

Votre contact :

Gaël SURQUIN

surquin@adksyndic.com

04/220.70.61

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

Etude du Notaire HUBIN Michel

A.C.R. GODEFROID KURTH A.C.P., bd de la Sauvenière 110 à 4000 LIEGE 1

Renseignements « avant compromis » et « après compromis »

Objet : - Bien: GAR 3 E11 de quotités sur un total de 100.000 quotités
générales

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : 01/11 – 31/10

Clôture : Annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 12/15-31

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

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 et 2 du CC) :

Nous souhaitons tout d'abord attirer 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 préjugant évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

Enfin, les renseignements ci-après sont donnés à la date de ce courrier.

Les dépenses sont néanmoins à répartir entre le vendeur et l'acquéreur en fonction de la date de la passation de l'acte notarié, sauf accord différent entre parties évidemment.

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, 8 et 9 ci-après, comme le prévoit la loi, les dépenses(1), les frais liés à l'acquisition des parties communes (8) et l'état des dettes(9) 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 le présent courrier mais dont le paiement sera 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 en annexe
- ✓ Voir fonds de réserve / roulement
- ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

2. **Situation des appels destinés aux fonds de roulement (provisions pour charges) :**

- Reste à appeler : 0/4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 135.000€ selon AG du 29/02/2024
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 263,90€

3. **Quote-part du bien vendu dans l'apport initial :** Néant

4. **Fonds de réserve (comptes de bilan) :**

Quote-part du bien vendu dans le fonds de réserve à la date du 14/10/2024 : 188,28€

5. **Situation des appels destinés au(x) fonds de réserve :**

- ✓ Fonds de réserve « pompier bloc arrière » :
 - Reste à appeler : 0/4
 - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 22.840€ selon AG du 29/02/2024
 - Quote-part du bien vendu dans ce budget : 96,92€
- ✓ Fonds de réserve « rénovation toiture bloc arrière » :
 - Reste à appeler : 0/4
 - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 15.739,32€ selon AG du 29/02/2024
 - Quote-part du bien vendu dans ce budget : 66,80€

6. **Situation des appels destinés aux fonds de réserve spéciaux :** néant

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

- Il y a 1 procédure en cours pour un montant total, en principal, de 2.041,73€ (recouvrement de créances).
- Autres procédures : Actuellement, il reste un potentiel litige avec le propriétaire de la société CIE dont les coupoles n'auraient pas été installées dans les règles de l'art en toiture à l'arrière de l'immeuble (point à discuter lors de la prochaine Assemblée Générale).

8. **Etat des frais liés à l'acquisition de parties privatives amenées à devenir parties communes décidés par l'Assemblée Générale avant le présent courrier mais dont le paiement sera 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



Résidence GODEFROID KURTH A.C.P. - N° entr. : 0.850.113.740

ADK SYNDIC

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

RPM Liège n° 100 417 254 (1) Agenc. I.P.L. n° 100022 000050

Registres de commerce - ANI BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contact n° 730 390 160



9. **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 sera 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 :**

9.1. **Emprunt bancaire 1:**

- Montant total de l'emprunt : 150.000€
- Durée de l'emprunt : 7 ans (fin 15/11/2025)
- Montant restant dû pour le bien vendu en capital hors intérêts : 89,71€
- Motif de l'emprunt : travaux de sécurisation bâtiment arrière

9.2. **Emprunt bancaire 2:**

- Montant total de l'emprunt : 220.000€
- Durée de l'emprunt : 10 ans
- Montant restant dû pour le bien vendu en capital hors intérêts : pas encore reçu le tableau d'amortissement
- Motif de l'emprunt : isolation des toitures arrière

10. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 14/10/2024 :**

Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.

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° BE07 7320 2781 1466 .

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.

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

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

13. **Rapport PEB Partiel n° :** 20200219005751

14. **DIU :** le syndic est mandaté depuis l'assemblée de 2020 pour constituer et détenir le DIU.

