

«Cl_titre» «Cl_Nom»
 «Cl_Nomcpl»
 «Cl_Adresse» / «Cl_boite»

«Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

«Cl_Texte»

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 (2022) Recommencée du 16 février 2023

Sont présents ou valablement représentés : 35 propriétaires sur un total de 95

soit : 58.073 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une Assemblée recommencée, celle-ci 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 17h10.

Préambule :

Résumé des discussions et décisions prises

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

(100.000 Q concernées)

Présidents & Secrétaires :

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>
58.073	58.073	/	/

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 L.P.I 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.

Les faits marquants ont été la gestion de l'immeuble dans cette période difficile de COVID. Voici quelques faits marquants :

- Gestion du dossier à l'encontre de la copropriété initié par [redacted] pour, entre autres, faire résilier la convention signée par son administrateur délégué en date du 31/08/2021 et valider par le conseil de [redacted] ;
- Pour l'exercice 2019 / 2020 :
 - o Réfection étanchéité de la cour intérieure ;
 - o Mise en conformité électrique et des luminaires paliers du bloc 1 ;
 - o Réalisation de l'analyse de risque quinquennale des trois ascenseurs de l'immeuble ;
 - o Travaux de remise en état de décharge des blocs arrière ;
 - o Réalisation d'un inventaire amiante ;
 - o ...
- Pour l'exercice 2020 / 2021 :
 - o Remise en parfait état du bassin d'orage : étanchéité + pompe + cimentage ;
 - o Réalisation des certificats PEB ;
 - o Réalisation de la servitude de ventilation du local gaz de la partie bureaux et studios ;
 - o Plusieurs interventions de réparations et fuites diverses ;
 - o ...
- Pour l'exercice 2021 / 2022 :
 - o Remplacement de la parlophonie du BLOC 1 ;
 - o Remplacement de la porte d'entrée principale du BLOC 1 ;
 - o Remplacement d'une zone de sterput des garages ;
 - o Remplacement des cartes électroniques des ascenseurs des blocs arrière ;
 - o Remplacement de chaudières des blocs studios et bureaux ;
 - o Engagement de la femme d'ouvrage ;
 - o ...

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).

En ce qui concerne le prix du gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a fortement augmenté, culminant aux alentours de 100€/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19€/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17€/MWh !

Il en résulte pour la copropriété, sur base de sa consommation moyenne annuelle une économie d'environ 15.000€ en 2021 grâce au contrat cadre ADK.

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, les occupants de l'immeuble bénéficiant toutefois, à titre individuel, d'un remboursement de 135 € par mois (ristourne valable du 1er janvier à fin mars 2023 et à introduire à partir d'avril 2023 – voir <https://www.adksyndic.com/administratif.php#haut>).

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 ».
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.
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2022.
- 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 entretenues par EMD CHAUFFAGE.
- Matériel incendie :
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.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Des travaux de mise en conformité à la suite de l'analyse de risque de 2019 sont à prévoir (voir point 11a et 11b).
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020. En conclusion, seuls un contrôle annuel est à prévoir.

Le représentant du propriétaire SPRL ABALONE TT IMMOBE arrive à l'Assemblée portant les quorums à 36 copropriétaires et 62.583 quotités.

b) Mandat à attribuer au syndic pour passer l'acte authentique entérinant la servitude de passage réalisée au profit de la copropriété à l'intérieur du garage « Rue 02 » :

(100.000 Q concernées)

Après échanges de vues, l'Assemblée mandate le syndic pour faire passer cet acte authentique.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	62.583	/	/

c) Adaptation des statuts de la copropriété :

(100.000 Q concernées)

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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	62.583	/	/

d) **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.**

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 propose de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de police.

L'assemblée décide de mandater un architecte.

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	62.583	/	/

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 de fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

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

4. **Approbation des comptes et bilans des exercices 2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs**

(100.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le syndic présente la répartition des charges reprises dans le listing factures de chaque exercice :

Exercice	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Total DP	20.942,23 €	28.669,58 €	21.597,38 €
Total DL	103.380,59 €	93.053,42 €	96.569,90 €
dont gaz	20.242,33 €	14.138,85 €	12.830,78 €
Total général	124.322,82 €	121.723,00 €	118.167,28 €

Au 31/10/2022, les fonds propres de la copropriété se compose d'un :

- Fonds de réserve « immeuble » : 2.345,68 €
- Fonds de réserve « appartement + rez » : 26.269,94 €
- Fonds de réserve « garages » : 1.373,86 €
- Fonds de réserve « bureaux » : 5.914,19 €

- Fonds de réserve « studios » : 9.579,66 €
- Fonds de réserve « ascenseurs » : 829,10 €
- Fonds de réserve « studios + bureaux + garages » : 25.164,33 €
- Fonds de réserve « bureaux sans 6^{ème} étage » : - 1.644,73 €

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

A la date de clôture, il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2019/2020 :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2020/2021 :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

L'Assemblée approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2021/2022 :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

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 des exercices.

L'Assemblée décharge le syndic pour ses missions au cours des exercices 2019/2022, 2020/2021 et 2021/2022.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	48.946	/	13.637

Noms des « Abstention » :

T.

L'Assemblée décharge le commissaire aux comptes pour leurs missions au cours des exercices 2019/2022, 2020/2021 et 2021/2022.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention »

L'Assemblée décharge le Conseil de Copropriété pour ses missions au cours des exercices 2019/2022, 2020/2021 et 2021/2022.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » :

6. Présentation des résultats obtenus dans le cadre de la procédure lancée contre la copropriété et la société ADK SYNDIC (100.000 Q concernées)

Le syndic projette à toute l'Assemblée la convention entre et la copropriété lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31/08/2021.

