

Votre contact :

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9h à 12h30 ou sur rendez-vous

Etude du Notaire HUBIN

Par mail : lucie.marechal@notaire-hubin.be

Nos réf. : CD/GS

A.C.R. CLEMENCEAU A.C.P., quai du Roi Albert 20-26 à 4020 LIEGE 2

Renseignements « avant compromis »

Objet : Mutation
générales

- Bien : APP E07 de 172 quotités sur un total de 10.000 quotités

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : 01/01 – 31/12 Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 03/15-31

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des quotités

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 du CC).

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Les montants des appels de fonds mentionnés ci-après résultent des décisions prises par la dernière Assemblée Générale ; ces montants peuvent faire l'objet d'une adaptation si l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'exercice précédent et qui fixe les budgets de l'exercice en cours n'a pas encore eu lieu à la date du présent courrier ou a eu lieu moins d'un mois avant la date du présent courrier ;
- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

1. Situation des appels pour fonds de roulement (provisions pour charges) décidés par l'Assemblée Générale :

- Reste à appeler : 0/4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 155.000€ selon AG du 13/03/2023
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 2.879,94€

2. Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial : Néant



3. **Fonds de réserve (comptes de bilan)**

31 Quote-part du bien vendu dans le fonds de réserve qui le concerne à la date du 29/09/2023 : 2.594,42€

32 Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Fonds de réserve « immeuble »

- Reste à appeler : 0/4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 46.000€ selon AG du 13/03/2023
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 791,19€

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 29/09/2023** :

Solde débiteur : 0.83€ + 165,68€ de frais du présent courrier, soit 166,51€ en principal, dont 0€ de créance Chirographaire et 166,51€ de créance privilégiée.

5. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété** :

- 51 Il y a 2 procédures en cours pour un montant total, en principal, de 14.947,54€ (recouvrement de créances).
- 52 Il y a 1 procédure contre l'entrepreneur ayant réalisé les travaux de réfection de garde-corps en façade avant.

6. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années** : en annexe

7. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices** : en annexe

8. **Rapport PEB partiel** : n° 20210713021086

Remarques : Nous insistons fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.
L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.
Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.
La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Pour la société syndic,

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale



Résidence CLEMENCEAU A.C.P. - N° entr. : 0.872.793.726

ADK SYNDIC – PROGEST s.a.

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par

Organisme de garantie : AXIOMAT - Société Royale de Belgique - Avenue de la République 100 - 1050 Bruxelles - Tél. : 02 20 30 15 00



A ce stade, sans connaître ni la date de transfert de propriété ni les décisions éventuelles qui seront prises entre la date du présent courrier et la date du transfert de propriété, il ne nous est évidemment pas possible de renseigner aux points 1, 3 et 4 ci-après, comme le prévoit la loi, les dépenses (1), les frais liés à l'acquisition des parties communes (3) et l'état des dettes(4) nés avant le transfert de propriété dont le paiement sera réclamé après le transfert de propriété; raison pour laquelle nous renseignons à ces points, les dépenses, les frais liés à l'acquisition des parties communes et l'état des dettes nés avant la date du présent courrier dont le paiement sera réclamé après la date du présent courrier.

1. **Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant la date du présent courrier, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété :**

- ✓ Voir procès-verbaux des AGO et AGE des trois dernières années transmis avec les renseignements notariés avant compromis en date du 04/10/2023 à votre Etude
- ✓ Voir Fonds de Réserve / Roulement
- ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

2. **Situation des appels :**

2.1. pour les fonds de roulement (provisions pour charges)

- ✓ Reste à appeler : 0/4
- ✓ Budget décidé par l'Assemblée Générale : 155.000€ selon AG du 13/03/2023
- ✓ Quote-part du bien vendu dans ce budget : 2.879,94€

2.2. pour les fonds de réserve

Fonds de réserve « immeuble »

- ✓ Reste à appeler : 0/4
- ✓ Budget décidé par l'Assemblée Générale : 46.000€ selon AG du 13/03/2023
- ✓ Quote-part du bien vendu dans ce budget : 791,19€

3. **Etat des frais liés à l'acquisition de parties privatives amenées à devenir parties communes décidés par l'Assemblée Générale avant la date du présent courrier mais dont le paiement est demandé postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé après le transfert de propriété :** néant

4. **Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite, soit d'un emprunt bancaire, soit d'un litige né avant la date du présent courrier mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété :** néant

5. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 28/11/2023 :**

Solde débiteur : _____ de frais du présent courrier, soit _____ en principal, dont _____ de créance
Chirographaire et _____ de créance privilégiée.

Il s'agit du solde actuel du vendeur. Nous vous saurions gré de nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique pour connaître le solde actualisé du compte du vendeur. Ce montant est, le cas échéant, à retenir à l'acte sur le prix de vente et à verser sur le compte de la copropriété n° BE11 3400 6591 2548 .



Nous vous remercions d'informer le vendeur qu'à la clôture de l'exercice en cours, un décompte final des charges lui sera adressé (raison pour laquelle nous vous demandons de nous faire parvenir le cas échéant sa nouvelle adresse) qui fera apparaître soit un solde en sa faveur soit le solde dont il est redevable envers la copropriété.

6. **Citernes** : 10.000L. Attestation de conformité valide jusqu'au 23/06/2032

7. **DIU** : le syndic a été mandaté lors de l'Assemblée de 2020 pour constituer et détenir le DIU.

8. **Remarques** :

Privativement, tous les propriétaires doivent pouvoir fournir sur simple demande des pompiers, une attestation de contrôle conforme de leur installation électrique et installation gaz (tous les 5 ans pour Liège) ainsi que la preuve de l'installation d'une porte RF 30' à leur appartement.

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.

L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.

Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.

La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.

Nous vous remercions de ne pas omettre de nous communiquer, ainsi que le prévoit l'article 3.94 § 3 du CC, **postérieurement à l'acte**:

- sa date de passation,
- les coordonnées précises du nouveau propriétaire **avec son numéro de registre national**,
- en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété :
 - le détail de la part détenue par chaque indivisaire/titulaire d'un droit réel
 - les coordonnées de chacun de ceux-ci.
 - Le mandataire de l'indivision/démembrement auquel les documents afférents à la copropriété doivent être adressés.
- les éventuelles nouvelles coordonnées de l'ancien propriétaire pour l'envoi de la clôture de compte,
- toute autre information nécessaire à l'établissement correct du décompte, par exemple la date d'entrée en jouissance si celle-ci était différente de la date de transfert de propriété.

