du 29/09/2022 au 29/12/2022 : +/- 610,38€ ;
  - Du 29/12/2022 au 29/12/2023 : +/- 2.441,50€ ;
  - Du 29/12/2023 au 29/02/2024 : +/- 406,92€.

Monsieur [...] indique :

- Qu'il ne fera pas appel contre l'exécution des travaux des coupoles si les travaux de réfection de la toiture ont lieu dans la foulée ;
- Avoir payé à l'huissier les sommes dues dans le jugement hormis les 25.660,00€ de rachat d'emprise au sol ;
- Qu'il versera le montant du devis ISOTOIT (16.874,99€ TVAC) pour la réfection des coupoles. Ce montant est une provision maximum s'il est constaté que l'ensemble des travaux doit être réalisé après constat d'ISOTOIT.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de faire exécuter le Jugement de la Justice de Paix.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>49.229</b>	<b>5.419</b>	<b>4.510</b>

### 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 26/04/2024 (arrière) et 03/12/2024 (avant)

- Gaz :

La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie le 11/05/2022. Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2027

- PEB :

Rapport PEB est valable jusque 2030 pour les blocs arrière – studios (n° 20200219005751) et 2029 pour Bloc Avant (n° 20191029012756).

- Entretien des chaudières :

Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE pour le bloc avant. Nouvelles chaudières blocs studios et bureaux sont entretenues par EMD CHAUFFAGE.

- Matériel incendie

Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement

- Extincteurs : BUSINESS FIRE
- Exutoire : CRAHAY
- Eclairages de secours : CRAHAY
- Portes RF : CRAHAY

- Permis d'environnement :

Un permis d'environnement de classe 2 est en cours de réalisation.

- Ascenseurs :

La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034. Les Lux paliers sont en ordre. Les travaux de mise en conformité des ascenseurs pour les blocs arrière sont réalisés. Nous attendons l'attestation de régularisation.

- Amiante :

Un inventaire amiante a été réalisé le 11/02/2020. En conclusion, seul un contrôle annuel est à prévoir.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

#### b) Adaptation des statuts de la copropriété :

(100.000 Q concernées)

Le syndic rappelle la décision de l'AG du 16/02/2023 :

« Après échanges de vues, l'Assemblée décide de geler l'adaptation de la partie de ses statuts qui doit passer en acte authentique tant que les problèmes d'acquisition et de modification de quotes-parts de copropriétés ne sont définitivement solutionnés. Ce point sera remis à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée. »

Etant donné qu'une procédure en justice, lancée par la société CIE, est en cours en vue d'annuler les décisions prises lors de la dernière Assemblée, ce dossier n'a toujours pas avancé.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
59.158	53.337	0	5.821

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (100.000 Q concernées)  
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/10/2023, le total des charges s'est élevé à 112.991,80€ contre 118.167,28€ l'exercice précédent.

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

• Fonds de réserve « immeuble » :	3.916,98€
• Fonds de réserve « appartement + rez » :	35.172,80€
• Fonds de réserve « garages » :	1.373,86€
• Fonds de réserve « bureaux » :	5.914,19€
• Fonds de réserve « studios » :	10.753,35€
• Fonds de réserve « ascenseurs » :	829,10€
• Fonds de réserve « studios + bureaux + garages » :	21.478,16€
• Fonds de réserve « bureaux sans 6 <sup>ème</sup> étage » :	- 470,89€

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

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

Les commissaires aux comptes précisent qu'ils ont examiné la comptabilité de la résidence et présentent leur rapport. Ils n'ont aucune remarque à formuler et proposent que les comptes soient approuvés.

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>
<b>59.158</b>	<b>51.225</b>	<b>0</b>	<b>7.933</b>

5. **Décharge** (100.000 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.

Le Conseil de copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>51.887</b>	<b>0</b>	<b>7.271</b>

Les commissaires aux comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>53.306</b>	<b>0</b>	<b>1.852</b>

Le syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>43.669</b>	<b>8.218</b>	<b>7.221</b>

**6. Elections et/ou réélections statutaires***(100.000 Q concernées)*a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme REMACLE

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>57.740</b>	<b>0</b>	<b>1.418</b>

M. PLANCHON

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>57.740</b>	<b>0</b>	<b>1.418</b>

M. MARKOWICZ

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>49.522</b>	<b>8.218</b>	<b>1.418</b>

M. PIRENNE

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>57.455</b>	<b>0</b>	<b>1.703</b>

M. DE L'ARBRE

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>54.442</b>	<b>918</b>	<b>3.798</b>

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. MANFROY.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>57.740</b>	<b>0</b>	<b>1.418</b>

M. RIGA.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>57.740</b>	<b>0</b>	<b>1.418</b>

## 7. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (100.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 135.000€ (-21.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>57.591</b>	<b>0</b>	<b>1.567</b>

- b) Fonds de réserve « bloc avant » : (100.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « bloc avant » à 10.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>27.611</b>	<b>27.611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- c) Remboursement de l'emprunt « pompier bloc arrière » : (67.165 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « pompier bloc arrière » à 22.840€.

