

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

«ClT_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
SCALDIS A.C.P., av. Rogier 16 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 février 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 9 propriétaires sur un total de 16

soit : 6.246 quotités sur un total de 9.955

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 15h00.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (9.955 Q concernées)

Président : ****

Secrétaire : ****

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>
6.246	6.246		

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° : 816 785 448 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA ALL RISK – franchise : légale

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(9.955 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 03/09/2024.
- Citerne à mazout :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 31/01/2024 ;
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2027.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 02/11/2029 ;
Le certificat PEB de la conciergerie est valable jusqu'au 16/07/2024.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DESIROTTE ;
Dernier entretien effectué le 09/01/2024.
- Matériel incendie :
 - Extincteurs : à prévoir
 - Dévidoirs : à prévoir
 - Eclairages de secours :
 - Portes chaufferie RF : BURNOTTE – Validité de l'entretien : 03/10/2024
Un contrat de contrôle annuel des portes RF sera souscrit auprès de la société BURNOTTE après placement des portes RF (voir point 6a), selon les conditions mentionnées ci-après, une fois le placement réalisé. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme porte 154€ htva)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.246	6.246		

- **Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :**
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 22/02/2013 pour la citerne et les chaudières (validité 10 ans) ;
Une nouvelle déclaration a été introduite en date du 26/01/2024.
- **Ascenseur(s) :**
La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2036 ;
La dernière analyse de risques a été effectuée le 09/08/2021 – MEC, voir pour 6.c ;
Attestation de régularisation : oui, le 09/08/2021 pour AR 2006 ;
Lux paliers : en ordre
- **Amiante :**
Un inventaire amiante a été réalisé le 16/03/2020 ;
Conclusion du rapport : connue comme contenant de l'amiante dans de nombreux endroits :
contrôle annuel ;
Suivi : contrôle annuel réalisé le 09/10/2023.
- **Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):**
A la suite de l'AGO 2023, Atelier H est mandaté pour dresser un rapport d'état du bâtiment ;
Rapport et budget sont présentés en point 6.
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.

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>
6.246	6.246		

c) Mise en vente de la conciergerie :

• **Point sur la situation du dossier et du suivi de l'étude du notaire MATHONET :**

Le syndic informe l'assemblée du peu d'avancement du dossier. M. WERA appuiera personnellement le dossier auprès de Me MATHONET.

L'assemblée signale tout de même, que la hauteur sous plafond de la conciergerie serait inférieure à la norme en vigueur.

• **Proposition de mandater également le notaire MATHONET pour procéder à l'adaptation des statuts conformément à la législation actuelle – Décision :**

Le syndic informe que l'étude du Notaire GERARD n'a jamais avancé dans le dossier d'adaptation confié en 2019. Il propose de confier celui-ci à Me MATHONET, étant donné qu'il sera amené à les modifier dans le cadre de la mise en vente de la conciergerie.

Il est précisé que la conciergerie devra également participer à tous les frais relatifs à l'ascenseur. L'assemblée estime qu'il y a également lieu d'intégrer le rez-de-chaussée dans ces derniers. L'acte modificatif sera rédigé en ce sens.

L'assemblée décide de mandater le notaire MATHONET pour ce faire.

Le projet d'acte sera ensuite présenté en assemblée générale extraordinaire pour approbation.

La répartition des fruits de la vente sera également rediscutée lors de cette assemblée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.246	6.246		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (9.955 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 74.482,94€ contre 66.598,96€ l'exercice précédent.

Les fluctuations entre les deux exercices sont exposées en séance.

L'assemblée demande que le courtier fasse un tour de marché pour tenter d'obtenir de meilleures conditions. Le courtier DWELS sera également consulté afin d'obtenir une offre pour la couverture. Mandat est donné au Conseil de copropriété pour apprécier les offres et y donner suite.

