

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse» / «ClT_boite»
«ClT_CodePost» «ClT_Localite»
«ClT_Pays»

«ClT_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
LES TILLEULS A.C.P., quai de la Boverie 84 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mars 2024

Sont présents ou valablement représentés : 32 propriétaires sur un total de 59
soit : 5.975 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 17H50.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Président : Madame [REDACTED]
Secrétaire : Monsieur [REDACTED]
Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
5.975	5.975		

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 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.

Châssis de la conciergerie et portes d'accès à la toiture

Les travaux ont bien été commandés.

L'entrepreneur GUISET a réceptionné le matériel.

Selon l'entrepreneur, ces éléments seraient placés dans la semaine du 22/04/2024.

Remplacement des chaudières

Les chaudières ont bien été remplacées en octobre 2023 par la société Close.

Aucun problème n'a été relevé depuis leur mise en fonctionnement.

La société CLOSE doit encore réaliser la ventilation basse de la chaufferie.

La société CLOSE a informé le syndic que celle-ci devrait être installée dans la 1^{er} quinzaine d'avril.

La réception des travaux n'a pas encore été réalisée et la société CLOSE doit encore facturer un montant d'environ 35.000 € qui devra être prélevé du fonds de réserve « résidence ».

Désormais, c'est donc le chauffagiste CLOSE qui sera chargé de l'entretien et de la maintenance des installations de chauffage.

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

- Assurance Incendie : police N° 816.918.220 – Courtier : BURTON – Compagnie : AXA
Buildimax – Franchise DE : légale
- Assurance LOI et RC exploitation : Contrat N° 720 134 089 – Courtier : BURTON – Compagnie : AXA

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

L'assemblée en prend acte.

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 23/05/2028
Le rapport de conformité de la conciergerie est valable jusqu'au 21/12/2026
- Gaz :
Le dernier contrôle de l'installation a été effectué le 06/04/2018
Un nouveau rapport sera commandé dès que les établissements Close auront procédé à la mise en conformité de la ventilation basse du local chaufferie (voir point 2. de l'ordre du jour).
- PEB :
Les certificats PEB des communs et de la conciergerie sont valables jusqu'au 20/11/2033
- Entretien des chaudières :
Les nouvelles chaudières ont été mises en service en octobre 2023
Le prochain entretien sera donc réalisé en octobre 2024
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
 - Extincteurs (Business Fire) : Validité de l'entretien : 17/04/2024
 - Extincteurs (Ansul) : Validité de l'entretien : 13/07/2024
 - Exutoire (Business Fire) : Validité de l'entretien : 30/04/2024

- Dévidoirs (Business Fire) : Validité de l'entretien : 17/04/2024
- Eclairage secours (Business Fire) : Validité de l'entretien : 30/04/2024
- Portes Rf : (Burnotte) : Validité de l'entretien : 03/04/2024.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 14/11/2023, laquelle a été déclarée irrecevable.
Une nouvelle demande devra être faite
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 19/06/2019.
Attestation de régularisation y répondant a été obtenue 02/06/2021.
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2034
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 09/12/2019
Ce point sera abordé au point 9. c) de l'ordre du jour.
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):
Date du dernier rapport : 19/04/2021
Ce point sera abordé au point 3. a) de l'ordre du jour.

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) Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – mise en conformité de la résidence – finalisation du dossier : rappel des obligations privatives

Les travaux de mise en conformité ayant été réalisés sur base d'un rapport de l'IILE de 2017 (SSSP : 29544 - IILE : 01/12/0085/GJQ), le syndic a questionné l'architecte afin de savoir si l'immeuble répondait aux normes du règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019).

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

Celui-ci a répondu :

« A ce jour, au niveau des communs, votre immeuble est conforme au niveau compartimentage RF, électricité et exutoire de fumées.

Il est confirmé qu'il n'y a pas lieu de placer une colonne sèche, dès lors que les cages d'escaliers sont équipées d'hydrants entretenus et en bon état de fonctionnement.

