

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

«Clf_Titre» «Clf_Nom»
 «Clf_Nomcpl»
 «Clf_Adresse» / «Clf_boite»

«Clf_Pays»-«Clf_CodePost» «Clf_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
 ZENOBE GRAMME A.C.P., quai du Condroz 21 à 4020 LIEGE 2
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 01 février 2024**

Sont présents ou valablement représentés : ^{22.} propriétaires sur un total de 37
 soit : ⁶⁰⁶⁷ 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 ^{17:07}.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : M. ██████

Secrétaire : M. ██████

Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

Procès-verbal

Copropriété ZENOBE GRAMME A.C.P. - n° entr. : 0.850.239.840 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Forêts 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège n° Entr. 417.254.111 Aggré IP 1 n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles Contact 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.

- Remplacement du circulateur boucle d'eau chaude sanitaire : 1.982,86 €
- Eclairage garage extérieur : 1.096,96 €

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.

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

- Assurance Incendie : police n°38 146 454 : - Courtier ██████████ - compagnie : ETHIAS - franchise DE : légale
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : compagnie CFDP
- Assurance LOI : police n° 40 000 166 76 – courtier : Groupassur – Compagnie : Vivium

Le syndic souhaite informer les copropriétaires qu'en raison du taux de sinistralité observé dans la résidence au cours des cinq dernières années (11 sinistres pour un montant total de 215 407€), l'assureur ETHIAS a pris l'initiative de contacter notre courtier ██████████ afin de présenter une proposition de révision du contrat d'assurance. Fort heureusement, il a été convenu de maintenir le tarif actuel. Cependant, l'assureur propose une modification consistant à tripler la franchise pour les dégâts des eaux. (environ 1000€) Le syndic tient à sensibiliser les copropriétaires à la nécessité d'une vigilance accrue à cet égard.

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 09/11/2027
- Gaz :
Un contrôle d'étanchéité de l'installation a été effectué le 01/10/2021
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2026
Nouveau compteur installé à la suite des inondations
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 06/06/2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE
Le dernier entretien a été effectué le 29/09/2023
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs (Business Fire) : validité de l'entretien : 14/04/2023
 - Exutoire (Crahay) : validité de l'entretien : 12/12/2024 ATTENTION exutoires HS
 - Eclairages de secours (Crahay) : validité de l'entretien : 12/12/2024
 - Dévidoirs (Business Fire) : validité de l'entretien 20/02/2024
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque devra être effectué en 2036
Le syndic informe que les coûts liés à la modernisation de l'ascenseur ont été couverts par le surplus obtenu de l'assurance dans le dossier des inondations. En conséquence, la résidence a

bénéficié d'un montant de 10 360,21 €, qui aurait normalement dû être prélevé du fonds de réserve initial.

- **Amiante :**

Un inventaire amiante a été réalisé le 18/02/20217

Conclusion du rapport : encapsulation et contrôle annuel

Suivi : Suite AGO 2023 : travaux de désamiantage commandé à Martin

Le désamiantage est prévu au printemps 2023. Le montant des travaux, pour rappel, s'élèverons à 8.722.62€ TTC

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – 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 11/2023, le total des charges s'est élevé à 81.657,31 € contre 90.376,73€ € l'exercice précédent.

Le syndic tient à souligner qu'au moment de la clôture des comptes, il a été constaté que Total n'avait pas transmis les factures de gaz depuis le mois de mars. En réaction à cette situation, une demande urgente a été formulée pour obtenir la facture de régularisation.

Bien que les données de consommation aient été fournies, la facture n'a pas été reçue en temps voulu pour la clôture des comptes.

Il est important de noter que malgré cette variation significative de consommation de 52.000 kWh par rapport à l'année passée et malgré la hausse du prix du gaz, l'estimation budgétaire établie de manière prudente l'année passée a été respectée.

Le syndic souhaite sensibiliser les copropriétaires à leur consommation afin de prévenir des hausses considérables comme celle-ci.