15. **Citernes :** néant

16. **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, 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 permettre d'adapter notre base de données et donc de pouvoir 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 **186,54€**.

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,
Corentin DELANNOY

Annexes :

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



Résidence GODEFROID KURTH A.C.P. - N° entr. : 0.850.113.740

ADK SYNDIC

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

RPM/1/eq. à l'art. 217-253/11 - Agenc. I.P.F. n° 100022 - 000080

Organisme de garantie - AVA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contact n° 730 390 160



Association des copropriétaires de la résidence
GODEFROID KURTH A.C.P., bd de la Sauvenière 110 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommandée du BLOC II du 28 mai 2024

Sont présents ou valablement représentés : 24.532 quotités sur un total de 55.057

soit : 16 propriétaires sur un total de 78

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 16h15.

Au vu du nombre de points à traiter et du nombre de votes à comptabiliser, l'Assemblée prend note que la tenue de cette réunion risque d'être longue. De plus, au vu des procédures judiciaires en cours, il est impératif que l'ensemble des copropriétaires soient présents lors de la comptabilisation des votes à la fin de l'Assemblée.

Toutefois, puisque la comptabilisation des votes devrait prendre plusieurs heures, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés marquent oralement leur accord pour que la comptabilisation des votes soit réalisée le lendemain de l'AG par le syndic à tête reposée.

Afin de faire opposition à tout litige à ce sujet, le tableau des votes sera annexé au présent PV et les bulletins écrits et signés par chaque propriétaire resteront disponibles au siège du syndic.

L'Assemblée vote oralement sur cette décision.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

Procès-verbal

Copropriété GODEFROID KURTH A.C.P. - n° entr. : 0.850.113.740 c/o ADK SYNDIC

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

RPM Liège n° Entr. 417 234 111 - Agenc. I.P.L. n° 100 022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

Résumé des discussions et décisions prises

1. **Constitution du bureau** (Art. 3.87 § 5) (55.057 Q concernées)

Président :

Secrétaire :

Le syndic rédige le procès-verbal.

L'Assemblée vote oralement sur cette décision.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

2. **Rappel des règles applicables à la copropriété et au bloc II** (55.057 Q concernées)

La parole est donnée à _____ qui détaillent ce point.

Le syndic nuance les propos et rappelle les dispositions légales et les statuts de la copropriété.

L'Assemblée en prend note et décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	16.315	8.218	/

3. **Point sur les travaux de transformation des bureaux et logements** (55.057 Q concernées)

Après échange de vues, l'Assemblée décide que tous les copropriétaires de bureau ayant fait des transformations dans leur bien doivent envoyer leurs schémas de raccordement aux décharges.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

4. **Impact des travaux – reprise des parties de couloir sur les quotités** (55.057 Q concernées)

La parole est donnée à la _____

Le syndic rappelle les différentes décisions d'Assemblée Générale et les dispositions de l'acte de base.

L'Assemblée décide d'inviter les copropriétaires _____ de porter le point à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale Ordinaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	11.118	13.414	/

NB : Au vu du résultat du vote, l'Assemblée décide de ne pas reporter le point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

5. **Point sur les travaux supportés par les copropriétaires sans ventilation par bloc**

(55.057 Q concernées)

La parole est donnée à

Le syndic rappelle que **les travaux sont ventilés** en fonction des décisions d'assemblée générale et en fonction des statuts de la résidence.

L'Assemblée en prend note et décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	11.118	13.414	/

NB : Au vu du résultat du vote, le point sera rediscuté lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

6. **Indépendance du système de chauffage du 6^{ème} étage**

(55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 14.5 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	16.314	8.218	/

7. **Travaux d'étanchéité en toiture**

(55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 2 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

8. **Détérioration des bétons en façade arrière et l'isolation des façades et pignons des étages 4, 5 et 6 du bloc II**

(55.057 Q concernées)

A la demande de _____, l'architecte WILLOT (3 MA ARCHITECTURE SRL) a transmis le rapport suivant au syndic suite à sa visite des lieux le 08/01/2024 :