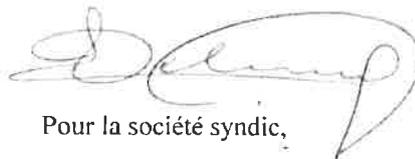
Cette communication est indispensable pour nous permettre (i) d'adapter notre base de données et (ii) de faire le décompte entre le vendeur et l'acheteur.

Nous insistons également fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Notaire, l'expression de nos sentiments distingués.


Pour la société syndic,



Résidence CLEMENCEAU A.C.P. - N° enr. : 0.872.793.726

ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège - recommandé par

IMMOBILIAIRE PROFESSIONNEL

Programme de garantie : CERTIFICATION "Qualité de Service" - 0800.2056 - www.adk.be



«Cl_titre» «Cl_Nom»
«Cl_Nomepl»
«Cl_Adresse» / «Cl_boite»

«Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

«Cl_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
CLEMENCEAU A.C.P., quai du Roi Albert 20-26 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 SEPTEMBRE 2021**

Sont présents ou valablement représentés : 32 propriétaires sur un total de 54

soit : 6.369 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.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée 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 18h05

Résumé des discussions et décisions prises

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

Mme _____ est nommée présidente de l'assemblée. Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6075	6075		

NB : Mr _____ rejoint l'assemblée à 18h24, Mr _____ à 18h30 – portant le nombre de quotités présentes à 6.369.

Procès-verbal

Copropriété CLEMENCEAU A.C.P. - n° entr. : 0.872.793.726 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 23 - B-4020 Liège

Téléphone : 043 43 24 71 - Fax : 043 43 24 72

Composition de la séance : 32/54 (59,3%) - 32/54 (59,3%) - 32/54 (59,3%) - 32/54 (59,3%)

2. Façade avant :

(10.000 quotités concernées)

a) Malfaçons

Suite au chantier de réfection de façade avant (étanchéité : étages 1 à 7 ; garde-corps : étages 1 à 8) ayant eu lieu courant 2016-2017 à l'intervention de – Architecte Mr plusieurs manquements sont toujours constatés.

Différentes interventions ont été demandées à domicile en date du 30 août dernier à laquelle sous-traitant qui, en principe, interviendra en semaine 39 (soit la semaine du 27/09/21).

Il est demandé aux propriétaires de communiquer les doléances actuelles au niveau des terrasses avant au syndic à l'adresse pour le 05/10/2021 au plus tard.

Compte tenu de l'ensemble des éléments exposés, le syndic propose aux propriétaires que dans la mesure où l'intervention de ne donne pas satisfaction, de faire adresser une mise en demeure à par voie d'avocat (Maître).

Il lui sera demandé conseil quant à la meilleure procédure à suivre (demande de devis à un entrepreneur tiers, mise en cause de l'architecte d'avoir préconisé de ne pas réfectionner l'étanchéité du 8^{ème}, ...).

Si la mise en demeure par avocat n'aboutit pas, les propriétaires décident dès à présent d'introduire une procédure judiciaire et pour ce faire, mandate le syndic pour les représenter en justice.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.369	6.369		

NB1 : Suite aux remarques de l'assemblée générale, **le syndic conseille vivement aux propriétaires de faire preuve d'une extrême prudence lors de l'utilisation des terrasses** compte tenu de la défektivité des fixations des garde-corps et des séparations de terrasses.

NB2 : à la demande de Mr voici le numéro de TVA de la société .

b) Problématique des infiltrations au niveau de certains appartements du 7^{ème} étage

L'étanchéité des terrasses toiture (entre le 7 et le 8^{ème}) n'a pas été réfectionnée lors du chantier de la façade avant – ne peut donc intervenir.

Ce point a été évoqué à plusieurs reprises et la dernière fois lors de l'AG 2020 au cours de laquelle les propriétaires avaient décidé d'effectuer les travaux d'étanchéité de toutes les terrasses du 8^{ème} étage et de confirmer le choix de l'entrepreneur lors de l'AG 2021, profitant de ce délai pour alimenter le fonds de réserve puisque ce chantier avait été budgétisé à 50.000€ TVAC.

L'architecte de la copropriété, Mr , dans la foulée des décisions prises lors de l'AGO du 10/03/2020, ainsi que de ses récentes visites sur place, informe les propriétaire des actions à entreprendre :

- Dépose du revêtement, de l'étanchéité et de la chape de pente ;
- Nettoyage de la dalle en béton et placement d'un pare-vapeur type V3 ou V4 ;
- Réfection de tout le réseau d'évacuation des eaux de ruissellement en veillant à remplacer le « bac » en tête de tuyau de descente (cela aurait dû être fait dans le cadre de l'étude de la façade) ;
- Nouvelle chape de pente, nouvelle étanchéité coulée, en veillant à recouvrir les bandeaux d'about, ce qui permettra d'apporter réponse aux microfissures apparues. Cela permettra aussi d'assurer l'étanchéité au droit des châssis ;
- Remplacement des séparations de terrasses afin d'avoir un ensemble homogène. Il préconise que les nouvelles séparations soient fixées indépendamment des garde-corps.

Trois devis répondant à l'ensemble de ces points seront présentés lors de l'AGO 2022.

Financement :

- Travaux communs : fonds de réserve immeuble.
- Travaux privatifs (séparation des terrasses) : à charge des propriétaires des appartements concernés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.369	6.369		

3. **Facade arrière – balcons – suivi des recommandations de B. Louis exposées à l'AGO 2019 :**

(10.000 quotités concernées)

Ce point avait été abordé lors de l'AGO du 06/03/2019 – Mr [] avait établi un rapport fixant les constats relevés en 2018 en précisant que le façadier ne présentait pas de risque de ruine nécessitant une intervention urgente mais que le cycle de carbonatation des bétons et de corrosion des armatures était en cours et qu'il était irréversible.

Mr Louis présente un comparatif suite aux visites effectuées en juin et septembre 2021. L'évolution est significative et confirme ses premières conclusions.