Par un exploit du 29 et 30 décembre 2021, cependant demandé à la Justice que la convention transactionnelle du 31/08/2021 soit annulée, ainsi que l'Assemblée générale qui la sanctionne.

A la suite de cet exploit, le Juge a décidé ce qui suit :

- Condamnation à payer à l'association des copropriétaires de la résidence GODEFRID KUK TH la somme de 1.500,000 € au titre des dépens.
- Condamnation de à payer à la s.a. ADK SYNDIC la somme de 1.120,00 € au titre des dépens ;
- Constatation du désistement par chacune des parties de leurs demandes introduites dans la cause 21A2065/2 et compensation des dépens y relatifs ;
- Met les droits d'inscription de deux fois 50,00 € à la charge de la
l. Cette somme, qui est due à l'Etat, sera réclamée directement par le SPF finance ;
- Ce jugement est prononcé à l'audience publique du 13 juillet 2022 de la Justice de paix du deuxième canton de Liège, par le juge de paix Firass ABU DALU, assisté du greffier René BERNS.

L'Assemblée en prend note.

7. Vente des parties communes au sol (100.000 Q concernées)

- a) Présentation des rapports réalisés par le géomètre TASSAN dans le cadre du rachat des parties communes au sol par :

Le syndic projette les rapports du géomètre TASSAN concernant chacune des demandes de rachat des parties communes au sol.

En ce qui concerne la demande de , la surface de partie commune à acquérir serait de 8,49 m². Les quotités à ajouter au bien en question seraient de 188 quotités.

Position de : acceptent cette répartition.

L'Assemblée décide d'accepter la vente des parties communes du 4^{ème} étage, ci-avant explicité, aux conditions définies dans le procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Reconnue du 31/08/2021, à l

L'Assemblée décide de mandater le syndic pour signer les actes de ventes et en recevoir, au nom de la copropriété, la quittance.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	60.873	1.710	/

Noms des votants « contre » :

J.

Monsieur DE L'ARBRE :

En ce qui concerne la demande de _____, la surface de partie commune à acquérir serait de 13,25 m². Les quotités à ajouter au bien en question seraient de 277 quotités.

Position de _____ : accepte cette répartition.

L'Assemblée décide d'accepter la vente des parties communes du 5^{ème} étage, ci-avant explicitées, aux conditions définies dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Reconnue du 31/08/2021, à :

L'Assemblée décide de mandater le syndic pour signer les actes de ventes et en recevoir, au nom de la copropriété, la quittance.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	60.873	1.710	/

Noms des votants « contre » :

.

En ce qui concerne l: _____ la surface des parties communes à acquérir serait de 64,15 m². Les quotités à ajouter au bien en question seraient de 1417 quotités.

La convention en date du 31/08/2021, signée par la copropriété « _____ » et validée par le Juge de Paix dans son jugement du 13 juillet 2022 précise :

« 1. Achat des emprises au sol

fait l'acquisition du solde des parties communes du plateau du 6^{ème} dont elle n'est pas encore propriétaire (couloir, sas, WC, chaufferie, réduit).

Un plan de mesurage sera établi par géomètre à ses frais. Le géomètre se basera sur le plan de situation avant travaux établi par l'architecte Wilot pour compte

Le prix de vente est de 400 €/m².

Les frais d'acte seront à charge de _____

2. Modifications des quotités

A dater du 1^{er} novembre 2021, les quotités seront adaptées au prorata de la surface des parties vendues en vertu de l'article 1. Le calcul de cette adaptation sera effectué par le géomètre visé à l'article 1, aux frais de _____

Les frais d'acte seront à charge de _____ »

En cas de non-respect de la convention signée par l' [] en ce qui concerne l'acquisition des parties communes, L'Assemblée décide d'ester en Justice contre [] pour forcer la vente aux conditions définies dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 31/08/2021. L'Assemblée décide également de mandater le syndic pour signer les actes de ventes et en recevoir, au nom de la copropriété, la quittance.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	47.806	9.358	5.419

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

- b) Confirmation par l'Assemblée, des conditions de vente (définies lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire recommencée du 31/08/2021 et du mandat

Ce point a été inclus dans les décisions du point 7a.

- c) Mandat à attribuer au syndic pour lancer éventuellement assignation et réclamer la remise en état d'origine des parties communes au cas où un des propriétaires concernés refuserait de passer l'acte de disposition tout en s'étant réservé à son profit lesdites parties communes.

Mandat est donné au syndic pour lancer éventuellement assignation et réclamer la remise en état d'origine des parties communes au cas où un des propriétaires, repris aux points 1 et 2, auraient signalé lors de la présente Assemblée Générale, qu'ils changeraient d'avis en la matière et qu'ils refuseraient de remettre d'initiative en état d'origine ces parties communes d'ores-et-déjà transformées.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	44.656	6.614	11.313

Noms des votants « contre »

Noms des « Abstention » :

Après le dépouillement des votes, ce point est devenu obsolète puisque [] et [] ont accepté les conditions de ventes et que l'Assemblée a approuvé ces deux ventes.

8. Percement de la toiture du bloc arrière pour l'installation de 6 coupoles :

- a) Rappel de la problématique et du contenu de la convention signée par la copropriété et [] à ce sujet lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 31/08/2021

(100.000 Q concernées)

Le syndic rappelle le contenu de la convention :

« 3. Achat des emprises en toiture

ait l'acquisition des emprises en toiture au niveau des 6 coupoles qu'elle a mise en œuvre. Le prix est de 3.600 € pour l'ensemble.

prendra en charge les surcoûts qu'implique la présence des coupoles, lors de travaux de rénovation, réparation et/ou d'entretien de la toiture concernée.