« Je me suis rendu ce lundi 8 janvier dans l'appartement de _____ à l'arrière de l'immeuble. D'importantes taches d'humidité au niveau du linteau situé au-dessus des bandeaux de fenêtre avaient été constatées. Au départ, nous pensions à de la condensation mais vu la quantité d'eau importante, je me suis rendu sur place. Nous avons regardé l'état du linteau du côté extérieur de l'immeuble. Nous joignons ci-dessous les photos. Nous avons constatés que les linteaux en béton (poutre structurelle) sont complètement dégradés. De nombreuses cavités sont présentes (trous de + de 20 cm de diamètre par endroits). Ceci explique les importantes rentrées d'eau dans l'immeuble. Celles-ci sont d'autant plus importantes que la façade est orientée sud-ouest.

La copropriété doit, selon nous, intervenir de manière très urgente. Non seulement, les trous permettent l'infiltration importante d'eau à l'intérieur de l'immeuble mais vu leur grand nombre, il nous semble que la stabilité de la poutre et de l'ensemble de la façade arrière sont en péril.

La poutre en béton doit être ragrée et réparée au plus vite.

Il est très étonnant que des travaux de réfection n'ont pas été mis en œuvre étant donné que ce problème avait déjà été évoqué en 2014 dans les rapports d'assemblée des copropriétaires. »

Concernant la non-mise en œuvre des travaux au niveau de la façade, la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31/08/2021 est rappelée aux copropriétaires :

« 8. Décision à prendre concernant le lancement ou non d'une étude d'isolation et /ou de réparation des bétons de la partie de façade formant puit de lumière à la partie « bureaux »

Le syndic rappelle qu'une étude avait été réalisée il y a plusieurs années sur le sujet et que, faute d'avoir un financier, la copropriété avait refusé tous les travaux. Monsieur l'Architecte BOCCA, présent en Assemblée, a toutefois établi un estimatif dans le cadre de ces travaux.

Après présentation, l'Assemblée décide de ne pas initier une telle étude et de mandater le syndic en cas de travaux de réparation ponctuelle des bétons (en cas d'urgence). »

Depuis cette Assemblée, aucune urgence n'a été adressée au syndic.

L'avis de M. MARTIN a une nouvelle fois été sollicité puisqu'il avait déjà étudié le dossier en 2021.

De plus, la société 3 MA ARCHITECTE a été mise à la cause par _____ dans le cadre du litige des coupoles. Voici le rapport suite aux visites de M. MARTIN :

« Visite extérieure du 17/01/24 :

Passage avec le syndic pour vérification causes infiltrations possibles au niveau de la façade arrière du bloc 2 :

- *Constat (déjà fait par ailleurs) que les structures en béton des linteaux sont fortement altérées sur leur face extérieure ;*
- *Pas beaucoup d'autres éléments à recenser à ce stade ;*
- *Pour mémoire une proposition de traitement de la façade (crépi + isolant) avait été faite en mars 2021, non suivie par la copropriété.*

La probabilité que les dégradations des faces des linteaux justifient seules les désordres rencontrés au niveau intérieur de l'appartement n'est pas de 100%, loin de là. Nécessité d'une visite à l'intérieur pour étayer les constats.

Visite dans l'appartement d

en présence de l'un des locataires (colocation) le 02/02/24 :