L'emprunt se terminera le 15/11/2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>31.547</b>	<b>31.262</b>	<b>0</b>	<b>285</b>

- d) Remboursement de l'emprunt « chaudière partie bureaux » : (16.146 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « chaudière partie bureaux » à 2.825,22€.

L'emprunt se terminera le 8/12/2032.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>13.129</b>	<b>13.129</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

- e) Remboursement de l'emprunt « chaudière partie studios » : (11.211 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « chaudière partie studios » à 2.825,22€.

L'emprunt se terminera le 8/12/2032.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>1.836</b>	<b>1.836</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

f) Remboursement de l'emprunt « rénovation toiture bloc arrière » : (67.165 Q concernées)

L'Assemblée donne mandat au syndic pour appeler les appels de fonds remboursant l'emprunt « rénovation toiture blocs arrière ».

L'emprunt se terminera le 8/12/2032.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
31.547	24.177	0	7.340

8. Demande de M. DE L'ARBRE de pouvoir installer 2 compresseurs pour conditionnement d'air en toiture du bloc arrière (67.165 Q concernées)

Monsieur DE L'ARBRE explique sa demande.

Après échange de vues l'Assemblée décide de marquer son accord pour l'installation privative des deux compresseurs sur la toiture après la réfection de cette dernière. Le matériel devra être placé dans les règles de l'art et l'étanchéité de la toiture ne devra pas être altérée. En cas dégâts ou problématiques futures, les frais de réparation incomberont au propriétaire des compresseurs.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
23.614	23.614	/	/

9. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité incendie de la résidence : présentation de l'étude de l'Architecte (100.000 Q concernées)

Point devenu obsolète par le Jugement du 22/01/2024 et le fait que Monsieur ne portera pas ce point en appel (cf. point 2 de cette assemblée). Le mandat octroyé à Monsieur lors de l'AG du 16/02/2023 peut donc débiter. L'étude sera présentée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

b) Proposition de fourniture et pose de détecteurs de mouvements pour l'éclairage des garages (option LED : 5.745,20€ TVAC) (31.875 Q concernées)

Le syndic présente le devis de M. u .

Après échange de vues, l'Assemblée décide de réaliser ce travail selon le devis présenté.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.649	8.364	0	285

c) Rappel de l'interdiction, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, d'utiliser des décompteurs de gaz (privatif)

L'Art. 24 du décret du 21 mai 2015 relatif à l'organisation du marché régional du gaz prévoit que :  
« Lorsque'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 un utilisation final 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 ».**

Les propriétaires qui seraient dans ce cas sont priés soit de passer à un système de production électrique, soit de contacter la société RESA pour faire installer des compteurs de gaz officiels pour leur appartement.

Pour les propriétaires qui le souhaitent, une commande globale sera faite pour l'enlèvement des décompteurs au printemps prochain puisque le décompteur de la conciergerie doit être enlevé également. Tous les copropriétaires qui souhaitent s'ajouter à cette commande doivent en informer le syndic avant le **31/03/2024**. La facture sera imputée à la copropriété pour la partie conciergerie et aux propriétaires ayant fait la demande pour le delta (division par nombre de lots et non par quotités).

L'Assemblée en prend note.

10. Nettoyage de la résidence : point de la situation et décision éventuelle (100.000 Q concernées)

Le Conseil de Copropriété explique la demande.

Le syndic présente le coût annuel de la préposée à l'entretien (22.393,24€ pour l'exercice 2022/2023) ainsi que les deux devis collationnés suivant le même cahier des charges :

- BHT – coût annuel : +/- 26.658,72€) + travail en régie : 38€ par heure HTVA ;
- ALL IN MP – coût annuel : +/- 36.880,80€+ travail en régie : 42€ par heure HTVA.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de :

- A. Continuer avec la préposée à l'entretien actuellement engagée par la copropriété ;
- B. Mettre fin au contrat avec la préposée à l'entretien et passer par la société de nettoyage BHT (coût annuel : +/- 26.658,72€) ;
- C. Mettre fin au contrat avec la préposée à l'entretien et passer par la société de nettoyage ALL IN MP (coût annuel : +/- 36.880,80€).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition A</i>	<i>En accord avec la proposition B</i>	<i>En accord avec la proposition C</i>
<b>59.158</b>	54.648	4.510	0

11. Demande de Mme \_\_\_\_\_ et de M. \_\_\_\_\_ - Rachat de parties communes au 5<sup>ème</sup> étage du bloc arrière : explication et décision (100.000 Q concernées)

Mme \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ expliquent leur demande.