4. Contrôle de la bonne exécution des travaux de mise en œuvre des coupoles.

L'association des copropriétaires mandatera le bureau d'études Lemaire aux fins de contrôler la bonne exécution des travaux de mise en œuvre des coupoles, notamment en termes de stabilité et d'étanchéité de la toiture.

Prendra en charge les frais impliqués par cette étude.

S'engage à réaliser les travaux de mise en conformité qui seraient préconisés par le bureau Lemaire. Les parties s'en remettent aux conclusions du bureau d'étude Lemaire. »

Toutefois, le syndic signale qu'après plusieurs relances, le bureau d'études LEMAIRE a refusé de travailler sur ce dossier et nous a conseillé de faire appel à un de ses confrères.

Pour rappel, ce bureau avait été préconisé par M. AENDEKERK, directeur de la société de syndic ADK. Ce dernier nous a conseillé de contacter les bureaux RIGAUX & PARTNERS et les bureaux ESCARMELLE à la suite du refus du bureau LEMAIRE.

Après explications données à chacun de ces bureaux, seul le bureau ESCARMELLE a accepté la mission.

- b) Présentation du rapport du bureau d'expertise en stabilité ESCARMELLE concernant la stabilité des percements effectués et instructions données pour les stabiliser

(100.000 Q concernées)

Le syndic projette le rapport du bureau ESCARMELLE qui est commenté par Monsieur l'ingénieur DEMOULIN (voir annexe).

- c) Décision à prendre par l'Assemblée – confirmation que les travaux de stabilisation détaillés par le bureau d'Expertise en stabilité ESCARMELLE doivent être réalisés dans les règles de l'art pour compte de la société C.I.E sous la surveillance du bureau ESCARMELLE, et ce, avant toute rénovation de la toiture

(100.000 Q concernées)

effectuera les travaux de mise en conformité des coupoles en faisant appel à la société ISOTOIT.

Un second devis sera demandé par le bureau d'expertises ESCARMELLE à la société ISOTOIT suivant la proposition de la société EVEREST IMMOBILIERE ET CONSTRUCTION, présentée par Maître RESIMONT.

Le bureau d'expertise ESCARMELLE est mandaté pour donner son approbation quant à ce nouveau devis.

Le bureau d'expertises ESCARMELLE est mandaté, aux frais privés de _____ pour superviser les travaux de stabilisation des coupoles. Ces travaux devront précéder les rénovations des toitures.

L'Assemblée approuve ces propositions.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	62.583	/	/

- d) Décision à prendre en cas de non-réalisation dans un délai à déterminer des travaux définis par le bureau ESCARMELLE

(100.000 Q concernées)

Maître _____, mandataire de l' _____ donne mandat au syndic, représentant de la copropriété, pour passer la commande des travaux de réfection des coupoles auprès de la société ISOTOIT et selon le devis qui aura été approuvé par le bureau d'expertises ESCARMELLE.

Il s'engage au nom de son mandat à ce que la facture soit honorée par ce dernier.

- e) Décision à prendre concernant les frais de réservation de l'emprunt de la rénovation de la toiture du bloc arrière et de l'éventuelle augmentation suivant l'indexation du coût de ces travaux (67.165 Q concernées)

Le syndic indique que le délai de prélèvement était le 29/12/2022. A titre conservatoire, il a été prolongé jusqu'au 29/12/2023. Le coût estimatif de la prolongation est de 2.960€.

Le syndic demande à l'Assemblée si l'on continue la prolongation ou si on stoppe celle-ci.

En cas de prolongation, Le syndic demande à l'Assemblée de statuer sur l'imputation du coût de cette prolongation.

Monsieur l'architecte MARTIN précise que la société ISOTOIT augmente le montant de son devis pour la réfection de la toiture de 10.479€ HTVA, à la suite du délai passé entre la commande et la réalisation des travaux qui n'a pas encore eu lieu.

Monsieur l'architecte MARTIN précise également que cette augmentation reste modérée puisque le prix des isolants a pu être staté grâce à l'achat de ceux-ci avant la réalisation des travaux pour un montant de 35.004€ HTVA.

Maître RESIMONT, en tant que mandataire de _____, marque l'accord de son mandant sur la prise en charge par ce dernier des frais de réservation.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de continuer l'emprunt et de réclamer les frais de réservation, pour un montant maximum de 2.960€, à

L'Assemblée décide que l'augmentation du prix d'ISOTOIT sera à charge des blocs arrière.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
36.512	30.808	/	5.704

Noms des « Abstention » :

9. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (100.000 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	48.946	/	13.637

Noms des « Abstention » :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	54.365	/	8.218

Noms des « Abstention » :

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(100.000 Q concernées)

- *[Nom]* comme commissaire aux comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	49.855	/	12.728

Noms des « Abstention » :

- *[Nom]* comme suppléante.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	49.855	/	12.728

Noms des « Abstention » :

- *[Nom]* comme commissaire aux comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	15.021	46.144	1.418

La candidature de *[Nom]* en qualité de commissaire aux comptes est donc refusée.

- *[Nom]* comme commissaire aux comptes

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	58.752	3.831	/

Noms des votants « contre » :

c) Syndic (3 ans)

(100.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC, représentée par son administrateur délégué, Monsieur JJ Aendekerck, propose sa réélection moyennant des honoraires inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	48.661	/	13.922

Noms des « Abstention » :

10. Fixation des budgets de l'exercice à venir :a) Fonds roulement (charges courantes) :

(100.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 156.000€ (+ 33.000€) avec mandat donné au syndic pour augmenter/diminuer les appels de fonds en cours d'exercice en fonction des fluctuations des coûts de l'énergie.