Pour rappel, les travaux conseillés sont les suivants :

- Installation de chantier, dont un échafaudage sur l'ensemble de la façade arrière ;
- Démolition du revêtement existant des terrasses (carrelage), y compris la chape ;
- Nettoyage haute pression de l'ensemble des bétons ;
- Réparation et reprofilage des bétons à l'aide d'un mortier hydraulique ;
- Nouvelle chape de pente, étanchéité liquide (y compris remontées périphériques et recouvrement horizontal du bandeau d'about) et nouveau carrelage ;
- Remplacement de tout le réseau d'évacuation des eaux de ruissellement (avaloirs et TD) ;
- Gestion des garde-corps (vérification, traitement voire brochage des ancrages, décalaminage et mise en peinture). Une variante pourrait être envisagée avec le remplacement des garde-corps, avec fixation sur le chant latéral du bandeau de terrasse ;
- Gestion du parement en briques, fortement altérées. Certaines briques sont friables ;
- Mise en peinture du parement au droit des terrasses ;
- Traitement du parement en briques non peintes et remplacement des joints autour des châssis.

Ces travaux sont estimés à 205.000€ htva dont 196.500€ htva de travaux « communs » (dont revêtement de sols) et 8.500€ htva de travaux privatifs à répartir au prorata de la dimension des terrasses (garde-corps).

La dépense commune est budgétisée à 224.933,55€ TTC (196.500€ + 6% TVA + frais d'architecte (7% du montant HTVA des travaux + 21% TVA).

Les propriétaires décident de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.369	6.369		

4. Isolation du toit : (10.000 quotités concernées)

Le conseil de copropriété a demandé un avis quant à ce point qui concerne la toiture couvrant le +7 en façade arrière et la toiture couvrant le +8 dont l'accès nous a été donné par l'appartement de Mme

La toiture couvrant le +7 devrait être nettoyée, mais ne présente pas d'altérations significatives. La toiture couvrant le +8 est en bon état.

Dans un objectif d'améliorations énergétiques, il pourrait être envisagé de conserver les toitures existantes et d'y rapporter une isolation complémentaire de 10 cm minimum ainsi qu'une nouvelle étanchéité qui servira de pare-vapeur.

Afin d'évaluer le coefficient thermique existant, un sondage préalable sera effectué.

Cette intervention « rapportée » nécessite de rehausser les rives.

Il est conseillé que ces travaux soient intégrés en même temps que les travaux de façade arrière. Cela permettra de mutualiser le coût de l'installation de chantier et d'éviter ainsi l'accès aux toits par les appartements.

Ces travaux sont estimés à 95.000€ HTVA, soit 100.700€ TVAC.

Afin que les fonds soient disponibles début 2024, il est proposé d'appeler 12.625€/trimestre durant 8 trimestres au fonds de réserve immeuble dès le 01/01/2022.

Si les travaux d'isolation sont effectués simultanément aux travaux de réfection de façade arrière, Mr propose d'effectuer la mission de suivi de la toiture sans complément d'honoraires.

Les propriétaires décident de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.639	6.639		

5. Réfection du sol des 2 niveaux de garages (nettoyage par machine industrielle, pose d'une peinture bi-composants et traçage des emplacements de parking au sol)

(800 quotités concernées)

Suite à la demande du conseil de copropriété, devis ont été demandés pour procéder à la réfection des parkings du -1 et de l'entresol (nettoyage, placement d'une peinture bi-composants, traçage des lignes au sol).

Seule la société a remis offre au prix de 18.800€ HTVA.

Les propriétaires décident d'écarter ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
510	510		

NB : Mr quitte l'assemblée à 20h03 – portant le nombre de quotités présentes à 6.492 quotités votantes

6. Modalités de coupure du chauffage – Demande de Mme (10.000 quotités concernées)

Le système de régulation de chauffage est actuellement déficient : soit il tourne en continu, soit on le coupe manuellement mais il est incapable de s'autoréguler.

Un nouveau système de régulation a été commandé pour un prix de 1.844,40€ TTC mais aucune date d'intervention n'est encore fixée.

En juin dernier, suite à des plaintes concernant des tuyaux de chauffage brulants, les Ets ont coupé le système de chauffage qui a été relancé ce jour même – l'attention des propriétaires est attirée sur le fait que le système tournera en continu jusqu'à la prochaine intervention du chauffagiste.

Mme demande que le système déclenche sous 20° de température extérieure.
Conseil sera demandé aux afin d'effectuer les éventuels changements lors de leur intervention.

Les propriétaires marquent leur accord sur cette proposition

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.492	6.492		

7. Prise en charge du remplacement des têtes de vannes d'arrêt de M.

(10.000 quotités concernées)

Le 19/02/2021, les Ets. ont remplacé les têtes de vannes d'arrêt de l'appartement A01 au n°26. Ces frais ont été comptabilisés dans les frais privatifs de Mr qui les conteste puisque ces vannes sont situées avant le(s) décompteur(s).

L'article 4 du règlement général de copropriété stipule que les raccordements aux distributions publiques d'eau et d'électricité jusqu'au compteurs privés sont réputées parties communes générales au complexe tout entier.

La plupart des copropriétaires présents à l'assemblée générale font état de ce qu'ils ont pris en charge de manière privative les têtes de vannes d'arrêt pour leur appartement.

Les propriétaires décident de rendre cette charge privative et, à l'avenir toute dépense de ce type sera considérée comme telle.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.492	6.492		

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h19.

4
4
4
4

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
 «ClT_Nomcpl»
 «ClT_Adresse» / «ClT_boite»

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
 CLEMENCEAU A.C.P., quai du Roi Albert 20-26 à 4020 LIEGE 2
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 MARS 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 28 propriétaires sur un total de 54

soit : 5.714 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.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée 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 16h16.

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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.714	5.714	/	/

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

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

Régistré au Tribunal de Commerce de Liège n° 2009/02

Organisme de garantie : WABRI/SPM - 11, rue de la Soudanerie 1350 - 1350 Liège

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 :

- L'étude et la réalisation du rapport sur la mise en conformité incendie du bâtiment par Monsieur l'architecte
- L'installation de la fibre optique par PROXIMUS ;
- La gestion des différents contentieux et litiges ;
- Le placement de pictogrammes dans la résidence ;
- Le remplacement de la pompe vide cave ;
- La réparation de la toiture principale (joints entre bandes de roofing + placement de bitume sur un lanterneau) ;
- La mise en conformité de la citerne ;
- Le remplacement du vase d'expansion ;
- La réparation et l'étanchéisation de la terrasse arrière du 6^{ème} suite à un sinistre.

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

En ce qui concerne l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour les compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

L'augmentation qui en résulte devra donc être incorporée dans les budgets de charges.

Ce contrat est revu tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

Mme arrive dans l'Assemblée avec ses 185 quotités portant les quotités présentes et représentées à 5.899.