Le syndic précise que l'ensemble de la copropriété est concerné puisque cela a un impact sur les quotités du BLOC II et donc sur les quotités du COMPLEXE.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et demande aux candidats acquéreurs de venir avec un dossier complet sur ce rachat.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	51.252	854	7.052

**12. Demande de M. – Sécurisation des moyens d'accès aux garages : explication et décision**  
(31.875 Q concernées)

Monsieur explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point pour l'instant. Monsieur est invité à contacter les propriétaires de garages de son niveau afin de savoir leur intention. Le point est porté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>8.649</b>	7.794	570	285

**13. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques : information et décision éventuelle**  
(67.165 Q concernées)

La question du placement de solutions de recharge de véhicules électriques est débattue.

À l'heure actuelle, selon les dernières informations recueillies auprès des services de sécurité et d'incendie, aucune installation ne peut être réalisée à l'intérieur des bâtiments.

En effet, les pompiers sont réticents car ils ne savent maîtriser un incendie de voiture électrique qu'en l'immergeant dans un caisson étanche volumineux, majoritairement impossible à introduire dans les garages de copropriétés.

Il semble raisonnable de penser qu'une législation spécifique devra intervenir en la matière mais, dans l'intervalle aucune suite favorable ne peut être allouée aux sollicitations d'installation de bornes de recharge dans une perspective sécuritaire.

L'assemblée en prend note.

Suite à la demande de quelques propriétaires, le syndic détaille la consommation électrique des garages sur les dernières années :

Pour le compteur 5297126 :

Date	Index	Type de relevé	Différence index relevé	Nombre de jour entre les relevés	Consommation journalière sur la période
14/06/2019	94287,9	Réel - RESA			
27/05/2020	99374,2	Réel - RESA	5086,3	348	14,62
07/05/2021	5795,3	Réel - RESA	6421,1	345	18,61
14/06/2022	13150,1	Estimé RESA			
10/01/2023	22753,5	Réel - Syndic	16958,2	613	27,66
12/06/2023	19894,6	Estimé RESA			
12/06/2023	27422,0	Réel - Conseil	4668,5	153	30,51
11/09/2023	29432,4	Réel - Conseil	2010,4	91	22,09
12/12/2023	31484,0	Réel - Conseil	2051,6	92	22,30

*NB : remise à zéro de l'index du compteur lorsque ce dernier a atteint le nombre 100.000.*

Une différence importante dans les consommations est à noter depuis 2021.

L'Assemblée s'interroge sur la présence de raccordements pirates afin de recharger illégalement des véhicules électriques.

A cet effet, le syndic rappelle la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire recommencée du 11/01/2018 :  
« 10. Demande d'installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques au box 18 (demande de M.

Après échange de vues, l'assemblée décide que Monsieur \_\_\_\_\_ est autorisé à procéder à cette installation moyennant le respect des règles suivantes :

Une nouvelle ligne conforme en tous points et protégée par un disjoncteur réglementaire devra être installée par l'électricien du bâtiment.

Cette ligne pourra l'être sur base d'un nouveau compteur à installer par l'intéressé ou sur base d'un décompteur à installer au départ de la ligne s'il y a raccordement sur un compteur commun existant.

Dans ce cas l'intéressé devra rembourser à la communauté l'électricité utilisée. »

A ce jour, il s'agit de la seule autorisation faite par l'Assemblée Générale.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ce qui suit :

- De rappeler que tout raccordement sur le compteur commun des garages est illégal ;
- De faire placer un panneau rappelant l'interdiction ci-dessus à chaque niveau des garages ;
- De ne pas autoriser la recharge de véhicule électrique via un compteur privatif sans accord des pompiers et de l'Assemblée Générale.

