

**Association des copropriétaires de la résidence
LONGDOZ, rue Grétry 46-50 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2022**

Sont présents ou valablement représentés : 64 propriétaires sur un total de 183

soit : 7.628,5 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 16h18

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président : M. HERMANS

Secrétaire : M. WARNIER (pour Mme MONFORT)

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.628,5	7.628,5		

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 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 gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a explosé, 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 !

Procès-verbal

Copropriété «LONGDOZ» - n° entr. : 0.850.283.885 c/o ADK SYNDIC s.a.

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

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

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

Il en résulte pour la copropriété, sur base de sa consommation moyenne annuelle une économie non négligeable grâce au contrat cadre ADK.

M. HERMANS expose son rapport :

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 20221, Madame Preud'homme a quitté ses fonctions chez ADK, syndic de la copropriété.

Dès son départ, c'est Monsieur Aendekerk qui a repris la gestion de la copropriété.

Il a pu constater qu'un certain nombre de dossiers n'ont pas forcément reçus l'attention qu'ils méritaient.

Des actions ont alors immédiatement été prises par Monsieur Aendekerk pour faire avancer les choses.

C'est ainsi que Monsieur Arnaud Wacomont, ici présent, est arrivé comme remplaçant de Madame Preud'homme.

Souhaitons-lui la bienvenue.

Une des premières actions concrètes, sous l'impulsion de Monsieur Aendekerk et avec le

professionnalisme de Monsieur Wacomont, a été de clôturer le dossier de l'adoucisseur d'eau.

Un nouvel adoucisseur d'eau au sel, installé sur l'arrivée principale d'eau froide, est en service.

De nombreux autres points sont à l'étude, nous y reviendrons durant l'Assemblée Générale.

La seconde partie du rapport porte sur la vérification des comptes effectuée par M. HERMANS et sera donc reprise ci-après.

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(10.000 Q concernées)

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

- Conformité électrique des communs :
La mise en conformité a été renouvelée en février 2022 ; les rapports de conformité sont valables jusqu'en 2027.
- Gaz :
Un contrôle d'étanchéité a été effectué en mai 2019 ; la mise en conformité complète des installations sera discutée au point 6c.
- PEB :
Le rapport PEB partiel des communs est valable jusqu'en 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la firme SENEK.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par les sociétés SICLI (extincteurs et dévidoirs) et VLV (détection)
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Un permis d'environnement de classe 2 doit s'envisager via architecte pour les parkings et chaudières ; le budget estimatif maximal pour ce faire est d'environ 3.500,00 € HTVA.
L'Assemblée acquiesce à cette mesure, notamment en regard du dossier pompier.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.628,5	7.628,5		

- Ascenseur(s) :
Les cabines datent de 2008 ; les 1ères analyses de risques seront réalisées en 2023 avec un délai de 3 ans pour réalisation des travaux qui seraient exigés. Le budget de ceux-ci sera porté à l'ordre du jour de l'année prochaine.
- Amiante :
Un étiquetage des éléments amiantés a été réalisés début 2022.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : point sur la situation et suite à donner

Pour rappel (cf. AGO 2019), l'adaptation avait été confiée au cabinet d'avocats RIKKERS avec, à terme, passation de l'acte authentique en l'étude du Notaire JADIN.

En regard de nouvelles réformes de la loi, et pour éviter une succession de frais à la copropriété, le dossier avait été reporté. Dans l'intervalle, Maître RIKKERS est décédé, ce qui a occasionné un « gel » des dossiers.

Le syndic propose dès lors de s'occuper, dans l'intervalle, de la mise en conformité du R.O.I. (budget de +/- 500,00 €).

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.628,5	7.628,5		

c) Mandat à octroyer au syndic afin de détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété

La disposition est exposée et l'assemblée marque unanimement accord sur ce mandat.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.628,5	7.628,5		

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

A la date de clôture des comptes au 31/12/2021, le total des charges s'est élevé à 311.763,24€ contre 308.022,47€ l'exercice précédent.