L'Assemblée décide de mandater le Conseil de Copropriété et le syndic pour contracter un contrat de gaz fixe pour une durée maximale d'un an si les tendances du marché le permettraient.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	59.971	/	2.612

Nom des « Abstention » :

b) Autorisation d'appeler les fonds de réserve dès le début de l'exercice suivant :

(100.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport des Fonds de Réserve 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>
62.583	62.583	/	/

c) Fonds de réserve « bloc avant » :

(32.835Q concernées)

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
26.068	21.843	/	4.225

Nom(s) des « Abstention » :

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

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
36.512	28.009	/	8.218

Noms des « Abstention » :

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

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
14.547	14.547	/	/

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

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
3.672	3.672	/	/

- g) 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 ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
36.512	28.009	/	8.503

Noms des « Abstention » :

11. Travaux

- a) Mise en conformité de l'ascenseur du bloc avant (32.835 Q concernées)

Le syndic précise les travaux à réaliser dont l'import serait de : 2.194,20 € TTC.

L'Assemblée décide d'effectuer ces travaux de mise en conformité.

Financement : imputation au fonds de réserve « appartement + rez ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
26.068	21.843	4.225	/

Nom(s) des « contre » :

b) Mise en conformité des deux ascenseurs du bloc arrière (67.165 Q concernées)

Le syndic précise les travaux à réaliser dont l'import serait de : 5.798,20€ TTC par ascenseur.

L'Assemblée décide d'effectuer ces travaux de mise en conformité.

Financement : imputation au fonds de réserve « bloc II ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
36.512	28.009	/	8.503

Noms des « Abstention » :

c) Remplacement du système de contrôle d'accès de la grille (100.000 Q concernées)

Le syndic précise les travaux à réaliser dont l'import serait de 1.472,44 € TTC + 15,51€ TTC par badge.

L'Assemblée décide de remplacer le système de contrôle d'accès de la grille.

Financement : via le disponible du fonds de roulement et le solde via le fonds de réserve « immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.583	50.186	2.612	9.785

Noms des votants « contre » :

Nom(s) des « Abstention » :

d) Rappel de l'interdiction, à partir du 1er 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.

L'Assemblée en prend note.

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

Le syndic donne la parole à

qui explique sa demande.

L'Assemblée décide oralement que ce point sera porté à la prochaine Assemblée Générale avec plus de précisions apportées par

Considérant que le temps d'Assemblée Générale dépasse déjà les 4 heures de réunion et qu'il faudra encore 1h30 pour procéder au dépouillement des votes écrits, les présidents et secrétaires proposent de lever l'Assemblée qui sera reconvoquée ultérieurement, certainement pendant l'été.

L'Assemblée est levée par les présidents à 21h15. Les participants sont invités venir relire et signer la minute du procès-verbal.

«Cl_titre» «Cl_Nom»
 «Cl_Nomcpl»
 «Cl_Adresse»«Cl_boite»

«Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

«Cl_Texte»

**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 Recommencée du 31 août 2021**

Sont présents ou valablement représentés : 39 propriétaires sur un total de 96

soit : 67.441 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une seconde convocation, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour quel que soit le quorum atteint.

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 17h30.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 577-6§10)

(100.000 Q concernées)

est nommé Président de l'assemblée. 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>
67.441 quotités	67.441 Q	/	/

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

RPA Liège n° Entr 417.254.111 Agrée L.P.I n° 100.022

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

2. **Entérinement du choix de l'avocat qui défend la copropriété dans le cadre de la procédure qu'a lancée la société Consortium Immobilier Européen contre la copropriété.**

(100.000 quotités concernées).

Le syndic résume la procédure lancée par contre la copropriété et contre le syndic.

Il rappelle en avoir informé chaque propriétaire par courrier et mail, et explique le choix de Maître pour défendre la copropriété en cette affaire.

Après quoi, l'Assemblée est invitée à statuer sur la ratification, ou non, du choix de Maître pour défendre la copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Confirmation du choix</i>	<i>Refus du choix</i>	<i>Abstention</i>
67.441 quotités	67.441 Q	/	/

3. **Examen et décision à prendre concernant les demandes d'achats/transferts de parties communes (demandes faites par plusieurs propriétaires)**

(100.000 quotités concernées).

Le conseil de copropriété propose de scinder à chaque fois les discussions en deux parties.

- Discuter, tout d'abord, des demandes, officielles (par écrit ou verbales) et/ou potentielles d'achats de parties communes au sol par certains propriétaires (4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étages) .

Après échange de vue, l'Assemblée est invitée à se prononcer sur la proposition suivante, concernant les parties communes au sol:

Décider ou non, , qu'en cas de vente par l'ACP de parties communes - quel que soit l'endroit dans l'immeuble - à des copropriétaires qui en font la demande, le prix soit de 400€ le m² de surface nette au sol, étant entendu qu'en toute hypothèse la vente ne pourrait intervenir qu'à la condition que les surfaces au sol qui pourraient être vendues ne puissent générer aucune nuisance pour les autres propriétaires.

Le calcul des m² de parties communes vendues devrait être fait aux frais de l'acquéreur par un géomètre assermenté, dont le nom sera choisi par le syndic, mandat devant être donné au syndic pour ce faire.

- La modification des statuts découlant de cette(ces) vente(s) (modification de la qualification des parties achetées, de parties communes en privatives ; modification du nombre total des quotes-parts des propriétés et de répartitions des charges) sera établie sur base d'un rapport effectué par le géomètre assermenté, dont question ci-dessus.