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 30.415,23 €
- Fonds de réserve « ASCENSEURS » : 2.499,98 €

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

Monsieur ***** 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>
6.246	6.246		

5. Décharge (9.955 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>
6.246	6.246		

6. Travaux – décision – mode de financement

- a) 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 (cf. décision AGO 2023) – Présentation du rapport d'état du bâtiment dressé par le bureau ATELIER H relatif à la levée des remarques ainsi que du budget qui en découle : Discussions et suites à donner (9.955 Q concernées)

L'architecte Thierry HANKART présente son rapport complet à l'assemblée générale. Le montant estimatif des travaux s'élève à 89.023,80€ TVAC, honoraires de M. HANKART compris.

L'assemblée prend connaissance du rapport et a convenu que M. DERULLE analyse ce dernier avec M. JACQUES, ingénieur civil, avant de prendre une quelconque décision.

Sauf demande spécifique du Conseil de copropriété, le point sera remis 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>
6.246	6.246		

- b) Rapport du 09 août 2023 de l'architecte HANKART, faisant suite à la chute de pierres en façade : Présentation de ce dernier – suites à donner et mandat éventuel : (9.955 Q concernées)

A la suite d'une chute de pierre en façade avant, l'architecte Thierry HANKART s'était rendu sur place afin de prendre les mesures de sécurité nécessaires et de nous remettre un rapport circonstancié.

Ce dernier est présenté en séance.

Une série de dispositions « urgentes » ont déjà été mises en œuvre.

Mandat est donné à M. Hankart pour assurer la bonne mise en œuvre des mesures conservatoires.

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>
6.246	6.246		

- c) Ascenseurs (cf. AGO 2023) – Rappel des devis de la firme ASCELEC-ORONA relatif à la levée des remarques reprises dans les analyses de risques datées du 09/08/2021 pour un montant total de 29.450,28€ TVAC : Décision : (9.036 Q concernées – hors rez. et garages)

L'assemblée souhaite que la société PREGALDIEN soit consultée pour une remise de prix pour la mise en conformité et par conséquent la maintenance.

Mandat est donné au Conseil de copropriété pour retenir l'offre de leur choix.

Financement : via imputation de l'intégralité du fonds de réserve « ASCENSEUR », et solde sur le fonds de réserve « IMMEUBLE » en intégrant le rez-de-chaussée dans les frais.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.246	6.246		

- d) Remise en peinture de l'ensemble des parties communes (cf. AGO 2023) : Présentation de l'offre de la société BRANTS pour un montant de 9.359,80€ TVAC – Décision : (9.955 Q concernées)

L'Assemblée décide de ne pas réaliser de travaux de mise en peinture actuellement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.246	6.246		

7. A la demande de la société DGS : « Accorder la jouissance de la toiture au dernier étage » - Décision
(9.955 Q concernées)

L'assemblée propose à Mme **** de revenir dans une prochaine assemblée générale avec un dossier plus aboutit (proposition de convention de mise à disposition, avis urbanistique, proposition financière, etc).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.246	6.246		

8. Fixation des budgets de l'exercice 2024 :

a) Fonds roulement (charges courantes) : (9.955 Q concernées)

Maintien du budget à 70.000,00€
(Locataires : 60.000,00€ - Propriétaires : 10.000,00€).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.246	6.246		

b) Fonds de réserve « ASCENSEURS » : (9.036 Q concernées)

L'assemblée propose de ne plus alimenter le fonds de réserve ascenseur mais d'alimenter le fonds de réserve « IMMEUBLE » à hauteur de 10.000,00€.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.246	6.246		

9. Elections et/ou réélections statutaires

(9.955 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

MM. *****

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>
6.246	6.246		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

MM. *****

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>
6.246	6.246		

10. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **lundi 10 février 2025 à 15h00**.
- b) Mme ***** précise qu'elle ne dispose pas de boîte-aux-lettres. Les coordonnées de la société AD PRO seront transmises à M. ***** pour étudier la possibilité de diviser les boîtes-aux-lettres.
- c) L'assemblée demande que les plaques de cuivre soient remplacées (devis de la société AD PRO pour +/- 4.000€). La compagnie d'assurances sera consultée en ce sens.
- d) Il est demandé au syndic d'interpeller la Ville de Liège concernant la réfection des pavés Rue Lebeau.
- e) Une gaine électrique pend au coin de la rue Lebeau et du Boulevard. A refixer.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h00.

•
•
•