La fluctuation des charges entre les deux exercices écoulés est exposée.

Les copropriétaires disposent également de tableaux récapitulatifs et une projection avec détail des comptes a lieu en séance.

Monsieur HERMANS expose son analyse des comptes :

Point sur l'évolution des consommations et des prix des principaux postes (dépenses totale 2021 de la copropriété : 311.763,24 €).

Les postes qui suivent sont détaillés par ordre d'importance dans le budget total de la copropriété :

- *Nettoyage (entretiens et salaire du concierge) (~19 % des dépenses)*

54133,82 € en 2020 -> 57 985,47 € en 2021 soit ~7,1 % d'augmentation du poste nettoyage.

-> Augmentation (indexation) du salaire

-> Augmentation des incivilités

Le comportement de chacun compte (mégots, déjections canines, déchets abandonnés dans les escaliers,...). Soyons vigilants !

- *Eau: (~18 % des dépenses)*

Quantité : 10399 m³ en 2020 -> 10534 m³ en 2021 soit ~1% d'augmentation sur la quantité.

Prix : 55.868,46 € en 2020 (5,37 €/m³) -> 56.640,45 € (5,38 €/m³) en 2021 soit ~0,2 % d'augmentation sur le prix.

Au final, compte-tenu de l'augmentation de la consommation et du prix, le budget eau augmente de ~1,4%. Chacun se doit d'être attentif !

- *Syndic (ADK) (15% des dépenses)*

44.722,44 € en 2020 -> 45.764,52 € en 2021 soit 2,3 % d'augmentation.

- *Gaz: (~17 % des dépenses)*

Quantité : 128366 m³ en 2020 -> 149628 m³ en 2021 soit ~17% d'augmentation sur la quantité.

Prix : 53.595 € en 2020 (0,4175 €/m³) -> 51.840,24 € (0,3465 €/m³) en 2021 soit ~17 % de DIMINUTION sur le prix.

Au final, compte tenu de l'augmentation de la consommation et de la diminution du prix, le poste gaz à diminué de ~3,3%.

Remercions ADK pour la bonne négociation du prix du gaz !

Soyons vigilants sur l'évolution de la consommation dans ce contexte où les prix de l'énergie flambent...

"1° de moins = 7% de diminution de la quantité de gaz consommé..."

- *Maintenance (réparations et entretiens hors ascenseurs) (~13 % des dépenses)*

39.098,83 € en 2020 -> 39.431,68 € en 2021 soit 0,9% d'augmentation.

- *Electricité (~5 % des dépenses)*

15.738,26 € en 2020 -> 15.364,04 € en 2021 soit ~2,3 % de diminution du poste électricité.

Difficile de déterminer les quantités consommées et les prix unitaires moyens car 6 compteurs dont plusieurs bi-horaires.

Total des postes énumérés : ~87 % des dépenses de la copropriété. Le solde correspond à l'administratif, les assurances, etc.

Monsieur HERMANS confirme donc avoir procédé à la vérification des comptes pour l'entité « Tour-dalle-bax », Madame COURTOIS pour l'entité « centre commercial-bureaux-commissariat » et Monsieur VAN HOOFF pour l'entité « parking -1 ». Les commissaires déclarent n'avoir aucune autre remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.589,75	7.556,75		33

A voté « abstention » : FLOEGE

5. Décharge

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge le syndic, le commissaire aux comptes et le Conseil de Copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés :

Commissaire aux comptes et Conseil de Copropriété :

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.530	7.530		

Syndic :

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.530	7.497		33

A voté « abstention » : FLOEGE

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Etanchéité de la dalle – Problématique des infiltrations – Suite au rapport émis par l'expert DE ROO, présentation du cahier des charges et de l'enveloppe budgétaire (+/- 1.400.000,00€ TVAC tenant compte d'une marge d'indexation de 20% et sondages préalables à réaliser dans un cadre de +/- 25.000,00€ TVAC) dressés par le bureau CONVERGENCES (et conditions de leur mission) pour une réfection intégrale - suites à donner (10.000 Q concernées)

Rappel est fait du litige en cours avec le DELHAIZE en regard des infiltrations subies ainsi que des attentes de la compagnie de l'assurance quant à une action de l'AG sur ce dossier. La copropriété n'est donc pas réellement en position de refuser.