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 10/09/2024
- Citerne :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 23/06/2022
Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'en 2032.
- PEB :
Le certificat PEB est valable jusqu'au 13/07/2031 (n° 20210713021086)
Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société
L'entretien a été réalisé début mars 2023.
- Matériel incendie :
Le matériel incendie est contrôlé annuellement par BUSINESS FIRE :
 - Extincteurs
 - Dévidoirs
 - Eclairage secours : M.
 - Pictogrammes : placés en 2022

- Portes Rf : 29/09/2022 placement de 2 portes par
Un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. 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)

Les propriétaires décident de ne pas faire contrôler les portes RF de l'immeuble bien qu'il s'agisse d'une obligation légale. Le Conseil de Copropriété est mandaté pour contrôler les portes RF.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

- Une déclaration de classe 3 :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 13/08/2019 pour la citerne, les chaudières et les 42 parkings (validité 10 ans).
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 04/04/2008
Attestation de régularisation : oui le 19/09/2019
Lux paliers : en ordre
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2023.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 12/03/2020
Conclusion du rapport : suspicion donc contrôle annuel
Contrôle annuel effectué le 17/01/2023
- Rapport Pompiers :
Pas de rapport pompier

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : (10.000 Q concernées)

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 numéro de police unique sera le 20.

La remarque concernant l'étanchéité des châssis du 8^{ème} étage, telle que demandée par l'AG de 2021 a été insérée.

Le groupe garage est composé de 800 quotités :

- 20 pour les emplacements 1 à 21 et 41 ;
- 18 pour les emplacements 22 à 40 et 42.

Concernant l'emplacement de garage dans la rampe (du garage gauche), l'Assemblée précise que ce dernier ne peut être occupé que par une petite voiture (information transmise à l'époque à l'acquéreur).

L'indemnité d'emménagement est actuellement fixée à 250 € ou 60 € sur présentation d'une facture de location de lift. Les copropriétaires ne souhaitent pas également imputer une indemnité de déménagement.

Le syndic propose de profiter de l'adaptation des statuts pour préciser qu'au niveau des terrasses et balcons, les éléments de structures et d'étanchéité sont parties communes et que seul le revêtement est privatif. Le garde-corps et séparation de terrasse restent bien privatifs. Si le revêtement doit être retiré ou remplacé pour réparer ou remplacer l'étanchéité, le cout de ces travaux (à l'identique) sera porté à

charge de la copropriété. Si le revêtement est simplement remplacé, cette charge sera privative. L'Assemblée décide de rejeter cette dernière proposition.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de temporiser l'enregistrement auprès du notaire et de reporter ce point d'adaptation des statuts à la prochaine Assemblée Générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

c) **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) – Présentation du rapport assorti de son budget de l'architecte M. : suites à donner**

La teneur du règlement et sa portée sont exposées et l'Assemblée en prend bonne note. Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

<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>

Le syndic rappelle aux propriétaires leurs obligations qui sont les leurs en matière de sécurité incendie du bâtiment.

La parole est donnée à Monsieur l'architecte qui présente son rapport et une idée budgétaire de cette mise en conformité, qui se résument aux postes suivants :

1. Mise en conformité Parking : détection centralisée, ventilation, éclairage de secours, compartimentage : 53.645 € HTVA ;
2. Mise en conformité 20/26 : Compartimentage, détection centralisée, éclairage de secours, colonne sèche : 112.452 € HTVA.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de mandater Monsieur l'Architecte pour dresser un cahier des charges complet et soumissionner auprès de 3 entreprises. Le tout sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

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 (30 minutes) : 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.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 – 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 31/12/2022, le total des charges s'est élevé à 144.270,30€ contre 127.070,80€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de :

- Le montant des honoraires d'avocats dans la gestion des contentieux et litiges ;
- La réparation de la terrasse arrière du 6^{ème} étage à la suite d'un sinistre ;
- Le remplacement de la pompe vide cave ;
- Les réparations en toiture ;
- La mise en conformité de la citerne ;
- Le remplacement du vase d'expansion.

Les fonds propres de la copropriété se composent de :

• Fonds de réserve « Immeuble » (10.000 quotités) :	85.755,58€
• Fonds de réserve « Etages A+B – entrée 26 » (2.560 quotités) :	9.193,09€
• Fonds de réserve « Etages C+D+E - entrée 22 » (3.500 quotités) :	6.687,33€
• Fonds de réserve « Etages F+G - entrée 20 » (2.575 quotités) :	6.195,54€
• Fonds de réserve « Garages » (800 quotités) :	4.556,56€
• Fonds de réserve « REZ » (565 quotités) :	2.762,71€

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

Les 2 dossiers contentieux en cours représentent, à ce jour, un montant total de 7.413,08 €.

2 dossiers sinistres communs sont repris au passif du bilan :

- un montant de 20.841,33 € ;
- d'un montant de 8.133,00 €.

confirment 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
5.899	5.899	/	/

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 décision	Contre la décision	Abstention
5.899	5.899	/	/

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Façade arrière – présentation des rapports d'architecte et suite à donner (10.000 Q concernées)

L'AGE du 21/09/2021 précisait l'évolution de la situation de l'état de la façade arrière et des balcons.

Lors de l'AGO du 15/03/2022, Monsieur l'architecte avait présenté 2 devis :

- : 154.329,64€ TVAC, dont :
 - 139.032,57€ TVAC de travaux communs ;
 - 15.297,07€ TVAC de travaux privatifs.
- : 163.456,66€ TVAC, dont :
 - 144.847,30€ TVAC de travaux communs ;
 - 18.609,36€ TVAC de travaux privatifs.

Ces estimations comprenaient le traitement complet du façadier, à savoir :

- Gestion des étanchéités de terrasses et du réseau d'évacuation des eaux de ruissellement ;
- Traitement et mise en peinture des garde-corps ;
- Remplacement de briques trop fortement altérées et mises en peinture oléofuge de la façade.

M avait informé l'Assemblée que les deux premiers points étaient facultatifs mais conseillés afin de mutualiser l'échafaudage.

La parole est donnée à Monsieur qui informe l'Assemblée que vu l'inflation et la volatilité des prix entre 2022 et 2023, ces offres sont à majorer de 10 à 15%

Il y a également lieu de budgétiser les honoraires de l'architecte qui s'élève à 7% du montant du chantier HTVA, ces honoraires étant eux-mêmes soumis à 21% de TVA.

Le syndic a demandé l'avis d'un ingénieur en stabilité via l'architecte afin de connaître le degré d'urgence des travaux à entreprendre. L'architecte est réinterrogé sur ce point.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas réaliser ces travaux.