- *Occupation de l'appartement par 3 à 4 adultes ;*
- *Présence de nombreuses plantes ;*
- *Pas de grilles de ventilation (obligatoires selon la norme NBN 50-001) dans les châssis des pièces dites sèches (pour mémoire, norme prévoit un renouvellement d'air de 3.6 m³ h m²).*
- *Configuration des lieux (pièces et couloir) ne permet pas une ventilation naturelle efficace des lieux.*
- *Le locataire (présent depuis septembre 2023) signale qu'à sa connaissance aucun désordre n'était présent lors de l'emménagement.*
- *Pas de constat non plus d'eau liquide qui coule systématiquement en fonction des intempéries (donc pas de « robinet » une fois qu'il pleut).*
- *Ventilation via ouverture des fenêtres, mais sur une durée relativement faible (chauffage...).*
- *Apparition des désordres depuis intersaison (octobre/novembre).*
- *Majorité des désordres typiques de charges biologiques (champignons) < air vicié intérieur < condensation sur des points froids.*
- *Sauf sur une toute petite zone dans l'avant-dernière pièce à main droite (couloir nuit), pas de pathologies typiques des infiltrations (gonflements, délitement de la surface, boursofflures etc...).*
- *Présence d'efflorescences (sels) en surface > signes soit de petites infiltrations, soit, vu la quantité d'humidité relative intra-muros et la condensation qui en résulte, humidification de la couche de plâtre. A garder en mémoire, pas de signe de décollement ou de détérioration de la structure du matériau.*
- *A noter que bien que les linteaux soient également dégradés sur leur face extérieure, la pièce du fond, quasi inoccupée et peu chauffée (infos < locataire), ne présente aucun problème particulier.*

Constat(s) et première conclusion(s) :

La dégradation des éléments de béton de la façade arrière ne fait aucun doute et nécessite en elle-même un traitement pour éviter l'aggravation de la situation. Ce surtout sur le plan de la stabilité à long terme, des potentielles entrées d'eau également.

Les constats réalisés dans l'appartement plaident majoritairement pour des soucis rencontrés dans le cadre de ponts thermiques, avec changement des menuiseries extérieures et avec une ventilation des lieux beaucoup trop faible. Cela n'exclut pas des infiltrations ponctuelles, qui viendraient aggraver la situation (matériau humide = encore moins isolant), mais ne peut expliquer seule la quantité des désordres constatés (cf. également manifestement absence d'eau liquide en regard des intempéries conséquentes de ces derniers mois).

Conseil a été donné au locataire de ventiler un maximum les lieux, en allant au-delà des quelques dizaines de minutes journalières et en forçant une bonne convection (ouverture des fenêtres aux extrémités de l'appartement, portes ouvertes etc...). Ceci n'est pas censé arranger les potentielles infiltrations bien sûr.

La solution proposée en son temps pour la façade arrière aurait le mérite de résoudre ET la protection des structures, ET les ponts thermiques via l'isolation des surfaces extérieures. Guère d'autre moyen, sinon une isolation par l'intérieur et une réparation seule des bétons endommagés.

Cela n'enlèvera rien au déficit de ventilation de l'appartement.

Précision concernant l'état actuel des linteaux : il serait, à défaut de travaux sur la façade elle-même à court terme, indispensable de procéder à un peignage des structures. En effet, les travaux de renouvellement de la couverture vont prendre cours prochainement, notamment sur la surface couvrant les garages, et il serait dommage de voir des morceaux de béton tomber et endommager la toute nouvelle couverture. »

Le 29/03/2024, [redacted] a transmis à la gérance un devis de réfection de la façade avec isolation de la société AVM RENOV pour la réfection de la façade arrière avec isolation (disponible sur le site). Le montant est de 64.501,00€ TVAC. Le devis est présenté à l'Assemblée.

L'architecte MARTIN présente également son étude de 2021 actualisée d'un montant estimé avant soumission de 51.733,22€ TVA comprise (disponible sur le site).

Les frais d'architecte sont de 7% HTVA du montant HTVA des travaux (soit 4.133,78€ TVAC selon l'estimatif).

Après échange de vues, l'Assemblée décide :

- De mandater l'architecte MARTIN afin de soumissionner son cahier des charges actualisés auprès de 3 entreprises. La société AVM RENOV sera par ailleurs sollicitée. Elle devra remettre prix selon le cahier des charges de l'architecte.
 - De réaliser un peignage de la façade arrière du BLOC II (4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étage) au mois d'aout avant les travaux de réfection des toitures des BLOC II et III qui devraient, sauf impondérable et en fonction des disponibilités de la firme ISOTOIT, débuter en septembre 2024. Ce peignage a pour but d'éviter toute chute de pierres qui endommageraient les nouvelles toitures.
 - De présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire du BLOC II et du BLOC III de l'ACP GODEFROID KURTH les soumissions obtenues par l'architecte.
- Cette Assemblée se tiendra le 4 septembre 2024 à 16h00 dans les bureaux d'ADK. Si le quorum n'est pas atteint lors de cette Assemblée, une Assemblée Générale recommencée sera convoquée le mardi 24 septembre 2024 à 16h00 dans les bureaux d'ADK.