L'augmentation des quotités des biens, dont la surface augmenterait d'un supplément de surface nette au sol, sera déterminé par le ratio entre la surface initiale ainsi que les quotités attribuées à cette surface et la surface totale ceci par augmentation du nombre de quotes-parts des biens concernés (exemple : si un bien de 50 m² avait 500 quotités, l'acquisition de 10 m² supplémentaires représenterait un supplément de quotités de 50 quotités).

Tous les frais d'acte et de modifications des statuts, en général, en ce compris les frais de mesurage, de calcul des quotités et de rapport du géomètre, seront à charge de l'acquéreur.

Le rapport du géomètre avec le projet d'augmentation des quotités à attribuer audit bien devra être approuvé par le conseil de copropriété. Après accord, le syndic est dore et déjà mandaté pour signer le ou les actes de vente ainsi que le ou les actes modificatif des statuts

Après l'acquisition, l'acquéreur dudit bien devra participer au prorata de ses quotités supplémentaires dans les fonds de réserve de la copropriété, à savoir :

- Sa quote-part dans le fonds de réserve existant au moment de l'acquisition par lui devra être majorée à concurrence du supplément de quotités attribué au(x) bien(s) qu'il vient d'acquérir
- Il en sera de même pour tout appel de fonds de réserve, postérieur à ladite acquisition lui adressé, ainsi qu'aux propriétaires ultérieurs dudit bien.

Débat :

Après un important échange de vue sur le sujet, l'assemblée décide de voter son accord sur tous les points ci avant explicités et d'attribuer les mandats respectifs au Conseil et au syndic

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
67.441 quotités	67.441 Q	/	/

NB : concernant les points traitant de la problématique de la transformation des 10 bureaux du 6^{ème} étage, il est convenu que ce point est repris dans les discussions du point n°4.

4. Examen et décision à prendre concernant la stabilité de la structure de la toiture, suite aux percements de 6 coupoles, effectués sans accord préalable de l'assemblée par

(100.000 quotités concernées).

Le Président d'Assemblée présente une proposition d'accord entre la copropriété et

Cette proposition réglerait tant les emprises en toiture qu'au sol ainsi que la répartition des charges de copropriété de cet étage.

Le Président donne lecture du projet et, avec le syndic, en explique le pourquoi.

Après échange de vue, sur le sujet, une nouvelle proposition d'accord de convention (reprise en annexe) est soumise à l'approbation de l'Assemblée qui accorde également mandat au syndic pour, le cas échéant, signer les actes de vente et modifications des statuts nécessaires.

L'Assemblée marque son accord sur cette nouvelle proposition d'accord et mandate le syndic, ainsi que le Président d'Assemblée, pour la signer.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
67.441 quotités	67.441 Q	/	/

5. Chauffage

a) Examen et décision à prendre concernant le renouvellement du système de production et de distribution du chauffage commun de la partie bureaux/logements et studios.

(27.357 quotités concernées).

La parole est donnée à Monsieur l'Architecte BOCCA qui présente une étude réalisée en la matière.

Après échange de vue, l'Assemblée est invitée à se positionner par vote sur le fait de procéder, ou non, au remplacement des chaudières suivant l'offre de l'entrepreneur GENON et de mandater l'architecte BOCCA pour recalculer les puissances des chaudières ainsi que négocier le prix (idem pour le syndic).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
16.931 quotités	16.931 Q	/	/

b) Décision à prendre concernant l'acceptation ou non de l'installation d'un système de chauffage privatif au 6ème étage pour la partie bureaux/logements.

(35.290 quotités concernées).

Ce point est résolu par la convention.

c) En cas d'acceptation du point b/, décision à prendre concernant l'application de la répartition de chauffage des communs (déperdition), des frais d'entretien, de réparation et de remplacement du système commun de production et de distribution du chauffage

(35.290 quotités concernées).

Ce point est résolu par la convention.

6. Examen et décision à prendre concernant le renouvellement de l'étanchéité et de l'isolation des toitures des blocs arrière de la copropriété

(67.165 quotités concernées).

La parole est donnée à Monsieur l'Architecte MARTIN qui a étudié la problématique du renouvellement de l'étanchéité de l'isolation des toitures du bloc arrière de la copropriété.

Après exposé et échange de vue sur le sujet, l'Assemblée est invitée à voter sur la décision suivante :

L'Assemblée décide-t-elle de procéder ou non au remplacement desdites toitures suivant la proposition de l'entrepreneur ISOTOIT, le prix devenant fluctuant en fonction de l'évolution des prix des matériaux au moment de la commande.

L'Assemblée est invitée à voter sur le sujet.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
37.218 quotités	37.218 Q	/	/

7. **En cas de décision de remplacement aux points 5 et 6, examen des modes des financements possibles**

(respectivement 35.290 et 67.165. quotités concernées).

Financement propre ou financement via emprunt bancaire.

Le syndic détaille les conditions d'un emprunt bancaire.

Après échange de vue, les propriétaires sont invités à répondre à la question suivante :

Le syndic est-il mandaté pour négocier et contracter un emprunt d'un montant de 220.000€, sur une durée de 10 ans à taux fixe, sachant que la date de souscription de l'emprunt prise en compte par la banque pour application du taux est de 4 mois après l'assemblée.

En cas de besoin, les comptes de la copropriété seront transférés auprès de cet organisme. Le remboursement de l'emprunt sera effectué suivant les clés des répartitions respectives des participations des propriétaires aux deux investissements.

L'Assemblée est invitée à voter sur le sujet.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<i>Financement du Point 5 (16.931 Q):</i>	<i>16.931 Q</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
<i>Financement du Point 6 (37.218 Q) :</i>	<i>37.218 Q</i>	<i>/</i>	<i>/</i>

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 »**

(67.165 quotités concernées).