Après proposition du syndic, l'Assemblée décide de sécuriser la façade (le parement et les balcons) en réalisant un peignage avec réparation et demande à Monsieur l'architecte de revenir avec une solution globale reprenant la façade arrière avec isolation pour la prochaine Assemblée Générale.

Financement : via le fonds de roulement.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
5.899	5.899	/	/

b) Façade avant

(10.000 Q concernées)

1. Étanchéité des terrasses toiture du 8^{ème} étage – point de la situation

Suite à la demande de l'Assemblée de 2022, le syndic a interrogé l'architecte afin de connaître la variable de prix si les travaux de réfection du 8^{ème} étage avait eu lieu en même temps que le chantier de 2016. Cette variable a été estimée à +/- 63.000 € HTVA en septembre 2022.

Ce point a été débattu avec le Conseil de Copropriété.

La copropriété ne subissant aucun dommage et sur conseil de Me , nous avons réservé les droits de la copropriété auprès de M. (architecte de l'époque).

Après échange de vues, l'Assemblée décide de mandater le syndic pour envoyer un courrier à Mme [redacted] en lui exposant le fait que les travaux d'étanchéité n'ont pas été réalisés à l'époque par refus de Monsieur [redacted] en lui expliquant la variable de prix entre 2016 et ce jour et en l'invitant à supporter cette variable afin de pouvoir entamer les travaux d'étanchéisation de l'entièreté de la toiture terrasse du 8^{ème} étage sur toute sa longueur.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.292	707	/

Noms des votants « contre » : M. [redacted] et ses procurations (M. [redacted] M. [redacted] et Mme [redacted] ; Mme [redacted] ; M. et Mme [redacted])

2. *Demande de Mme DAUVEN – avis sur la conception des fixations des garde-corps – point de la situation*

M. l'architecte [redacted] explique qu'il s'agit d'un modèle réalisé en sous-traitance pour [redacted] et qu'il possède les agréments techniques requis. Il précise que la mise en œuvre pourrait ne pas être correcte chez Mme [redacted]. Le syndic interpellera [redacted] sur ce point lors de la visite prévue le jeudi 16 mars 2023 en matinée, en passant notamment chez Mme [redacted] qui rencontre également ce problème.

L'Assemblée en prend note.

c) *Etat du roofing de la toiture des garages - information*

Suite à l'interpellation de M. [redacted] lors de la dernière Assemblée, le syndic indique que la société JDR a inspecté la toiture des garages et a estimé que celle-ci était en bon état.

L'Assemblée en prend note.

d) *Placement de modules Gsm dans les 3 ascenseurs – présentation de l'offre [redacted] – décision (8.635 quotités concernées)*

Le syndic présente le devis d' [redacted] d'un montant de 1.770,00 € HTVA pour les 3 ascenseurs.

L'Assemblée décide de commander ces travaux.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

e) *Remplacement de la porte du cabanon ascenseur du n°22-24 vers la toiture – présentation devis – décision (3.500 quotités concernées)*

A la demande de Mme [redacted] de remplacer la porte du cabanon ascenseur donnant sur la toiture terrasse arrière du 8^{ème} étage, le syndic présente le devis de chez ERNST d'un montant 1.685,42 € TVAC.

Le syndic informe que ce devis date d'août 2022 et qu'il risque d'être actualisé.

L'Assemblée décide de ne pas effectuer ces travaux.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

f) Sécurisation de l'immeuble contre les incivilités – Pose de caméras au rez-de-chaussée – présentation du devis d'_____ décision _____ (10.000 quotités concernées)

Suite aux diverses incivilités constatées, le syndic propose le placement de caméra au rez-de-chaussée et présente l'offre d'_____ d'un montant de 2.709,36 € TVAC.

L'Assemblée décide de ne pas effectuer ces travaux.

Monsieur _____ règlera l'image des caméras au niveau des sonnettes au 20 et au 26 (prévenir Mme _____)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

g) Placement d'une serrure sécurisée sur la porte donnant accès aux garages blocs A-B-C-D-E – décision _____ (6.060 quotités concernées)

Suite aux diverses incivilités constatées, le syndic propose le placement de serrures sécurisées sur la porte donnant accès aux garages et présente l'offre de _____ d'un montant de 1.675,00 € HTVA par porte.

L'Assemblée décide de postposer ce point et de globaliser ce post avec la mise en conformité incendie.

L'Assemblée décide également de réduire le délai de temporisation de descente du volet des garages de gauche.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

7. Demande de Monsieur _____ - Modalités de pose des volets (intérieurs/extérieurs) à intégrer dans le Règlement d'Ordre Intérieur) – décision _____ (10.000 quotités concernées)

_____ souhaite que l'Assemblée se prononce quant aux modalités de pose de volets électriques à l'extérieur en façade avant.

Après échange de vues, l'Assemblée décide d'autoriser les poses de volets en respectant la couleur des châssis.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

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

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 155.000€ et mandat au conseil de copropriété et au syndic pour éventuellement adapter ce budget en fonction des prix des énergies.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

- b) Fonds de réserve « Immeuble » : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 46.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.716	183	/

Nom des votants « contre » : Mme DAUVEN

9. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.899	5.899	/	/

10. Divers

- a) Sortie des poubelles : il sera demandé à _____ de trier correctement les poubelles lors de leur sortie. Il sera également demandé aux ouvriers de ne plus garer leur voiture dans les garages.
- b) Pour rappel, les emplacements de garages privatifs doivent être entretenus et maintenus libre d'encombrants en tout temps par les occupants.
- c) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

- d) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans).
Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).
Depuis le 1^{er} novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.
Si la copropriété effectue un nouveau PEB dont la catégorie est modifiée, le PEB privé doit également être refait.
Les informations du PEB se trouve sur le site www.adksyndic.com / immeuble / faire choix de votre immeuble.
- e) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- f) Il est rappelé aux propriétaires de veiller à prévenir les autres occupants par voie d'affichage dans les communs, en cas de travaux dans l'immeuble pouvant occasionner des désagréments pour les occupants.
- g) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 14 mars 2024 à 16h00.**

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h35.

Pour information, la société prévoit ces travaux de remise en état les 29 et 30 mars prochains, la société a, quant à elle, prévu son intervention la semaine du 4 avril 2022.

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

A la demande du conseil de copropriété, suite à la reprise des activités de la société par les Ets, un tour du marché a été effectué pour assurer l'entretien des deux chaudières.