Financement : via la liste des dépenses.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

9. Autorisation de percements

(55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 14.9 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

10. **Panneaux photovoltaïques – réalisation d'une étude** (55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 14.10 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

11. **Vérification des consommations électriques des garages** (55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 13 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

12. **Placement des décompteurs en vue de l'établissement de consommations réelles** (55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 14.13 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

13. **Mise à jour des statuts** (55.057 Q concernées)

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 3b de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

14. Etude de l'installation d'un adoucisseur d'eau*(55.057 Q concernées)*

La parole est donnée à |

présente le devis de la société DESIROTTE d'un montant de 3.256,48€ TVAC.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de demander un second devis à la société PARISSE avec analyse de la faisabilité pour le bâtiment. Ce devis sera présenté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de septembre 2024.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

15. Installation d'un bloc climatisation silencieux*(55.057 Q concernées)*

La parole est donnée à |

Après échange de vues, l'Assemblée décide d'autoriser le placement du compresseur du bloc climatisation sur la toiture de l'excroissance du 4^{ème} étage. En cas de désagréments sonores, | s'engage à le déplacer en toiture haute avec accord de l'Assemblée. Ce travail sera réalisé après les travaux de réfection des toitures. En cas de dégâts sur la toiture causés par le compresseur, le montant des réparations sera imputé à

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

16. Officialisation des transformations de bureaux en logements – modification des parties communes*(55.057 Q concernées)*

La parole est donnée à |

Le syndic indique que la vente des parties communes au niveau des bureaux est en cours de réalisation.

L'Assemblée en prend note et décide de ne pas poursuivre l'examen de ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

17. Eclaircissement des intéressés pour la privatisation du bloc sanitaire du 5^{ème} étage*(55.057 Q concernées)*

Ce point est à priori obsolète puisqu'il a été discuté au point 11 de l'AGOR du 29/02/2024.

L'Assemblée marque son accord sur ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
24.532	24.532	/	/

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h33.

N	Nom	Quot.	Présence		Point 2			Point 3			Point 4											
					Oui	Non	Abs	Oui	Non	Abs	Oui	Non	Abs									
14		285	x	285	x	285		0	0	x	285		0	0	x	285		0	0			
17		7933	x	7933		0	x	7933	0	x	7933		0	0		0	x	7933		0		
19		5419	x	5419	x	5419		0	0	x	5419		0	0	x	5419		0	0			
28		285	x	285	x	285		0	0	x	285		0	0	x	285		0	0			
49		285	x	285		0	x	285	0	x	285		0	0		0	x	285		0		
52		285	x	285	x	285		0	0	x	285		0	0	x	285		0	0			
57		285	x	285	x	285		0	0	x	285		0	0	x	285		0	0			
59		1425	x	1425	x	1425		0	0	x	1425		0	0	x	1425		0	0			
60		285	x	285	x	285		0	0	x	285		0	0	x	285		0	0			
61		285	x	285	x	285		0	0	x	285		0	0	x	285		0	0			
65		285	x	285	x	285		0	0	x	285		0	0	x	285		0	0			
66		570	x	570	x	570		0	0	x	570		0	0	x	570		0	0			
70		285	x	285	x	285		0	0	x	285		0	0	x	285		0	0			
71		285	x	285	x	285		0	0	x	285		0	0	x	285		0	0			
74		5196	x	5196	x	5196		0	0	x	5196		0	0		0	x	5196		0		
77		1139	x	1139	x	1139		0	0	x	1139		0	0	x	1139		0	0			
16		24532	Somme	24532	Oui	16314	Non	8218	Abs	0	Oui	24532	Non	0	Abs	0	Oui	11118	Non	13414	Abs	0
			Copro	16		66,50%		33,50%				100,00%		0,00%				45,32%		54,68%		