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).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<i>37.218 Quotités</i>	<i>37.218 Q</i>	<i>/</i>	<i>/</i>

9. Examen et décision à prendre concernant le retrait envisagé des câbles privés traversant la toiture ainsi que du boîtier installé sans autorisation dans la machinerie ascenseur et étranger à son fonctionnement.

(67.165quotités concernées).

Le Président a déclaré son accord pour procéder au démontage de cette installation et demande un délai de 1 an pour ce faire.

L'Assemblée est invitée à voter sur le sujet.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
37.218 Quotités	37.218 Q	/	/

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés, après relecture des décisions prises, le Président lève la séance à 21h20 et invite tous les participants à signer le procès-verbal manuscrit.



«Cl_Titre» «Cl_Nom»
«Cl_Nomcpl»
«Cl_Adresse» / «Cl_boite»

«Cl_Texte»

«Cl_Pays» - «Cl_CodePost»

«Cl_Localite»

**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 du 13 janvier 2020**

Sont présents ou valablement représentés : 41 propriétaires sur 86

soit : 68.222 quotités sur un total de 100.000

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 des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h15

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau de l'Assemblée

est nommé président de l'assemblée.

2. Bloc avant

a) Rapport concernant le remplacement des chaudières.

Le syndic précise que, conformément aux vœux de la dernière assemblée générale, le syndic a procédé au remplacement des chaudières du bloc avant par deux chaudières de marque VISSMAN, pour le prix convenu de 34.121,40 € TVAC.

Le travail a été réalisé dans les règles de l'art.

b) Demande du rez-de-chaussée commercial concernant l'installation d'une nouvelle enseigne.

Le syndic informe l'assemblée générale que le propriétaire du bloc avant, souhaite installer une nouvelle enseigne commerciale.

A la demande du syndic, une proposition d'enseigne lui a été transmise. Comme demandé par le syndic, il ne s'agira pas d'une nouvelle enseigne lumineuse.

Le syndic distribue la proposition.

Après échange de vues sur le sujet, l'assemblée prend la décision suivante :

Accord sur la demande de nouvelle enseigne non lumineuse fixée mécaniquement par vis et confirmation par le syndic qu'en cas de cessation d'activité, il y aura remise en l'état d'origine du bandeau.

Quotités participant à la décision/dépense : 32.835 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 32.835 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

c) Proposition de curage du bassin d'orage et réparation éventuelle du cuvelage.

Le syndic demande à pouvoir être mandatés pour effectuer un nettoyage approfondi du bassin d'orage et effectuer les réparations qui s'avèreraient nécessaires au cuvelage.

Décision de l'assemblée :

Accord sur les travaux qui en réalité concernent l'ensemble de la copropriété.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 68.622 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

d) Demande de la copropriétaire du bloc avant à être autorisée à installer un conditionnement d'air en toiture.

La copropriétaire qui est propriétaire et occupante du dernier niveau du bloc avant demande à pouvoir installer un conditionnement d'air en toiture.

Le syndic signale qu'à son estime, il n'y aurait pas de problème à cette installation qui pourrait se faire par fixation sur le cabanon ascenseur ou par dépôt, lesté sur la toiture de l'immeuble.

Le système devrait pouvoir être démonté à première demande. Par exemple pour une intervention sur la toiture ou le mur sur lequel il pourrait être fixé.

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

Accord sur la demande avec priorité d'installation du matériel sur les murs du cabanon ascenseur si possible côté rue.

Quotités participant à la décision/dépense : 32.835 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 32.835 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

3. Bloc arrière

- a) Décision à prendre quant à l'imputation d'une facture de 932,80 € suite au nettoyage exceptionnel des ascenseurs ainsi que d'une somme de 1.392,39 € de remplacement de pièces suite aux encrassements

Le syndic explique la problématique.

Après échange de vues, l'assemblée prend la décision suivante :

Le syndic enverra un courrier à _____ qui a effectué de gros travaux dans ses bureaux et à la propriétaire du studio 6A03 qui a également effectué d'importants travaux afin d'obtenir des preuves d'utilisation de lifts pour évacuer des gravats et monter des matériaux. Une fois ces documents obtenus ou en leur absence, le conseil de copropriété est mandaté pour discuter de l'imputation des deux factures. Il est constaté que _____ a quant à lui utilisé des lifts et ne serait pas concerné par cette problématique.

Quotités participant à la décision/dépense : 67.165 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 30.715 Q

Résultat du vote :

OUI : quotités : 26.228 quotités

ABSTENTION : quotités : 4.487 quotités / Noms :

- b) Décision définitive à prendre quant à la privatisation unilatérale de parties communes de locaux et de toiture par
Vente éventuelle des surfaces et attribution éventuelle de quotites.

Le syndic informe la copropriété que, conformément aux vœux de la dernière assemblée générale, il a demandé au propriétaire de _____ d'obtenir une attestation, d'un ingénieur choisi par cette société pour établir un document attestant du fait que le travail ait été réalisé dans les règles de l'art de ne posera pas de problème dans le futur.

Le syndic distribue le document, qui est analysé en assemblée générale.

Par ailleurs, concernant les 6 percements effectués et conformément aux vœux de la copropriété, il a été fait appel à un expert immobilier et juridique pour éventuellement établir un acte de vente ou de donation pour ces 6 percements.

Le notaire CASTERS est intervenu pour établir la valorisation éventuelle des emprises.

Après échange de vues le bloc arrière prend les décisions suivantes.

- Concernant les 6 percements de la toiture :

_____ fournira au syndic une attestation signée de son architecte détaillant le travail effectué et certifiant qu'il a été réalisé dans les règles de l'art. L'architecte confirmera qu'il garantit pendant une durée de 30 ans le travail réalisé et fournira une attestation d'assurance valable pour ce chantier.