Le syndic précise que les techniciens de la société, qui intervenaient déjà sur la chaufferie de la copropriété, ont été repris sous le payroll des. Ce sont donc actuellement les mêmes techniciens qui assurent la maintenance des installations.

Résultat du tour de marché :

: 632€ htva frais de déplacement compris

: 600€ htva frais de déplacement compris

Nous avons également interrogé les sociétés qui n'ont pas réservé suite à nos demandes du 16/02/2022.

L'assemblée demande que les soient interrogés.

L'assemblée rappelle que les interventions sur l'installation de chauffage doivent être réalisées par la société en place.

Après échange de points de vue, l'assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété pour faire choix du chauffagiste.

proposent que le chauffagiste, en plus de l'ascensoriste, leur fassent signer leur bons d'intervention.

L'assemblée demande que soit appliqué une indemnité de déménagement de 250€ si un lift n'était pas utilisé (et de conserver l'indemnité de 60€ sur présentation de la facture de location d'un lift).

<i>O présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

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'en 2024
- Citerne à mazout :
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'en 2022 – la visite de contrôle de la société est prévue le 17/03/2022.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'en 2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société (anciennement)
- Matériel incendie :
Les extincteurs et les éclairages de secours sont entretenus et contrôlés annuellement.
Le syndic fera placer les pictogrammes nécessaires – chemin de fuite à définir : des garages vers le hall d'entrée et vers l'avant de l'immeuble.
Il est profité du remplacement des portes en cave suite au sinistre inondations pour placer des

portes communes afin de répondre aux obligations de compartimentage imposées par la Ville.

- Déclaration de classe 3:
Une déclaration a été introduite en 2019 et est valable jusque 2029.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2023.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020 et un contrôle annuel est effectué.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) **Adaptation des statuts de la copropriété** : *(10.000Q concernées)*

Les statuts de la copropriété doivent être modifiés pour répondre aux prescrits légaux de 2018 et intégrer la nouvelle numérotation du code civil intervenue en septembre 2021.

Le syndic propose de confier cette adaptation à l'étude du Notaire pour un cout de +/- 3.000€ HTVA (notamment fonction du nombre de page de l'acte de base et de problèmes particuliers qui pourraient être rencontrés) – le ROI sera également remis à jour.

Suite au conseil de copropriété intervenu début février, il est également proposé à l'assemblée d'intégrer un point spécifique concernant l'étanchéité des châssis du 8ème étage : tout propriétaire de l'un des appartements du 8ème étage, lors du remplacement des châssis de son appartement, doit prendre les mesures nécessaires pour en garantir l'étanchéité commune, notamment par le placement de bavettes ou seuils.

L'assemblée décide d'adapter ses statuts, mandate le syndic pour la représenter et passer l'acte en l'étude du Notaire

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

c) **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) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner.** *(10.000Q concernées)*

La teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note. Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.
<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>

Le syndic signale que la mise en conformité de l'installation électrique est d'ores et déjà assurée et attestée par un rapport d'organisme de contrôle

De même, le matériel en place est entretenu périodiquement.

Le syndic propose toutefois, complémentairement, de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

D'autre part, suite à diverses demandes des propriétaires de sécuriser l'accès entre les garages et la résidence, le syndic attire l'attention des propriétaires quant aux chemins de fuite à respecter.

Le syndic préconise l'installation de systèmes d'accès pourvus d'électroaimants qui permettraient que les portes ne soient plus verrouillées en cas d'incendie. Cela nécessiterait l'installation d'une détection incendie qui serait étudiée dans le présent dossier.

L'assemblée donne mandat à l'architecte Mr pour dresser un état de la situation.

Le rapport de l'architecte et le budget seront portés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée ordinaire pour décider des suites.

<i>Présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

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
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF
- Pour information, non applicable à la copropriété Clemenceau
Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2020 et 2021 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000Q concernées) (Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2021, le total des charges s'est élevé à 127.070,80€ contre 110.829,61 € l'exercice 2020 et 137.658,80€ l'exercice 2019.

Le syndic précise que la différence des charges entre les exercices résulte notamment :

- En 2020 : du remplacement des éclairage de sécurité pour un montant de 2.089,26€ et de la fourniture et du placement d'une tuyauterie entre la bouteille casse-pression et la vase d'expansion pour un montant de 1.102,40€.
- En 2021 : du remplacement du système de régulation pour un montant de 1.844,40€ et du remplacement du variateur de fréquence sur les ascenseurs du n°26 et 22-24 pour un montant de 731,40€ chacun.

Les consommations énergétiques de chauffage sont les suivantes :

- 2019 : 61.190 litres de mazout et 7.944 Kwh d'électricité pour la chaufferie ;
- 2020 : 57.907 litres de mazout et 7.368 Kwh d'électricité pour la chaufferie ;
- 2021 : 61.979 litres de mazout et 8.857 Kwh d'électricité pour la chaufferie.

La dernière tranche de remboursement de l'emprunt façade a été prélevée le 21/04/2021.

Au 31/12/2021, le capital de la copropriété s'élève à 79.611,03€ et se compose comme suit :

- Fonds de réserve « immeuble » : 51.152,08€
- Fonds de réserve « Etages – entrée 26 » (2560Q): 9.193,09€
- Fonds de réserve « Etages – entrée 22 » (3500Q): 6.710,90€
- Fonds de réserve « Etages – entrée 20 » (2575Q): 6.195,54€
- Fonds de réserve « Garages » (800Q): 3.596,71€

- Fonds de réserve « Rez » (565Q) : 2.762,71€

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

Il n'y a actuellement aucun dossier contentieux ouvert – le dossier ayant récemment été clôturé.

Le sinistre inondation de juillet 2021 est en cours et présente un solde créditeur au 31/12/21 de 50.023,14€.

confirmant avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes des exercices 2020 et 2021.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

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 des deux derniers exercices écoulés.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

6. Changement du conseil de la copropriété pour les représenter dans les dossiers en justice

(10.000 quotités concernées)

Le conseil de la copropriété est actuellement Celle-ci nous a informé « être en fin de carrière ».