Procès-verbal
Copropriété GODEFROID KURTH A.C.P. - n° entr. : 0.850.113.740 c/o ADK SYNDIC
 Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège
RPM Liège n° Entr 41° 254111 - Agréé I.P.I n° 100 022
 Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

N	Point 15			Point 16			Point 17		
	Oui	Non	Abs	Oui	Non	Abs	Oui	Non	Abs
14	x	0	0	x	0	0	x	0	0
17	x	0	0	x	0	0	x	0	0
19	x	0	0	x	0	0	x	0	0
28	x	0	0	x	0	0	x	0	0
49	x	0	0	x	0	0	x	0	0
52	x	0	0	x	0	0	x	0	0
57	x	0	0	x	0	0	x	0	0
59	x	0	0	x	0	0	x	0	0
60	x	0	0	x	0	0	x	0	0
61	x	0	0	x	0	0	x	0	0
65	x	0	0	x	0	0	x	0	0
66	x	0	0	x	0	0	x	0	0
70	x	0	0	x	0	0	x	0	0
71	x	0	0	x	0	0	x	0	0
74	x	0	0	x	0	0	x	0	0
77	x	0	0	x	0	0	x	0	0
	Oui	Non	Abs	Oui	Non	Abs	Oui	Non	Abs
	24532	0	0	24532	0	0	24532	0	0
	100,00%	0,00%		100,00%	0,00%		100,00%	0,00%	
	24532			24532			24532		
	24532			24532			24532		

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

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

soit : 54.648 quotités sur un total de 100.000

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h14.

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

L'Assemblée vote oralement sur cette décision.

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

Résumé des discussions et décisions prises

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

(100.000 Q concernées)

Président :

Secrétaire

Le syndic rédige le procès-verbal.

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

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.L. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue :

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

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés.

Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

L'assemblée en prend acte.

Procédures judiciaires lancées par [redacted] à l'encontre de l'ACP GODEFROID KURTH et des décisions prises lors de l'Assemblée du 16/02/2023 :

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

Le Jugement dans la procédure opposant la [redacted] à l'ACP GODEFROID KURTH, la Société Anonyme PROTECT, la Société à Responsabilité Limitée RENOV ACTUEL et la Société à Responsabilité Limitée 3 M A ARCHITECTURE, a été renvoyé devant le Tribunal de l'entreprise de Liège pour faute de compétence de la justice de Paix dans ce dossier.

En ce qui concerne la procédure opposant [redacted] à l'ACP GODEFROID KURTH, la partie demanderesse a l'intention d'interjeter appel du jugement le 09/02/2024. Un nouveau calendrier de procédure doit être défini.

La décision de ce jugement est la suivante :

« Le juge de paix,

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

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

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

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

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

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

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

Condamne

payer à l'association des copropriétaires de la

Résidence Godefroid Kurth :

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

Réserve à statuer pour le surplus.

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

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

A la demande du Conseil de Copropriété, un rappel sur les coûts liés aux procédures lancées par est f :

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

indique :

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

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

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

3. Mise en conformité de la copropriété

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

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 26/04/2024 (arrière) et 03/12/2024 (avant)
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie le 11/05/2022. Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2027
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2030 pour les blocs arrière – studios (n° 20200219005751) et 2029 pour Bloc Avant (n° 20191029012756).
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE pour le bloc avant. Nouvelles chaudières blocs studios et bureaux sont entretenues par EMD CHAUFFAGE.
- Matériel incendie
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : BUSINESS FIRE
 - Exutoire : CRAHAY
 - Eclairages de secours : CRAHAY
 - Portes RF : CRAHAY
- Permis d'environnement :
Un permis d'environnement de classe 2 est en cours de réalisation.
- Ascenseurs :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034. Les Lux paliers sont en ordre. Les travaux de mise en conformité des ascenseurs pour les blocs arrière sont réalisés. Nous attendons l'attestation de régularisation.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 11/02/2020. En conclusion, seul un contrôle annuel est à prévoir.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

(100.000 Q concernées)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
59.158	51.225	0	7.933

5. **Décharge** (100.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Le Conseil de copropriété.