Par contre, il reste des interventions au niveau de la ventilation de la chaufferie et de la détection incendie centralisée, en lien notamment avec les parkings.

Nous avons informé ensuite de la première phase soit en juin 2022 le SSSp des travaux entrepris et ceux restant à lever.

Nous supposons que c'est la raison pour laquelle l'IILE n'a pas encore effectué de visite complémentaire ; dès lors que cela conduirait toujours à un rapport avec remarques. »

Néanmoins, dans un email de 2021, Monsieur Louis indiquait : *« Compartimentage de la cage d'escalier : à cet égard, les portes existantes bien que RF, mais sans macaron le confirmant, devront être remplacées à défaut de pouvoir prouver qu'elles sont RF ».*

Ce point est donc encore à vérifier. Il est à noter, que lors du contrôle des portes en place, la menuiserie BURNOTTE a évalué ce travail (pour le remplacement de 63 portes) à 59.768,10 € TVA comprise.

L'architecte reprend également le fait que les appartements et les copropriétaires sont soumis aux obligations privatives. Il précise notamment que la teneur du règlement de 2018 (amendé en 2019) impose dorénavant que les portes des appartements soient RF30' pour autant que la cage d'escalier ne soit pas compartimentée.

Le SRI peut néanmoins imposer cette mesure même si la cage d'escalier est compartimentée.

Il est à noter qu'une copropriété en ordre au niveau des communs peut être considérée en défaut si elle ne l'est pas au niveau privatif.

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité 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 détecteur 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.

L'assemblée décide de s'informer des possibilités de tester la qualité RF des portes palières d'accès à la cage d'escalier par un organisme indépendant. Le syndic s'informerera auprès de l'ANPI.

Le point sera reporté à l'ordre du jour de la prochaine AG sur base du résultat de cette analyse.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.975	5.975		

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 31/01/2023, le total des charges s'est élevé à 164.227,53 € pour un budget évalué de 170.000 € .

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 190,88 €
- Fonds de réserve « RESIDENCE » : 54.896,35 €
- Fonds de réserve « GARAGES » : 4.945,95 €
- Fonds de réserve « ETAGES » : 1.249,63 €

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

Il n'y a aucun contentieux et un sinistre commun (catastrophe naturelle pour 2.427,34 € à l'actif du bilan).

Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] confirment 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>
5.975	5.975		

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (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>
5.975	5.975		

6. Proposition de maintenir les services de la société de nettoyage en remplacement des services d'un ou d'une conciergerie – proposition de mise en location de la conciergerie – travaux éventuels à envisager dans la conciergerie – modalités (10.000 Q concernées)

Le syndic expose les difficultés juridiques rencontrées par les copropriétés désirant engager du personnel en tant que femme d'ouvrage ou de conciergerie.

En effet, de nombreuses impositions sont maintenant présentes et à moins de débloquer des budgets importants pour y faire face, elles ne pourront être remplies.

Ceci pourrait impliquer des responsabilités en cas d'accident, etc ...

Le syndic présente, en quelques mots, un rapport de COHEZIO (service de prévention et de protection du travail) reprenant l'ensemble des obligations applicables pour toutes les copropriétés.

Il est donc proposé à la copropriété de poursuivre le nettoyage de la résidence avec une société de nettoyage afin de ne pas être tenu par ces obligations.

La conciergerie pourrait être mise en location moyennant quelques légers travaux de rafraîchissement et de remise en ordre

Les travaux seraient limités à une remise en peinture, au placement de calorimètres, au remplacement des vannes d'isolation et au placement de vannes thermostatiques. La société CLOSE, suite à une récente visite, a informé le syndic qu'il serait peut-être, vu la vétusté, nécessaire de remplacer le radiateur de la salle de bain. Le syndic ne dispose pas de prix pour ce point mais l'intégralité des interventions de la société CLOSE ne devrait pas dépasser 1.000 €.

Pour le rafraîchissement, Monsieur Brossart, peintre et également copropriétaire, a remis prix pour effectuer une remise en ordre en 3 couches de peinture pour 837,40 €.

