

Concerne : Résidence « GRETRY », Quai du Longdoz, 46 à 4020 LIÈGE 2
BCE 0819.364.938

Procès Verbal de l'Assemblée générale du mardi 26 novembre 2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « GRETRY » se sont réunis en assemblée générale, le 26-11-2024, en la « salle Villette », rue Villette, 38 à 4020 LIEGE.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
[REDACTED]	467	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	288	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	467	Présent	[REDACTED]
[REDACTED]	467	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	646	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	552	Présent	[REDACTED]
[REDACTED]	646	Présent	[REDACTED]
[REDACTED]	667	Présent	[REDACTED]
[REDACTED]	189	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	467	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	646	Présent	[REDACTED]
[REDACTED]	467	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	662	Absent	[REDACTED]
[REDACTED]	467	Absent	[REDACTED]
[REDACTED]	764	Absent	[REDACTED]
[REDACTED]	552	Présent	[REDACTED]
[REDACTED]	467	Présent	[REDACTED]
[REDACTED]	652	Absent	[REDACTED]
[REDACTED]	467	Absent	[REDACTED]
Copropriétaires : 14 / 19 Lots : 18 / 26	10000	6988	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

BUREAU NELIS

Boulevard Piercot, 7
4000 Liège

T. 04 342 83 18
F. 04 344 33 07

info@bureauelis.com
TVA. BE 0885 360 075

RC professionnelle et cautionnement via
AXA Belgium SA - police n° 730.390.160

www.bureauelis.com

Agrégation ipi n° 105227

Compte tiers : BE78 0014 4382 4586

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des quorums de présence, des procurations et des droits de vote.

Le double quorum est atteint (6.988 quotités sur 10.000 présentes ou représentées et 14 propriétaires sur 19 présents ou représentés).

02- Nomination du Président de l'assemblée.

L'assemblée désigne Monsieur [REDACTED] tant que Président de l'assemblée. La séance est ouverte par ce dernier.

03- Nomination du Secrétaire de l'assemblée.

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée.

04- Etat des procédures judiciaires en cours.

Néant.

05- Approbation des comptes et du bilan de l'exercice écoulé.

Préalablement à leur envoi, les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété. Ils sont expliqués et commentés.

Les comptes et le bilan sont approuvés à l'unanimité.

06- Budget charges courantes.

Les propriétaires décident de conserver le budget annuel de 26.000,00 Euros.

Il sera réparti en fonction des quotités des différents lots en quatre appels trimestriels.

07- Fonds de réserve.

Les propriétaires décident d'augmenter le fonds de réserve général de 15.000,00 €.

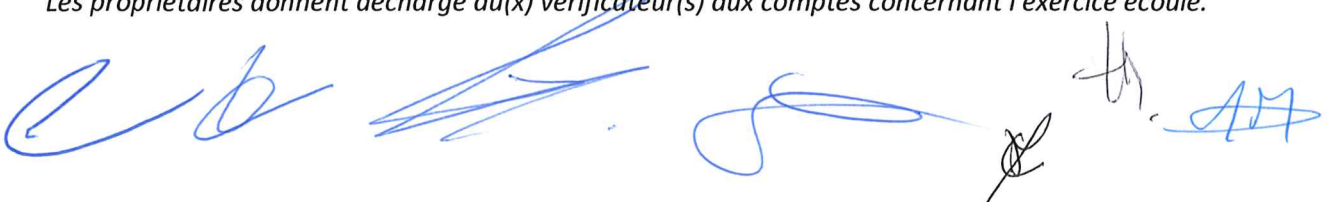
Il sera appelé par appels trimestriels.

08- Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.

Les propriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété concernant l'exercice écoulé.

09- Décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes pour l'exercice écoulé.

Les propriétaires donnent décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes concernant l'exercice écoulé.



10- Décharge au syndic pour l'exercice écoulé.

Les propriétaires donnent décharge au syndic concernant l'exercice écoulé.

11- Elections statutaires : Conseil de copropriété.

Conseil de copropriété :

Madame [REDACTED] élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;

Madame [REDACTED] est élue à l'unanimité au conseil de copropriété.

12- Elections statutaires : vérificateur(s) aux comptes.

Madame [REDACTED] Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] vérifieront les comptes de la copropriété.

13- Elections statutaires : syndic.

Le Bureau Nélis srl, représenté par Monsieur Alain Nélis, est reconduit dans sa tâche de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale.

14- Contrôles obligatoires.

** Ascenseur : l'installation est conforme jusqu'au 17 janvier 2034 ;*

** Conformité électrique des communs : l'installation est conforme jusqu'au 24 janvier 2027 ;*

** PEB : le rapport PEB partiel est valable jusqu'au 24 janvier 2033.*

Le syndic reçoit mandat de l'assemblée générale pour réaliser ces contrôles.

Le syndic rappelle par ailleurs, les obligations faites aux propriétaires concernant leur(s) lot(s) privatif(s).