Sont invités à voter, pour l'interdiction de recharge de véhicule électrique et d'électroménager dans les garages, l'ensemble des propriétaires des BLOCS II et III, soit 67.165 quotités, puisque le risque d'incendie incombe à l'ensemble de ces copropriétaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>31.541</b>	<b>28.027</b>	<b>285</b>	<b>3.235</b>

Sont invités à voter, sur le placement de panneau à chaque niveau, les propriétaires de garages, soit 31.875 quotités.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>8.649</b>	<b>8.649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Concernant le compteur 5296933 :

Ce dernier indique un index inchangé de 12.750,1 depuis 2019. Il ne semble donc plus être utilisé.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de :

- A. Continuer à payer la redevance pour ce compteur et de garder ce dernier dans le but d'une utilisation future ;
- B. Faire enlever le compteur.

Sont invités à voter, les propriétaires de garages, soit 31.875 quotités.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition A</i>	<i>En accord avec la proposition B</i>	<i>Abstention</i>
<b>8.649</b>	<b>8.364</b>	<b>0</b>	<b>285</b>

**14. Autres points demandés à l'ordre du jour par Monsieur LUST pour compte de la société et pour sa propriété personnelle (garage 2 E17) – suite**

**AGOR 2022**

1) Communication des PV antérieurs à 1987 (100.000 Q concernées)

M. . . . . explique sa demande.

Le syndic indique qu'il n'est pas en possession de ces PV.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas donner suite à cette demande puisque le syndic n'est pas en possession de ces PV.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>59.158</b>	<b>59.158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2) Point sur les travaux de transformation (55.057 Q concernées)

Le syndic indique que contrairement à la demande faite par M. . . . . dans la convocation, ce point ne concerne que les copropriétaires du BLOC II. 55.057 quotités sont donc concernées et non 100.000 quotités.

M. . . . . explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée invite les propriétaires de bureaux à communiquer au syndic leur dossier technique.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>29.711</b>	<b>21.772</b>	<b>0</b>	<b>7.933</b>

3) Frais d'étude mise à l'égout au sein du BLOC II dans le cadre de la transformation des bureaux en logements (24.079 Q concernées)

Le syndic indique que contrairement à la demande faite par M. . . . . dans la convocation, ce point ne concerne que les copropriétaires des BUREAUX. 24.079 quotités sont donc concernées et non 100.000 quotités.

M. . . . . explique sa demande.

**Le syndic rappelle la décision de l'AGO du 10/01/2019 :**

*« Le syndic rappelle la décision de l'assemblée générale ordinaire recommencée du 11 janvier 2018 qui signalait que, compte tenu des travaux réalisés au 6ème étage, il était important de faire vérifier par un architecte indépendant si ces travaux étaient susceptibles de générer des problèmes à la mise à l'égout ainsi que de préciser si une configuration identique aux étages inférieurs pourrait se faire sans problème à la mise à l'égout.*

*Il avait par ailleurs été décidé à l'unanimité que les honoraires de cette étude seraient pris en charge par le plateau du 6ème étage. L'étude a été réalisée, présentée en assemblée lors de l'assemblée générale extraordinaire recommencée du 28/06/2018. Le coût de l'étude TVAC 703,31€ a été mis à charge du plateau du 6ème étage. La société . . . . . souhaiterait que les frais de cette étude soient également répartis au niveau des futurs propriétaires qui transformeraient leurs bureaux en studios ainsi qu'aux propriétaires actuels qui, sans autorisation, ont transformé leurs bureaux en studios.*

*Décision de l'assemblée : l'assemblée qui signale que la décision prise antérieurement de réalisation de cette étude et de son imputation l'a été uniquement du fait de l'urgence vu que la société avait procédé, sans revenir en assemblée pour autorisation, à la modification des bureaux en appartements.*

*L'assemblée précise également, qu'actuellement, un seul bureau est occupé en qualité de logement (sans autorisation urbanistique) et ce depuis 20 ans. Le propriétaire effectuant les démarches pour obtenir la régularisation.*

*En conséquence l'assemblée décide que ce point sera éventuellement revu dans le futur en fonction de l'évolution de l'entité bureaux. »*

Après échange de vues, l'Assemblée décide :

- A. Maintenir la décision prise lors de l'AGOR du 10/01/2019 et donc de ne pas redistribuer ces frais d'étude sur l'entité bureaux ;
- B. De redistribuer les frais de l'étude sur l'entité bureaux et de rembourser la société CIE au prorata des quotités.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition A</i>	<i>En accord avec la proposition B</i>	<i>Abstention</i>
<b>21.062</b>	6.614	14.448	0

4) Travaux de chaudière (35.290 Q concernées)

M. explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas donner suite à cette demande.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>14.965</b>	8.388	6.577	0

5) Indépendance du système de chauffage du 6ème étage (24.079 Q concernées)

M. explique sa demande.

Le syndic indique que, contrairement à la demande faite par M. dans la convocation, ce point ne concerne que les copropriétaires des BUREAUX. 24.079 quotités sont donc concernées et non 35.290 quotités.