La valeur de l'unité TECHEM étant donc incorrecte sur le décompte de chaque occupant, un nouveau décompte sera établi par ADK.

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

- Fonds de réserve « immeuble » : 125.024,29 €
- Apport initial propriétaires : 6.688,22 €

Il n'y a aucun dossier contentieux et seul le dossier inondation est encore ouvert au moment de la clôture de l'exercice.

██████████ a confirmé avoir procédé à la vérification des comptes et n'a émis aucune remarque particulière.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

5. **Décharge**

(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.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité incendie du bâtiment : état d'avancement

(10.000 Q concernées)

Pour rappel, la décision a été prise en Assemblée 2023 de procéder à la réalisation de la première phase des travaux, avec un plafond budgétaire fixé à 76 444,37 € TTC pour les espaces communs.

Suite à la soumission des entreprises, le coût effectif de la première phase des travaux s'avère être à maxima de 66.000 € TTC.

À titre informatif, le coût estimé de la deuxième phase qui concerne les travaux communs-privatifs est de 64 201,64 €.

Le fonds de réserve pour cette année s'élève à 125 024,29 €, auquel il convient de déduire les 8 722,62 € dédiés au désamiantage, aboutissant ainsi à un montant net de 116 301,67 €. *si oport de 35.000 Mestera 20.302,67 € sur FR*

L'Assemblée décide *de lancer les travaux et d'apporter pour la 2^e phase*

Financement : via le fonds de roulement / par appel de fonds spécial / imputation au fonds de réserve « » / emprunt bancaire.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

7. Décision à prendre quant à l'engagement d'un nouveau concierge

(10.000 Q concernées)

À titre d'information, *M. Pâques* qui occupait le poste de concierge à la résidence depuis 2019, a conclu ses fonctions le 1er septembre 2023. Nous exprimons nos sincères remerciements à M. Pâques pour son dévouement et son travail exemplaire.

Suite à son départ, une décision a été prise en accord avec le comité de gestion. Un contrat de nettoyage a été établi jusqu'à la présente assemblée générale, offrant ainsi aux copropriétaires l'opportunité de faire un choix quant à cette question.

Le syndic vise à notifier les propriétaires au sujet des éléments suivants :

- Coûts liés à un concierge : 25 317,12 € par an.
- Coûts associés à la société de nettoyage : 16 988,4 € par an.

Soit une différence de 8.328,72 €/an.

L'alternative de faire appel à un prestataire de service est moins onéreuse mais il faut être conscient qu'elle présente des limites. En effet, le prestataire assure exclusivement les missions prévues dans son contrat à des horaires fixes.

A contrario, avoir un concierge dans une copropriété améliore la qualité de vie des résidents, renforce la sécurité et facilite la gestion quotidienne de l'immeuble.

Il est essentiel de prendre en compte que, [REDACTED] à continuer à veiller sur la résidence. Dans le cas où le choix s'arrête sur une société de nettoyage. Il sera important de discuter des modalités pratiques avec le conseil de copropriété. (Poubelles, ...) Et éveiller les occupants sur la marche à suivre en cas de problème à la résidence.

L'Assemblée en discute et décide :

- D'engager un nouveau concierge. Dans ce cas mandat est donné au syndic pour faire choix du nouveau concierge en collaboration avec le conseil de copropriété. Mandat est également donné au syndic, en collaboration avec le comité de gestion, d'établir un cahier de charge.

De continuer avec une société de nettoyage. *et de remettre ce point à l'ord du jour de la prochaine assemblée*

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

EFR

8. Devenir de la conciergerie en fonction de la décision prise au point 7

(10.000 Q concernées)

Suite à la décision prise au point 7 concernant le recrutement d'un nouveau concierge, il a été décidé que la conciergerie sera attribuée comme logement à ce dernier.