L'Assemblée décide :

- de ne plus faire appel aux services d'un / d'une conciergerie.
- de mettre fin au statut d'employeur de la copropriété
- de faire réaliser les travaux de rafraîchissement de la conciergerie
- de mettre la conciergerie en location pour un loyer fixé à 600 € indexé
- de mandater le syndic pour la désignation et la signature d'un contrat avec une agence immobilière visant à la recherche d'un locataire et au suivi des modalités de location (recherche du locataire, états des lieux, rédaction et enregistrement du bail, ...)
- de fixer des charges forfaitaires reprenant les charges de la résidence et les consommations d'eau pour un montant de 100 € par mois indexé.
- de placer des calorimètres dans cet appartement afin d'évaluer la consommation de chauffage. Une provision complémentaire de 70 € par mois sera réclamée pour ce poste.
- d'allouer le profit du loyer au fonds de réserve « immeuble »
- d'allouer le profit des charges en diminution des charges courantes « Résidence ».

Pour le nettoyage des parties communes, l'Assemblée décide de poursuivre avec la société GISO.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.975	5.975		

7. Problèmes d'ouverture de la porte du garage – mesures à envisager (195 Q concernées – garages)

Des problèmes ont été constatés à de nombreuses reprises au niveau du système d'ouverture de la porte des garages. Les problèmes, malgré les interventions de société GUISET, semblent persister.

L'entreprise GUISET évoque un problème d'interférence au niveau des signaux des télécommandes qui ne peut être identifié.

La société PEMATIC a également analysé la situation suite à une visite sur place le 30/03/2023. Ils évoquent également un problème au niveau du récepteur et des télécommandes.

Les deux sociétés préconisent le remplacement du récepteur et de toutes les télécommandes.

Offre de Mr GUISET :

— Installation d'un récepteur INTRATONE : 376,30 € TVA comprise + 42 € par télécommande HTVA

Offre PEMATIC

— Installation d'un récepteur programmable à distance : 291,50 € + 38,50 € par télécommande HTVA

La société PEMATIC propose également un contrat d'entretien annuel de la porte prévoyant deux passages de contrôle par an pour un montant de 161,87 € / an.

L'Assemblée décide de demander des devis pour le remplacement de la porte et de sa motorisation.

Le point sera reporté à l'ordre du jour de la prochaine AG

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
128	128		

8. **Demande de Monsieur [REDACTED] : autorisation à donner pour la pose d'un store sur son balcon**

(10.000 Q concernées)

Monsieur [REDACTED] demande à pouvoir poser, à ses frais, un store pare-soleil sur son balcon.

Après débat, l'assemblée n'autorise pas Monsieur [REDACTED] à placer un store sur son balcon.

Il est proposé à Monsieur [REDACTED] de revenir avec un projet concret à présenter lors de la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.975	5.975		

9. **Travaux – décision – mode de financement**

a) **Proposition de rafraîchissement des sous-sols**

(10.000 Q concernées)

Pour rappel, la société MAGNABOSCO propose le rafraîchissement des zones suivantes (prix TVAC 6%) :

— Caves cage de gauche : couloir + local gaz + hall ascenseur	4.770,00 €
— Caves cage de gauche : 4 portes – nouvelles portes RF	636,00 €
— Caves cage de gauche : porte ascenseur	159,00 €
— Caves cage de droite : couloir + local poubelles + hall ascenseur + sas garages	6.063,20 €
— Caves cage de droite : 6 portes – nouvelles porte RF	954,00 €
— Caves cage de gauche : porte ascenseur	159,00 €
TOTAL	12.741,20 €

Monsieur [REDACTED] propose de mettre en peinture uniquement les portes des sous-sols pour un coût de 160 €/portes.

L'assemblée générale du 06/07/2023 avait décidé de reporter ce point à l'assemblée générale ordinaire de 2025.

L'assemblée maintient sa décision de reporter ce point à la prochaine AG, hormis pour les portes.