Le syndic propose donc d'ores-et-déjà à la copropriété de mandater le cabinet pour tout futur dossier contentieux, ce que l'assemblée valide.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Étanchéité des terrasses toiture du 8^{ème} étage – présentation des devis par l'architecte Monsieur

(10.000Q concernées)

Pour rappel, des infiltrations sont constatées depuis plusieurs années au niveau des terrasses-toitures du 8^{ème} étage vers le 7^{ème}. L'AGE du 21/09/2021 prévoyait que Mr architecte, présente, lors de la présente assemblée, 3 devis répondant à la liste des actions qu'il conseillait d'entreprendre, à savoir :

- Dépose du revêtement, de l'étanchéité et de la chape de pente ;
- Nettoyage de la dalle en béton et placement d'un pare-vapeur type V3 ou V4 ;

- Réfection de tout le réseau d'évacuation des eaux de ruissellement en veillant à remplacer le « bac » en tête de tuyau de descente (cela aurait dû être fait dans le cadre de l'étude de la façade) ;
- Nouvelle chape de pente, nouvelle étanchéité coulée, en veillant à recouvrir les bandeaux d'about, ce qui permettra d'apporter réponse aux microfissures apparues. Cela permettra aussi d'assurer l'étanchéité au droit des châssis ;
- Remplacement des séparations de terrasses afin d'avoir un ensemble homogène. Il préconise que les nouvelles séparations soient fixées indépendamment des garde-corps

Sur demande de Mr _____, le conseil de copropriété a récemment demandé à Monsieur _____ de procéder à un test à l'aide de fluorescéine afin de déterminer l'origine des infiltrations avec certitude en vue de l'AG.

Pour rappel, l'acte de base stipule que la façade et les armatures en béton sont choses communes à l'ensemble de la copropriété (page 11 de l'acte de base) et précise également (page 13 et 14) que les balcons et terrasses du 1^{er} au 7^{ème} étage, et au niveau de l'étage technique du 8^{ème}, sont privatifs à chaque appartement. Un jugement rendu le 9 mai 2010 confirme la chose.

Dans la foulée de l'AGO du 6 mars 2013 qui avait décidé de communautariser le coût des travaux de rénovation de la façade avant et qui avait déjà prévu de traiter l'ensemble des terrasses du 8^{ème} en une fois, il est proposé à l'assemblée de conserver le même schéma.

Monsieur _____ présente deux devis pour procéder à la rénovation des toitures-terrasses des penthouses en façade avant :

- ARB : 78.318,60€ HTVA, soit 83.017,72€ TVAC ;
- AVFACADE : 86.893€ HTVA, soit 92.106,58€ TVAC.

NB : RECO+ n'a pas remis prix

A ces montants, il y a lieu d'ajouter les frais d'architecte (7% calculés sur le montant HTVA des travaux et soumis eux-mêmes à 21% de TVA), donc :

- Soit, si l'AG fait choix de la société ARB, frais d'architecte de 5.482,30€ HTVA soit 6.633,58€ TVAC ;
- Soit, si l'AF fait choix de la société AVFACADE, frais d'architecte de 6.082,51€ HTVA soit 7.359,84€ TVAC.

L'Assemblée décide de ne pas procéder aux travaux, considérant que les travaux auraient dû être réalisés en 2016 et mutualisés avec le reste des travaux de rénovation de la façade avant.

Rappel des faits :

- 1- En 2015-2016, Mr _____ a refusé une quelconque intervention sur sa terrasse, celle-ci ayant préalablement été rénovée par ses soins ;
- 2- Mr Coste, architecte en charge du dossier de réfection de la façade avant, a constaté, à l'époque, que l'étanchéité de la terrasse de Mr _____ était correcte et ne nécessitait pas d'être revue ;
- 3- A l'heure actuelle, ce travail est nécessaire ;
- 4- Le représentant de Mme _____ déclare que cette dernière accepte de prendre en charge le surcoût de l'échafaudage.

Certains propriétaires estiment que la responsabilité de l'architecte (et éventuellement celle du syndic) pourrait être engagée compte tenu du fait que la terrasse du 8^{ème} n'a pas été réfectionnée en même temps que les autres étages.

Mme _____ représentant la société ADK, ne peut admettre ce raisonnement puisque la responsabilité du chantier incombait à l'architecte.

Les copropriétaires demandent que Me _____ soit tout de même interrogé quant aux responsabilités.

Ils souhaitent que soit calculé le montant qui aurait été payé en 2016 (hors installation de chantier) pour réaliser lesdits travaux – le surplus (installation de chantier, échafaudage, inflation...) devant être réclamé à qui de droit.

Le syndic précise que si le coût de l'échafaudage pourrait être répercuté à qui de droit, le coût de l'inflation, lui, doit être écarté et pris en charge par les propriétaires (ce coût relatif aux travaux non réalisés ayant été économisé à l'époque).

Les copropriétaires mandatent le syndic pour effectuer toute démarche en ce sens (écrire à Mme ... au besoin assigner Mr ...) et représenter la copropriété en justice.

D'autre part, les doléances privatives relatives à l'intervention de la société ... au niveau des terrasses avant du 1^{er} au 7^{ème} étage ont été compilées par le syndic.

Une réunion est intervenue avec le représentant de la société ... Mr d' ... qui s'est engagé à lever une série de remarques. Le dossier suit son cours.

Mme ... signale que le vitrage de son garde-corps est déjà sorti de son socle.

Les copropriétaires font remarquer que diverses malfaçons n'ont pas été reprises aux procès-verbaux des réceptions provisoires et définitives rédigé par l'architecte, Mr

Mr ... propose sa présence lors de la prochaine rencontre avec Mr ... (le prévenir 15 jours avant).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

b) Réfection de la façade arrière et balcons

(10.000Q concernées)

L'AGE du 21/09/2021 faisait état de l'évolution de la situation de l'état de la façade arrière et des balcons.

L'ensemble des travaux à réaliser avait été budgété à 205.000€ htva dont 196.500€ htva de travaux « communs » et 8.500€ htva de travaux privatifs à répartir au prorata de la dimension des terrasses (garde-corps).

La dépense commune avait été budgétisée à 224.933,55€ TTC (196.500€ + 6% TVA + frais d'architecte (7% du montant HTVA des travaux + 21% TVA).

3 entreprises ont été interrogées par Mr ... n'a pas donné suite.

Voici le résultat :

- ARB : 154.329,64€ TVAC, dont :
 - 139.032,57€ TVAC de travaux communs ;
 - 15.297,07€ TVAC de travaux privatifs.
- AVFaçades : 163.456,66€ TVAC, dont :
 - 144.847,30€ TVAC de travaux communs ;
 - 18.609,36€ TVAC de travaux privatifs.