Le syndic devra, quant à lui, engager, aux frais de _____ un expert ingénieur qui devra attester également de la bonne réalisation du chantier de percement. Il attestera aussi des effets éventuels sur les contraintes de toiture. La prochaine assemblée générale, sur base des documents, examinera la possibilité de la vente des surfaces d'emprise pour les coupes.

_____ déclare d'ores et déjà qu'il accepte le montant de 12.744 € bien qu'il estime que la somme est surévaluée par Monsieur le notaire CASTERS.

La prochaine assemblée générale sera décisionnelle.

Quotités participant à la décision/dépense : 67.165 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 30.715 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Concernant la privatisation de parties communes au sol du 6^{ème} étage :

Le syndic déclare qu'il n'a pas pour l'instant l'intention de vendre séparément ses locaux du 6^{ème} étage. La copropriété constate qu'il a donc la jouissance privative des parties communes de cette partie de l'étage mais que cette jouissance est réversible dès qu'il y aurait volonté de vente d'un seul des biens. Dans ce cas, le problème devrait revenir en assemblée générale concernant l'utilisation, la donation ou la vente des parties communes concernées.

Compte tenu de ce qui précède, le syndic ne pourra pas procéder à une modification des statuts concernant les bureaux du 6^{ème} étage.

Quotités participant à la décision/dépense : 67.165 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 30.715 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- c) Confirmation de l'interdiction d'accès à la toiture sans autorisation du syndic

Le syndic relate les faits constatés et insiste sur la dangerosité pour une personne non initiée d'accéder à la machinerie des ascenseurs et à la toiture de l'immeuble, qui ne dispose d'aucun garde-fou.

Après échange de vue sur le sujet, le bloc arrière prend la décision suivante :

L'assemblée confirme l'interdiction d'accès à la toiture.

Quotités participant à la décision/dépense : 67.165 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 30.715 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

- d) Confirmation de la nécessité d'enlèvement des câblages et tableau électrique installés sous les ordres de _____ en machinerie ascenseur (interdiction législative) et mandat au syndic pour, si nécessaire, ester en justice

Le syndic résume les faits constatés et rappelle la législation en la matière. Après échange de vues, l'assemblée prend la décision suivante :

Le syndic interrogera le contrôleur de l'ascenseur en la matière. Mais si celui-ci autorise, à titre exceptionnel, cette installation, elle pourra être maintenue. Sans autorisation, l'accès à ce local est interdit. L'assemblée décide, par ailleurs, que si un propriétaire prenait encore des initiatives sans autorisation de toucher ou d'installer des choses dans les parties communes, plus aucune tentative de conciliation ne serait envisagée en assemblée générale et la remise en état d'origine aux frais du défaillant serait exigée.

Quotités participant à la décision/dépense : 67.165 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 30.715 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- e) Confirmation du non placement de calorimètres au bureau 410. Décision de maintien des forfaits et de la clause conventionnelle de 750 €

Le syndic confirme que malgré de nombreux écrits et l'application systématique d'un forfait de consommation et d'une clause conventionnelle de 750 €, les propriétaires du bureau 410 ne donnent toujours pas accès à leur bien pour le placement du calorimètre électronique.

Après échange de vues, le bloc studio et bureau prend la décision suivante :

L'assemblée confirme la précédente décision et la continuation d'application de la clause conventionnelle de 750 €.

Quotités participant à la décision/dépense : 67.165 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 30.715 Q

Résultat du vote : Résultat du vote : OUI à l'unanimité

f) Evolution des travaux de mise en conformité du bloc arrière avec les impératifs des pompiers

L'architecte BOCCA et le syndic détaillent les travaux accomplis et en cours ainsi que les courriers envoyés à chaque propriétaire.

Le syndic attire l'attention sur la très grande importance pour chaque propriétaire de faire réaliser les travaux et de fournir à l'architecte les attestations demandées. A défaut, il est certain que le bourgmestre déclarera le bien concerné comme inhabitable et la copropriété pourrait également être déclarée inhabitable.

L'assemblée confirme à l'unanimité que les portes des biens privatifs devront être peintes en blanc.

Quotités participant à la décision/dépense : 67.165 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 30.715 Q

Résultat du vote : Résultat du vote : OUI à l'unanimité

g) Examen de la demande réitérée de
: remplacer la toiture du bloc arriere

Le syndic signale que, si la copropriété souhaite entamer une étude pour le remplacement de la dite toiture, l'étude serait présentée lors de la prochaine assemblée générale ordinaire et devra prévoir l'enlèvement complet des étanchéités isolantes, crépines et béton de pente existants (si celui-ci n'est plus solidaire de la dalle) et envisager une forte isolation ainsi que la pose d'une étanchéité particulièrement performante.

Après échange de vues, le bloc arrière prend la décision suivante :

Accord unanime pour qu'une telle étude soit réalisée. Celle-ci prévoira que le pourtour de toiture permettra dans le futur, la pose sans problème d'un isolant de façade.

Quotités participant à la décision/dépense : 67.165 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 30.715 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

4. Comptabilité de la résidence

a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – rapport du commissaire aux comptes :

en qualité de commissaire aux comptes a vérifié l'ensemble des factures et le bilan de l'exercice. Elle a eu accès à tous les documents souhaités.

Celle-ci a mis en exergue les frais de nettoyage exceptionnels et de réparation des ascenseurs du bloc arrière suite à la présence d'une quantité importante de poussière.

l'assemblée approuve les comptes et invite l'assemblée à faire de même.