L'architecte MONAMI du bureau CONVERGENCES prend la parole pour exposer et détailler le dossier.

La réfection envisagée et nécessaire est d'envergure puisque portant sur un enlèvement complet du revêtement et une rénovation totale des +/- 5.500m² de superficie avec une correction des pentes et des avaloirs, les contre-pentes actuelles ne permettant l'écoulement des eaux et les avaloirs en place, scellés, ne pouvant être entretenus.

L'architecte informe du fait que la durée prévisible du chantier sera de 8 mois, soit du printemps 2023 à l'automne, avec phasages (par tiers) ; il y aura donc inaccessibilité partielle à la dalle durant les interventions, selon les phases voire, par moment, totale. Ceci rendra donc le stationnement fortement impacté et impossible lors de certaines étapes ce dont l'assemblée prend bonne note.

Il est rappelé qu'un marquage au sol des emplacements sera effectué à l'issue du chantier.

Au niveau du budget annoncé, l'architecte précise que les 20% de marge ont été prévus de manière nécessaire en cette grande période de flambée du coût des matériaux et de la main d'œuvre. A ce coût doivent s'ajouter les honoraires de l'architecte.

M. MONAMI précise également que les entreprises qui seront interpellées pour les soumissions devront présenter les agréments nécessaires à ce type de réalisation, ainsi que disposer des ressources et garanties utiles.

Le prix ne sera donc pas le seul critère et les entreprises devront remettre des notes méthodologiques, propositions de phasage, fiches des produits, garantie de gestion des délais,...).

L'assemblée convient donc d'avancer en ce sens avec tenue par le bureau CONVERGENCES d'une réunion d'information technique en septembre voire octobre 2022 à laquelle les copropriétaires désireux pourront participer.

Au surplus et pour l'avancée du dossier, mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic pour désigner l'entreprise adjudicataire sur base du rapport de soumissions que remettra l'architecte.

La question de la suppression des fonds de roulement/apports initiaux du LONGDOZ 1C est convenue en regard des travaux à envisager avec accroissement des réserves en conséquence (via 4 apports cf. points 9b et 9c .

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.530	4.656,25	2.800,75	73

Ont voté « contre » : DELHOULLE-DI LUZIO, IMMGEST, IMMOBILIERE GRETRY, SHOPPING CENTER MEDIACITE.

Ont voté « abstention » : GOEZ, HENRARD L., PAQUAY.

La décision du propriétaire du SHOPPING CENTER MEDIACITE est suspendue à la décision du fond d'investissements sur base de l'examen de l'étude DE ROO et du bureau CONVERGENCES, ainsi que du budget et du tableau de répartition transmis lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2022.

Les instructions quant à la poursuite du dossier seront donc données à l'architecte en conséquence ; à défaut, le point sera reporté à l'ordre du jour de la prochaine séance.

- b) **Mise en conformité incendie de la Tour suite à la visite du SRI effectuée en date du 2 février 2022 – Présentation du cahier des charges et budget (+/- 375.000,00 € TVAC tenant compte d'une marge d'indexation de 20 %) dressé par le bureau CONVERGENCES (et conditions de leur mission), explication sur les opérations à mettre en œuvre pour les parties communes et rappel des obligations privées se devant d'être réalisées par chaque copropriétaire individuellement ainsi que des sanctions en cas d'immobilisme : suites à donner (10.000 concernées)**

L'assemblée convient que la sécurité est affaire de tous et que les incendies mettant potentiellement en péril l'entièreté de la copropriété, les frais de mise en conformité des parties communes seront répartis sur 10.000Q

Le bureau CONVERGENCES présente son dossier et expose notamment que celui-ci prévoit le compartimentage grilles RF/resserrages au niveau des appartements vu le caractère commun des gaines.