En référence à la résolution énoncée au point 7, laquelle préconise la poursuite de la collaboration avec un prestataire de services, le syndic informe l'assemblée de deux alternatives offertes aux copropriétaires :

- La vente de ladite conciergerie,
- La location de ladite conciergerie. *pendant un an*

Actuellement, la location de la conciergerie génère un revenu de 4 779,42 €/an, avec la perspective d'atteindre 7 200 €/an.

En ce qui concerne la vente, il est crucial de souligner que le processus peut s'étendre sur une période pouvant facilement atteindre 2 ans, avec des coûts associés tels que les honoraires du géomètre et du notaire pouvant varier entre 5 000 et 10 000 €.

pendant un an

Suite à délibération, l'assemblée a décidé de mettre en location la conciergerie. Le syndic reçoit mandat d'engager une société chargée du processus et de la gestion complète de la conciergerie, couvrant des aspects tels que la recherche de candidats, la signature du bail, l'établissement de l'état des lieux, etc. *soit d'un an (pas d'étude) également*

Suite à délibération, l'assemblée décide de considérer la vente de la conciergerie. À cet effet, le syndic a reçu le mandat d'expertiser la propriété afin de calculer la rentabilité potentielle de la vente. Le syndic reviendra en assemblée avec tous les éléments nécessaires pour étayer cette option.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

9. **Remplacement des calorimètres et des décompteurs d'eau**

(10.000 Q concernées)

Pour information, les calorimètre et décompteurs d'eau ont été acheté il y a douze ans. Ces dispositifs doivent être remplacés tous les dix ans. Il est proposé par le syndic de partir sur un contrat de location (plus intéressant) et d'équiper la copropriété en répartiteurs relevé à distance.

Deux offrent ont donc été demandé pour leur remplacement à la société TECHEM et à la société AQUATEL.

Après comparaison, la société AQUATEL offre des prix plus intéressants.

Il est décidé de souscrire un contrat de location avec la société AQUATEL

L'Assemblée décide... *de garder Techem*

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

10. **Visite de techno-prévention dans l'immeuble : lecture du rapport de la police de Liège**

À titre informatif, la police de Liège a effectué une visite de l'immeuble afin d'établir un bilan de sécurité. Ce bilan sera joint au présent procès-verbal. Cependant, le syndic tient à informer les copropriétaires que le bâtiment est sécurisé grâce à son double sas d'entrée, son vidéophone, sa porte sécurisée entre le garage et les parties communes, ainsi que par la porte de garage électrique.

11. **Rappel des règles de bien séance dans l'immeuble**

Le syndic souhaite profiter de cette assemblée générale pour aborder un sujet qui revêt une importance cruciale pour le bien-être de chacun des occupants et propriétaires de l'immeuble : le respect de la propreté dans les parties communes.

Le maintien d'un niveau élevé de qualité de vie repose en grande partie sur le respect des règles concernant l'entretien des espaces partagés.

Il semble qu'il soit nécessaire de rappeler quelques principes fondamentaux.

Tout d'abord, le syndic tient à souligner l'importance de la propreté des couloirs, des halls d'entrée, des escaliers et des autres zones communes. Ces espaces sont le reflet de l'immeuble, et chacun est responsable de les maintenir propres et accueillants.

Il est essentiel de respecter les personnes étant affectées au nettoyage des zones communes et également de ne pas obstruer les couloirs avec des objets personnels

Le syndic encourage donc chacun à redoubler d'efforts pour maintenir la propreté des espaces communs.

Si des suggestions ou des préoccupations à ce sujet se présentent, le syndic précise qu'il ne faut pas hésiter à les lui faire connaître.

12. **Fixation des budgets de l'exercice à venir :**

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Au vu des informations précitées à propos du gaz : proposition d'augmentation du budget à : 139.000€ (+ 6.000 €)

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

- b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies
(10.000 Q concernées)

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

- a) Fonds de réserve « immeuble » :

(10.000 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à : 35.000€

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6067	6067		

13. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme ~~_____~~

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
6067	6067		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. ~~_____~~

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
6067	6067		

14. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au 5 février 2025

Mardi 17H.