Il s'agit notamment :

- de disposer d'une attestation de conformité électrique datant de moins de 5 ans.*
- de disposer d'une attestation de conformité gaz datant de moins de 5 ans.*
- de l'obligation d'attester sur l'honneur de la présence d'un/des détecteur(s) de fumée.*
- de disposer d'une porte coupe feu.*

15- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

- Electricité : la copropriété a un contrat avec la société LUMINUS. Ce contrat est à prix variable.

Les copropriétaires mandatent la société BROPTIMIZE pour gérer le suivi énergétique de la copropriété et signer les contrats même pour des échéances excédant la durée du contrat du syndic. Le syndic assurera un rôle d'intermédiaire entre la copropriété et la société.

Ascenseur, entretien : PREGALDIEN, 04/278.22.97 ;

Ascenseur, contrôle : AIB-VINCOTTE asbl, contrat 100099496/1087989, 081/432.611 ;

Assurance incendie : AXA, contrat 800.000.067 ;

Débouchage égouts : DEBOUCH'TOUT ;



Portes d'entrée : MARINELLI +, 04/264.53.00 ;
Nettoyage des communs : MAX CLEAN, 0474/211.549 ;
Volet, dépannage et entretien : DEMUNCKs.a., 04/365.04.19.

16- Conduits d'évacuation des gaz brûlés des chaudières et chauffe-bains, présentation du dossier par le bureau d'étude, présentation des solutions et des devis, décisions.

Suite aux décisions de la dernière assemblée générale, Monsieur PETERS, expert mandaté, a été chargé de préparer le dossier technique, d'établir un cahier des charges, de prendre contact avec des entrepreneurs et de solliciter des devis.

L'expert a rappelé les étapes clés de l'évolution du dossier. En 2022, lors d'une première étude de faisabilité, il avait été estimé que les trémies existantes étaient trop étroites pour accueillir des conduits adaptés, et une solution passant par une évacuation des gaz brûlés à l'extérieur avait été préconisée. En 2023, l'entreprise POUJOLAT a suggéré qu'un passage par les trémies était envisageable, à condition d'écarter les capotages RF. En 2024, différentes visites sur site ont été organisées avec les entreprises soumissionnaires. Ces dernières ont été invitées à proposer des solutions instantanées impliquant la suppression immédiate des chaudières atmosphériques ou des solutions longue durée permettant l'installation de conduits parallèles tout en conservant temporairement les chaudières atmosphériques. Les entreprises devaient également intégrer dans leur offre les travaux privatifs obligatoires et optionnels, les travaux communs ainsi qu'une estimation détaillée des coûts et de la durée des travaux.

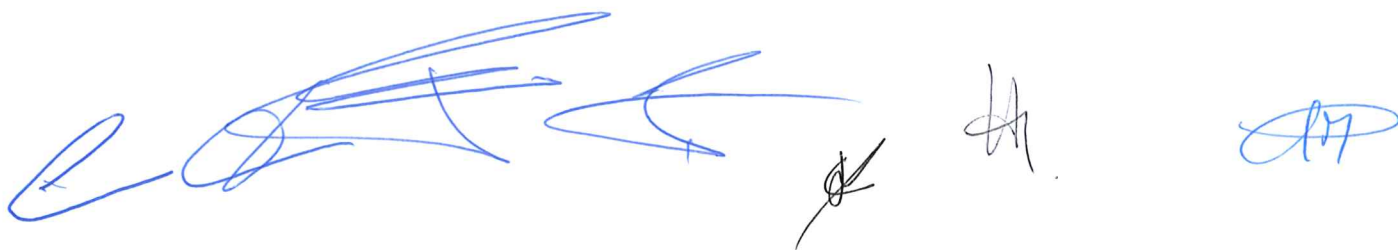
Sur les quatre entreprises sollicitées, seules deux ont transmis des offres : DELBRASSINE et DOSSIN. L'expert a présenté les principales conclusions. L'entreprise DELBRASSINE se concentre uniquement sur des solutions longue durée et propose des conduits verticaux à l'extérieur en façade ou à l'intérieur dans les chambres. Le montant estimé est de 130.000,00 € hTVA, et les travaux extérieurs seraient réalisés par cordistes. L'entreprise DOSSIN envisage une solution instantanée avec des conduits de petit diamètre dans les trémies existantes, mais les calculs réalisés par POUJOLAT rendent cette option difficilement applicable. Elle propose également des conduits verticaux extérieurs ou dans les chambres, avec une alternative via le vide-ordure du bloc A. Le montant estimé est de 190.000,00 € hTVA, et les travaux extérieurs seraient réalisés via échafaudage sur toute la façade arrière.

Les deux entreprises proposent le même modèle de chaudières et accessoires. Elles privilégient toutes deux des solutions longue durée avec pose de conduits verticaux extérieurs, et leurs conditions générales sont similaires.

L'expert a comparé les options sur la base des données disponibles. Le syndic a précisé que le rapport technique présenté en assemblée générale sera joint au procès-verbal pour consultation par les copropriétaires.

À l'unanimité, les propriétaires décident de reporter ce point à la prochaine assemblée générale pour donner la priorité au remplacement des décharges verticales.