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

Les commissaires aux comptes.

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

Le syndic.

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

6. Elections et/ou réélections statutaires

(100.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

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

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

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

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

M. RBRE

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

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. MANFROY.

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

M. RIGA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

explique sa demande.

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

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

9. Travaux – décision – mode de financement

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

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

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

Le syndic présente le devis de M. CRAHAY.

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

Financement : via le fonds de roulement.

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

c) Rappel de l'interdiction, à partir du 1^{er} janvier 2024, d'utiliser des décompteurs de gaz (privatif)

L'Art. 24 du décret du 21 mai 2015 relatif à l'organisation du marché régional du gaz prévoit que :
« Lorsqu'il existe un réseau de distribution de gaz accessible et que le maître de l'ouvrage choisi de recourir à cette source d'énergie pour un utilisation final individuelle, le placement d'un compteur individuel est obligatoire pour toute maison d'habitation individuelle et tout immeuble à appartements neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation important [...] »

Pour le 1er janvier 2024 au plus tard, le propriétaire d'un immeuble à appartements non équipé de compteurs individuels de gaz procède, à ses frais, à la rénovation de l'immeuble à appartements afin d'y faire placer des compteurs individuels de gaz ».

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

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

L'Assemblée en prend note.

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

Le Conseil de Copropriété explique la demande.

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

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

Après échange de vues, l'Assemblée décide de :

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

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

11. Demande de _____ – Rachat de parties communes au 5^{ème} étage du bloc arrière : explication et décision (100.000 Q concernées)

_____ ; expliquent leur demande.

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

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
59.158	51.252	854	7.052

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

explique sa demande.

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

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

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

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

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

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

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

L'assemblée en prend note.

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

Pour le compteur 5297126 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant le compteur 5296933 :

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

Après échange de vues, l'Assemblée décide de :

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

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

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

14. Autres points demandés à l'ordre du jour par(garage 2 E.17) – suiteAGOR 20221) Communication des PV antérieurs à 1987

(100.000 Q concernées)

explique sa demande.

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

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

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

2) Point sur les travaux de transformation

(55.057 Q concernées)

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

explique sa demande.

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

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

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

(24.079 Q concernées)

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

explique sa demande.

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

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

Il avait par ailleurs été décidé à l'unanimité que les honoraires de cette étude seraient pris en charge par le plateau du 6ème étage. L'étude a été réalisée, présentée en assemblée lors de l'assemblée générale extraordinaire recommencée du 28/06/2018. Le coût de l'étude TVAC 703,31€ a été mis à charge du plateau du 6ème étage.

souhaiterait que les frais de cette étude soient également répartis au niveau des futurs propriétaires qui transformeraient leurs bureaux en studios ainsi qu'aux propriétaires actuels qui, sans autorisation, ont transformé leurs bureaux en studios.

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

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

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

Après échange de vues, l'Assemblée décide :

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

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

- 4) Travaux de chaudière (35.290 Q concernées)

explique sa demande.

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

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

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

explique sa demande.

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

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

« Les parties conviennent que [] est autorisée à maintenir l'installation du chauffage individuel mise en œuvre par le précédent propriétaire au 6^{ème} étage.

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

Tant qu'elle conserve son installation propre au 6^{ème} étage [] ne supportera pas les frais de réparation, entretien ou remplacement de l'installation commune. »

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

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

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

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

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

explique sa demande.

L'Assemblée en prend note.

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

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

- 9) Autorisation pour percements (67.165 Q concernées)

explique sa demande.

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

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

B. L'Assemblée décide de refuser ces percements.

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

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

explique sa demande.

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

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

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

explique sa demande.

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

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