L'assemblée décide de mettre en peinture les portes des sous-sols sur base de l'offre de Monsieur [REDACTED]. Ce travail sera réalisé après le nettoyage des caves.

Financement : imputation au fonds de réserve « Résidence ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.975	5.975		

b) Réfection de la cour : désignation d'un bureau d'architecture et définition des limites de son mandat *(195 Q concernées – garages)*

Le syndic a questionné l'architecte Eric WELSCH, dont les bureaux sont situés quai G. Kurth 20 à Liège, quant au projet de réfection de la cour.

Monsieur Eric WELSCH pratique un coût horaire de 70 € / Heure – Hors TVA 21 %.

Il propose de travailler en régie et estime, en supposant pouvoir disposer de plans exploitables de construction de cet immeuble, qu'un budget situé entre 1.800 € et 2.200 € HTVA, à justifier en régie, sera nécessaire pour établir un avant-projet estimatif.

Le syndic a également contacté le bureau d'architecture Pierre PLOUMEN de Dalhem qui propose de travailler en régie tant que le projet n'est pas plus défini. Celui-ci propose ses services aux tarifications suivantes :

- Architecte « Senior » : 98 € / Heure – Hors TVA 21 %
- Architecte « Junior » : 65 € / Heure – Hors TVA 21 %

Cet avant-projet consisterait à :

- Effectuer les relevés sur place
- Fixer les pathologies
- Envisager les solutions et les budgétiser
- Etablir un rapport et le présenter lors d'une prochaine AG

L'élaboration d'un cahier des charges, d'un contrat d'entreprise et la réalisation de l'appel d'offres ne sont pas inclus dans ce budget mais pourraient être ajoutés à la mission. Dans ce cas, les offres pourraient être directement présentées lors de la prochaine AG.

Après débat, l'assemblée décide de mandater le bureau d'architecture Eric WELSCH pour la réalisation d'un avant-projet à présenter lors de la prochaine AG.

L'étude ne comprendra pas, à ce stade, l'élaboration d'un cahier des charges, d'un contrat d'entreprise et la réalisation de l'appel d'offres.

Financement : imputation au fonds de réserve « Garages ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.975	5.975		

c) Présentation du rapport « inventaire amiante » : désamiantage ou encapsulation *(10.000.Q concernées)*

Pour rappel, la société EXPERT HOME proposait de réaliser un encapsulage des éléments repris au rapport pour un montant de 4.226,22 € TVAC.

En avril 2023, la société EXPERT HOME a remis prix pour la réalisation d'un désamiantage pour un montant de 32.499,6 € TVAC.

L'Assemblée décide de faire réaliser les prestations d'encapsulage.

Le syndic fera réaliser 2 devis complémentaires.

L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour le choix de l'entreprise à qui confier ce travail.

L'assemblée décide de postposer ce point à la prochaine AG.

L'Assemblée demande au syndic d'obtenir un devis pour calorifuger certaines parties de tuyaux n'étant pas isolés.

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>
5.975	5.361	440	174

Contre : **[REDACTED]**

Abstention : **[REDACTED]**

10. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 170.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.975	5.975		

b) Fonds de réserve « Résidence » :

(9.805 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Résidence » à 21.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.847	5.847		

c) Fonds de réserve « Garages » :

(195 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Garages » à 10.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
128	128		

11. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mesdames **[REDACTED]**

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>
5.975	5.975		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Madame **[REDACTED]**

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>
5.975	5.975		

12. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mardi 25 mars 2025 à 17H30.**
- b) Il sera demandé un devis pour le nettoyage des caves (prestations extraordinaires).
- c) Il est signalé un problème au niveau d'un ciel de terrasse arrière – niveau +7 (terrasse du 8^{ème} étage chez Monsieur [REDACTED]). Le syndic ira voir avec l'architecte Eric Welsch.
- d) Monsieur [REDACTED] a été confronté à une personne forçant les boîtes aux lettres pour voler les bons des sacs poubelles. Il est demandé au syndic de faire programmer la fermeture de la 1^{ère} porte à 20H30.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H20.