Les différents postes exigés par le SRI dans leur rapport fera donc l'objet de soumissions et d'un rapport sur celle-ci de l'architecte ; mandat est ensuite donné au conseil de copropriété et au syndic pour la désignation des adjudicataires.

Concernant les portes d'accès aux appartements, un dénombrement de celles concernées par un remplacement RF a été effectué par l'architecte (la liste sera annexée) ; il incombe néanmoins et désormais aux copropriétaires concernés de procéder aux opérations utiles.

Sur ce point, il sera loisible à ceux le désirant de contacter le menuisier qui sera désigné pour les communs.

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : 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.

Financement : via 4 apports aux fonds de réserve (cf. points 9b et 9c) .

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.020	5.935,5	84,5	

Ont voté « contre » : IMMGEST et IMMOBILIERE GRETRY

- c) **Mise en conformité gaz – Présentation du rapport et estimatif (8024,00 € TVAC 6%) de l'offre de mission de l'architecte HANKART (1.034,55 € TVAC) : suites à donner (10.000 Q concernées)**

Les documents de l'architecte sont détaillés en séance.

L'Assemblée convient de la nécessité de ce poste, lié au dossier pompiers.

Financement : via 4 apports aux fonds de réserve (cf. points 9b et 9c) .

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.954	4.869,5	84,5	

Ont voté « contre » : IMMGEST et IMMOBILIERE GRETRY

- d) Interventions sur les bétons des façades et pignons ainsi que, dans ce stricte cadre, le remplacement des vitres des balcons (cf. Article 3.88 §1^{er} 1° d) du code civil) – information par le bureau CONVERGENCES sur la situation suites aux peignages et sondages effectués, échéances pour les suites techniques à y apporter (+/- 275.000,00 € TVAC tenant compte d'une marge d'indexation de 20%): suites à donner** (3.876 Q concernées)

L'architecte CONVERGENCES convient que ce point ne revêt actuellement pas d'urgence.

L'important est toutefois de pouvoir analyser l'état structurel des bétons ainsi que de leurs ancrages et, pour ce faire, de réaliser les sondages ad hoc, voire un peignage de sécurité si nécessaire.

Rapport sur ce qui précède sera fait à l'Assemblée Générale Ordinaire 2023.

- e) Rampe d'accès à la dalle – information sur l'état de ladite rampe, échéances pour les suites techniques à y apporter (+/- 375.000,00 € tenant compte d'une marge d'indexation de 20 %) et retour sur la décision de l'AGO 2018 sur la répartition des frais pour une imputation sur 10.000Q en regard de son usage : suites à donner** (10.000 Q concernées)

L'architecte CONVERGENCES convient que ce point ne revêt actuellement pas d'urgence.

Si des infiltrations ont lieu elles coulent de rampe à rampe sises au-dessous et non dans des commerces comme c'est le cas sous la dalle.

Il convient toutefois de s'assurer qu'un phénomène de carbonatation n'est pas en cours et d'anticiper les mesures utiles en procédant à un sondage.

Ce dossier sera donc rediscuté à l'Assemblée Générale Ordinaire 2023.

Pour rappel l'Assemblée Générale Ordinaire 2018 avait voté sur la répartition des charges pour les frais relatifs à la rampe d'accès rue Libotte et avait convenu d'ajouter les bureaux aux appartements comme entités supportant les frais de réfection de ladite rampe.

Eu égard toutefois à l'utilisation de cette rampe et, «l'accessoires suivant le principal », il semble légitime que celle-ci suive le principe de réfection de la dalle et soit donc considérée comme partie commune générale soit avec répartition sur 10.000 Q

L'assemblée en convient.

- f) Toiture – Information sur la vétusté de la toiture et la nécessité de prévoir une rénovation à moyen terme : suites à donner** (10.000 Q concernées)

L'architecte précise que bien que l'état de vétusté de la toiture se doit d'être considéré, ce dossier ne revêt aucune extrême urgence.

Aucune infiltration n'est constatée mais ceci n'exclut pas que de l'eau soit emprisonnée entre la chappe et la dalle.