Le syndic précise que les dépenses reprises dans le listing se sont élevées à 118.929, 16 €

Les dépenses se répartissent comme suit :

- DP – dépenses types propriétaires : 17.460,28 €
- DL – dépenses types locataires : 101.468,88 €, en ce compris, 22.448,45 € de gaz répartis en appartements 13.490,14 €, studios 4.411,79 €, bureaux 4.546,52 €.

Situation du capital de la copropriété au 31/10/2019 : le capital de la copropriété se compose du fonds de réserve « immeuble » 7.568,79 €, du fonds de réserve « appartements et rez-de-chaussée » 5.878,68, du fonds de réserve « garages » 4.148,20 €, du fonds de réserve « bureaux » 7.278,79 €, du fonds de réserve « studios » 11.859,80 € ainsi que du fonds de réserve « ascenseurs » 829,10 € et du fonds de réserve « bloc 2, studios, bureaux et garages » 24.493,71 €.

Le syndic répond aux questions qui lui sont posées, après quoi l'assemblée est invitée à approuver les comptes.

L'Assemblée approuve les comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 68.622 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2019/2020 :

- Fonds de roulement : 123.000 €

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 68.622 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve « Bloc avant » : proposition de maintien/de fixer les appels de fonds de réserve à 10.000 €

Quotités participant à la décision/dépense : 32.835 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 32.835 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve « bloc arrière » : proposition de maintien/de fixer les appels de fonds de réserve à 22.844 €

Quotités participant à la décision/dépense : 67.165 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 30.715 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

5. Rapport du conseil de copropriété et décharge au conseil de copropriété – commissaire aux comptes – syndic au cours de l'exercice écoulé

Le syndic et le conseil de copropriété précisent qu'au cours des points précédents, ils ont déjà fait part de leur rapport à l'assemblée générale.

L'assemblée est invitée à accorder la décharge à ces trois instances respectives.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 68.622 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

6. Mandat à octroyer au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété.

Le syndic explique ce qu'il en est en matière de dossier d'intervention ultérieure.

Après quoi, l'assemblée vote le mandat au syndic pour détenir le DIU.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 68.622 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

7. Obligations légales

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2024;
- PEB :
Le bloc A a un PEB valable jusqu'en octobre 2029 et le bloc B jusque mai 2021;
- Une déclaration de classe 3 / permis d'environnement :
Une nouvelle demande de permis pour l'utilisation des garages va devoir être introduite, nous avons écrit à la commune en octobre 2019.
- Ascenseur(s) :
Les LUX paliers sont en ordre (50 LUX) et l'analyse de risque a été commandée en septembre 2019, nous sommes en attente de sa réception ;
- Amiante :
Un inventaire amiante sera réalisé courant 2020.

Chaque appartement, bureau ou studio doit pouvoir disposer à tout moment d'une attestation de conformité de son installation électrique et/ou gaz privative en règle. En région liégeoise, cette attestation est valable pour une durée de 5 ans et doit être fournie par un organisme agréé.

Adaptation des statuts de la copropriété avec la nouvelle loi.

Cette adaptation avait été confiée au cabinet d'avocats RIKKERS, l'acte authentique étant passé en l'étude du Notaire JADIN.

Toutefois, en prévision d'une modification de la législation, et pour éviter une succession de frais à la copropriété, la passation de l'acte avait été reportée.

Cette nouvelle adaptation des statuts viendra se greffer au projet en cours de manière à ce qu'un seul acte authentique soit passé.

Le syndic demande le mandat pour mettre en conformité les statuts de la copropriété avec les lois et repasser en acte authentique.

Accord de l'assemblée.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 68.622 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

8. Demande de suppression du gaz ménager

Aucune décision n'est prise concernant la suppression de gaz. Il est rappelé, que chaque utilisateur doit à tout moment être en possession d'un certificat valable de 5 ans de conformité et d'étanchéité de son installation privative.

9. Election et réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 68.622 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 68.622 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC se présente à sa réélection moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans (conditions générales consultables sur le site ADK syndic).

présente la candidature
 de la société SYNDIA SPRL. précisant que celle-ci est moins chère de 2.000 € par an.

Après échange de vues, l'assemblée prend la décision suivante :

L'assemblée vote pour un nouveau contrat de trois ans pour la société ADK par 60.939 quotités.
 Les 7.933 quotités de l'assemblée préférant la société SYNDIA. Le président de l'assemblée est mandaté pour la signature du nouveau contrat de syndic.

Le président remercie la copropriété pour la confiance renouvelée en la société qu'il sert.

10. Examen des propositions de modification des honoraires de gestion – décisions à prendre

Le syndic remercie M. [nom], qui a étudié des simulations d'autres répartitions des honoraires. Celui-ci précise en AG qu'il pense que le point n'est pas en état d'être discuté compte tenu de la problématique non solutionnée au 6^{ème} étage bloc arrière, partie bureaux.

Le point sera éventuellement revu postérieurement.

11. Divers

a) 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.

b) M. [nom] signale que M. [nom], propriétaire de bureaux au 4^{ème} étage, lui a demandé de signaler que celui-ci souhaitait que, dans le cadre de futurs travaux, soit envisagée l'isolation des plafonds des garages situés en dessous du premier niveau de bureaux. M. [nom] devra, s'il le souhaite, demandé que ce point soit examiné lors d'une prochaine assemblée générale.

c) M. [nom] voudrait savoir ce qu'il en est de l'occupation de certains bureaux en qualité de studios sans régularisation. Il est signalé que M. [nom] et M. [nom] ont entamé des démarches de régularisation en la matière. M. [nom] est disposée à faire de même et M. [nom] lui a conseillé d'attendre l'évolution de leurs démarches. M. [nom] recontactera M. [nom].

Lecture du présent procès-verbal et des décisions de l'assemblée et signature de celui-ci.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21h50