Ces estimations comprennent le traitement complet du façadier, à savoir :

- Gestion des étanchéités de terrasses et du réseau d'évacuation des eaux de ruissellement ;
- Traitement et mise en peinture des garde-corps ;
- Remplacement de briques trop fortement altérées et mises en peinture oléofuge de la façade.

... informe l'assemblée que les deux premiers points sont facultatifs mais conseillés afin de mutualiser l'échafaudage.

Il y a également lieu de budgétiser les honoraires de l'architecte qui s'élève à 7% du montant du chantier HTVA, ces honoraires étant eux-mêmes soumis à 21% de TVA.

NB - Suivi infiltrations garages : depuis l'entretien régulier des décharges, le problème ne s'est plus reproduit. Ce point est à vérifier à l'occasion de l'étanchéisation de la façade arrière.

L'Assemblée décide de ne pas procéder aux travaux proposés considérant que les terrasses sont privatives et qu'il appartient à chacun de réaliser ces travaux.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

c) Isolation de la toiture (10.000Q concernées)

L'AGE du 21/09/2021 préconisait de réaliser l'éventuel travail d'isolation de la toiture dans un objectif énergétique en même temps que les travaux de façade arrière.

Pour rappel, les travaux consisteraient à conserver la toiture existante qui est en bon état et d'y rapporter une isolation complémentaire de 10 cm minimum ainsi qu'une nouvelle étanchéité qui servira de pare-vapeur. Afin d'évaluer le coefficient thermique existant, un sondage préalable devra être effectué. Cette intervention « rapportée » nécessite de rehausser les rives.
Coût estimé de ces travaux : 95.000€ HTVA.

Au vu de la décision prise ci-avant, l'Assemblée décide de ne pas réaliser les travaux.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

d) Ascenseurs : devis pour le port d'attache au rez-de-chaussée et prévention en cas d'inondation (8.635 Q concernées)

Demande avait été faite au syndic d'interroger la société afin que les ascenseurs redescendent automatiquement au rez-de-chaussée en cas de non-utilisation.

Cette intervention peut être réalisée au prix de 345€ HTVA par ascenseur.

Suite aux récentes inondations, pour préserver les ascenseurs en cas d'éventuel nouveau sinistre de ce type, il est proposé de placer des détecteurs d'eau en cuvette pour un prix de 229,87€ HTVA par ascenseur.

L'Assemblée décide de commander ces deux améliorations pour les 3 ascenseurs.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.663	5.663		

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

a) **Fonds roulement (charges courantes) :**

(10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 140.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

b) **Fonds de réserve « Immeuble » :**

(10.000Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 46.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

c) **Autorisation d'appeler le fonds de réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant :**

(10.000. Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

9. **Elections et/ou réélections statutaires**

a) **Conseil de copropriété (1 an) :**

(10.000 Q concernées)

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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

b) **Commissaire aux comptes (1 an) :**

(10.000 Q concernées)

Mr Legrain

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

c) **Syndic (3 ans)**

(10.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025 (conditions consultables sur le site ADK syndic : www.adksyndic.com).

Les copropriétaires demandent d'être informés des suites des conseils de copropriétés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.000	7.000		

10. Demandes diverses de propriétaires

a) Bornes de recharge électriques pour voitures

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

Tout propriétaire désireux d'acquérir un véhicule électrique ou louant à un possesseur de véhicule électrique se devra d'étudier une solution individuelle au départ de son compteur privé qu'il se devra de réaliser « dans les règles de l'art » et le respect des règles en matière de sécurité incendie et de ce type d'installations.

Il lui appartiendra également d'informer l'assurance incendie de la copropriété et de supporter l'éventuel surcoût de prime qui en résulterait.

Le syndic informe, dans le cadre d'une perspective de solution commune de recharge, avoir interpellé le Bourgmestre, en regard notamment de ce que ceci implique pour la sécurité incendie et les interventions du SRI.

Il est donc possible que ceci débouche donc sur une visite/nouvelle visite de leurs services et mise en œuvre de prescrits utiles.

Il conviendra également de prévenir l'assurance incendie du bâtiment qui pourrait imposer, non content d'une surprime, un plan de prévention à respecter.

Eu égard à ce qui précède, le syndic propose de revenir devant la prochaine assemblée avec les réponses obtenues sur les implications en matière sécuritaire qui, en fonction, avisera complémentirement sur le lancement d'une étude de placement.

b) Demande de : pose de caméras

La problématique des caméras est abordée. Le syndic attire l'attention des propriétaires sur le fait que les enregistrements ont une durée de vie limitée, que les personnes filmées sont rarement identifiables et qu'une seule personne est autorisée à visionner les images.

demande le placement d'une lampe de chaque coté fournies par (à placer par).

c) Demande de : pose d'un système de badge entre garages et résidence

A été abordé sous le point 3.c. de la présente assemblée.

En attendant le syndic procédera à la réparation de la serrure de la porte des garages vers le 20-22.

d) Demande de : obligation des propriétaires de réparer leurs biens afin que ceux-ci (une fois détériorés) ne gênent pas les autres occupants de la résidence

11. Divers

- a) Après vérification au niveau de la structure de toit des garages, Monsieur confirme qu'il n'y a pas de déficience à ce niveau.

b) Purge des radiateurs

En novembre dernier, une purge des radiateurs a dû être effectuée au niveau du 8^{ème} étage par le chauffagiste. Cette intervention a permis de déceler une déféctuosité de la membrane du vase d'expansion – la société nous informait hier que les vessies n'existaient plus pour ce modèle de vase – ils peuvent remettre prix pour un nouveau vase mais conseillent fortement le remplacement complet – nous attendons leur offre de prix. Ce remplacement vise à solutionner la présence de bulles d'air dans le circuit – le placement de purge automatique n'est donc plus d'actualité. demande que soit demandé un devis d'un autre fabricant (exemple :

c) Mr demande à faire retirer la pierre bleue (et l'élément adjacent) à l'entrée des garages de droite pour faciliter le passage des voitures actuelles devenues plus larges.

L'assemblée n'accède pas à cette demande.

d) Concernant le règlement d'ordre intérieur, il est rappelé :

- a. qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b. que le bruit émis par chacun doit être réduit tant que possible pour ne pas indisposer les autres occupants.

e) Au vu du présent ordre du jour, le conseil de copropriété a demandé au syndic que le point « remise en peinture des communs » soit réabordé lors de l'AGO 2023.

f) Mr demande que son dossier sinistre bris de vitre soit réexaminé par le syndic.

g) Mr demande que le roofing de la toiture des garages soit vérifié.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20:42