17- Remplacement des décharges verticales, présentation du dossier et du devis, décisions.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are three smaller, more distinct signatures, each followed by a small checkmark or similar mark.

Des problèmes récurrents ont été constatés dans la gaine technique des appartements situés à droite, principalement au niveau des décharges. Récemment, un élément s'est décroché dans la gaine, endommageant le raccord à la décharge principale du WC du 4ème étage.

La société LAMBERMONT a mené des constatations sur place. Elle a identifié une décharge en Éternit et relevé que les tuyaux de gaz privés, passant à proximité et derrière, sont également endommagés. Selon leur expertise, la décharge et les tuyaux doivent être remplacés, et un devis a été établi.

Premièrement, pour permettre l'introduction des nouveaux tuyaux de décharge et l'accès des ouvriers à la gaine, l'ouverture de celle-ci doit être agrandie. Cette baie sera refermée avec un portillon RF. Le coût estimé pour cette intervention est d'environ 1.500 € hTVA par appartement (menuisier BURNOTTE).

Concernant le remplacement de la colonne d'évacuation en Éternit des salles de bains et des WC des appartements droits jusqu'au plafond du 8ème étage, le montant des travaux est estimé à 11.067 € hTVA par la société LAMBERMONT. À ce montant, il faut ajouter le coût du remplacement des tuyauteries privées de gaz, estimé à 19.948 € hTVA ainsi que celui pour l'aduction d'eau dont le coût reste à déterminer.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait que le montant du remplacement des tuyauteries privées sera dégressif en fonction de l'étage auquel l'entrepreneur doit se raccorder.

Après discussion et à la majorité qualifiée (vote POUR : 81 %, soit 2.496 quotités), les copropriétaires ont décidé de réaliser ces travaux. (Vote CONTRE : Madame [REDACTED] B07, 19 %, soit 552 quotités).

Étant donné l'ampleur et la complexité organisationnelle et technique des travaux, le syndic recommande de faire appel à un architecte pour établir un cahier des charges, solliciter des devis supplémentaires et superviser les travaux.

À cet effet, les copropriétaires décident de lancer un appel d'offres auprès de bureaux d'étude. Celui-ci sera rédigé par Monsieur LA et soumis aux prestataires concernés. Les offres reçues seront présentées au conseil de copropriété qui reçoit mandat pour suivre et prendre les décisions dans ce dossier.

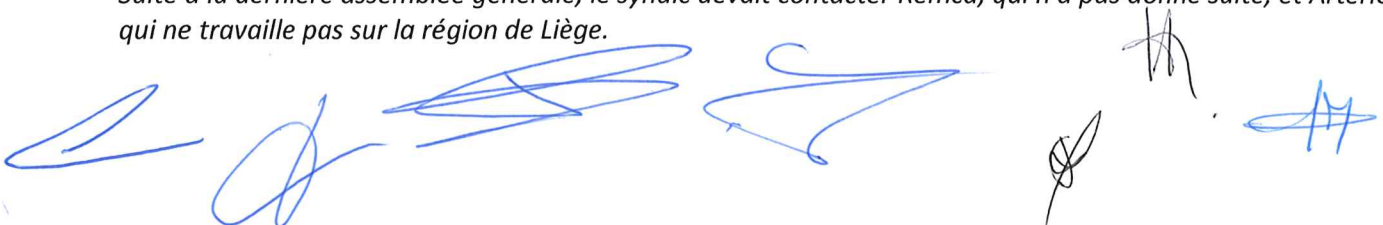
Les conclusions et les devis seront présentés lors d'une assemblée générale extraordinaire, conformément à la décision adoptée à la majorité.

Les copropriétaires souhaitent que le propriétaire du B06 soit contacté concernant les nuisances liées aux travaux réalisés dans la gaine.

Enfin, il est rappelé aux copropriétaires leur obligation de faire réceptionner leur installation de gaz privée tous les cinq ans.

18- Nettoyage, remplacement de la société CLEAN SISTERS par la société MAX CLEAN, décisions.

Suite à la dernière assemblée générale, le syndic devait contacter Remca, qui n'a pas donné suite, et Arterior qui ne travaille pas sur la région de Liège.



La société MAX CLEAN avait été renseignée également. Suite à l'arrêt de l'entreprise CLEAN SISTERS fin juin, avec l'aval du conseil de copropriété, MAX CLEAN a débuté le nettoyage de la résidence pour un montant de 750 € hTVA par mois (précédemment 628,51 € hTVA).

Les propriétaires ratifient les changements opérés.

19- Utilisation du local du rez-de-chaussée en tant que local à vélo, décisions. (demande mise à l'ordre du jour par un propriétaire)

Un propriétaire demande que le local dans le hall d'entrée soit utilisé à titre de local à vélo.

Après discussion, les propriétaires décident d'autoriser cet usage ainsi que pour les poussettes.

20- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Le procès-verbal est lu et signé en séance par les propriétaires encore présents.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée par le Président à 21h15.

Fait à **salle Villette**, le **26-11-2024**

"lu et approuvé"

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]