Le syndic rappelle la décision de la convention entre l'ACP GODEFROID KURTH et la société CIE du 31/08/2021 :

*« Les parties conviennent que CIE est autorisée à maintenir l'installation du chauffage individuel mise en œuvre par le précédent propriétaire au 6<sup>ème</sup> étage.*

*Tel que prévu dans l'Acte de Base, CIE supportera les frais de chauffage communs à concurrence de 25% de la consommation de l'installation commune, du bloc dans lequel elle est établie (\* au prorata de ses quotités).*

*Tant qu'elle conserve son installation propre au 6<sup>ème</sup> étage, CIE ne supportera pas les frais de réparation, entretien ou remplacement de l'installation commune. »*

Après échange de vues, l'Assemblée décide de maintenir la décision prise.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>21.062</b>	13.129	0	7.933

- 6) Rachat des parties communes à tarif égal (100.000 Q concernées)

Ce point a été discuté au point 2 de la présente Assemblée.

- 7) Boîtier téléphonique et câble litigieux (67.165 Q concernées)

M. . explique sa demande.

L'Assemblée en prend note.

- 8) Travaux d'étanchéité en toiture (67.165 Q concernées)

Ce point a été discuté au point 2 de la présente Assemblée.

- 9) Autorisation pour percements (67.165 Q concernées)

M. . explique sa demande.

Le syndic précise qu'aucune autorisation n'a été donnée pour quelconque percement.

A. Après échange de vues, l'Assemblée décide d'autoriser la société CIE à effectuer les percements nécessaires au niveau de la toiture, dans les règles de l'art au moment de la réfection de la toiture. Tout supplément d'ISOTOIT pour ce poste sera à charge de CIE. Tout désagrément et/ou réparation futurs au niveau de ces percements seront également à charge de CIE.

B. L'Assemblée décide de refuser ces percements.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition A</i>	<i>En accord avec la proposition B</i>	<i>Abstention</i>
<b>31.547</b>	<b>28.635</b>	<b>2.627</b>	<b>285</b>

- 10) Panneaux photovoltaïques – réalisation d'une étude (67.165 Q concernées)

M. . explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas donner suite à cette demande tant que les travaux de réfection de la toiture ne sont pas réalisés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>31.547</b>	<b>28.989</b>	<b>0</b>	<b>2.558</b>

- 11) Respect des procédures de vote et de répartition par blocs (67.165 Q concernées)

M. . explique sa demande.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>31.547</b>	<b>31.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

12) Vérification des consommations électrique des garages (31.875 Q concernées)

Ce point a été discuté au point 13 de la présente Assemblée.

13) Placement de décompteur en vue de l'établissement de consommations réelles (35.290 Q concernées)

M. \_\_\_\_\_ explique sa demande.

Le syndic indique la situation dans le dernier relevé TECHEM :

Propriétaires	VAESEN		BELGOCLE	VAESEN			LEGRAIN	SAUVAGE		VAESEN	DE L'ARBRE		DE L'ARBRE		MEGAL I		MARKOWIC		DE L'ARBRE		CIE
Bureaux	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	601-610
Nombre de décompteurs	1		1	1			1	0		0	1		1		1		1		1		3

Pour le lot 410, Mme \_\_\_\_\_ indique que le bien n'est pas encore transformé, qu'il n'est pas utilisé et que le décompteur sera placé au moment des travaux. L'Assemblée en prend note.

Pour le lot 408-409, l'Assemblée décide de donner un délai d'un mois à Monsieur \_\_\_\_\_ pour placer son décompteur. Dans le cas contraire, une amende de 800€ lui sera imputée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>21.062</b>	<b>21.062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

14) Vérification du nombre de propriétaires (100.000 Q concernées)

M. \_\_\_\_\_ explique sa demande et indique que sa demande est obsolète.

Le syndic indique que le nombre de propriétaires fluctue en fonction des propriétaires ayant plusieurs lots dans la résidence.

15) Mise à jour des statuts (100.000 Q concernées)

Ce point a été discuté au point 3b de la présente Assemblée.

16) Point supplémentaire demandé par M. \_\_\_\_\_ à titre personnel : réalisation d'une étude sur la conformité des installations électriques des garages. En ce compris l'utilisation éventuelle pirate du réseau électrique comme pour la charge de voiture commun pour la recharge de voitures électriques (67.165 Q concernées)

Ce point a été discuté au point 13 de la présente Assemblée.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h55.**