La question sera donc rediscutée dans 2 ans, à l'Assemblée Générale Ordinaire 2024, pour concevoir les suites à envisager à ce moment (sondages éventuels,...).

g) Accord sur la mise en conformité de l'ascenseur du LONGDOZ 2 suite à l'analyse de risque du 07/02/2022 – présentation de l'offre de l'ascensoriste KONE d'un montant de 1.988,00 € HTVA
(5.456 Q concernées)

Il est exposé à l'assemblée que ce travail fut validé à l'unanimité de la copropriété LONGDOZ 2. Ceci est toutefois soumis à la présente assemblée en regard des clés de répartition d'application soit 284 Q pour les appartements et bureaux du LONGDOZ 2 et 5.456 Q pour les entités Tour-Dalle-Box, Bureaux et Commissariat du LONGDOZ1 :
L'Assemblée marque accord.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
2.984,5	2.921,5	63	

Ont voté « contre » : LARBANOIS et MATHU.

7. Départ à la retraite de M. VASQUEZ en novembre 2022 – mandat donné au Conseil de Copropriété et au syndic pour assurer la transition avec M. RUSSO (assurant déjà ses remplacements et étant copropriétaire) en vue de la poursuite de la fonction et des missions de concierge dans l'intérêt de la copropriété : décision
(3.876 Q concernées)

Mandat est donné au conseil et au syndic pour assurer la transition entre M. VASQUEZ et M. RUSSO (ce dernier assurant déjà les remplacements et étant copropriétaire).

Le contrat de M. RUSSO sera basé sur celui de M. VASQUEZ et le cahier des charges quelque peu amendé en fonction des besoins communs ; l'expérience utile de M. RUSSO sera considérée en regard des exigences de la commission paritaire mais sera bien entendu moindre que celle de M. VASQUEZ, en fin de carrière.

M. RUSSO occupera la loge.

Le point sur la situation sera fait à l'Assemblée Générale Ordinaire 2023.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.667	1.667		

8. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques
(10.000 Q concernées)

La question du placement de solutions de recharge de véhicules électriques est débattue. Le syndic informe, dans ce cadre, avoir interpellé le Bourgmestre de manière générale, en regard notamment de ce que ceci implique pour la sécurité incendie et les interventions du SRI et ce à fortiori en regard du rapport dressé pour la partie résidentielle.

En l'état il est toutefois rappelé que la partie commerciale dispose de bornes de recharge.

L'Assemblée Générale décide de ne pas placer de bornes de rechargement.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.154	5.500,5	143,5	1.510

Ont voté « contre » : BIVER, IMMGEST, IMMOBILIERE GRETRY, JULIEN MELON & FILS.
A voté « abstention » : DELHAIZ-DELIMMO

9. Fixation des budgets de l'exercice 2022

a) Fonds roulement (charges courantes) :

L'Assemblée Générale décide des budgets suivants :

- Tour-dalle-box : 327.500,00 € (4.176 Q concernées)
- Commissariat : 2.300,00 € (230 Q concernées)
- Centre commercial : 27.500,00 € (4.195,25 Q concernées) soit + 7.000,00€
- Parking -1 : 20.000,00 € (348,75 Q concernées)
- Bureaux : 20.000,00 € (1.050 Q concernées) soit – 2.500,00 €

Mandat est donné au conseil de copropriété pour majorer le budget, si nécessaire, en fonction de l'augmentation escomptée du gaz.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.527,25	7.527,25		

b) Fonds de réserve « tour » :

(3.876 Q concernées)

Sur base du tableau détaillé remis en séance (dont copie en annexe), l'Assemblée Générale décide de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « tour » à 350.000,00 € et ce via 4 appels (01/07/22, 01/10/22, 01/01/23 et 01/04/23)

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.743	1.743		

c) Fonds de réserve « travaux » (LONGDOZ 1C + dalle-box) :

(6.124 Q concernées)

Sur base du tableau détaillé remis en séance (dont copie en annexe), l'Assemblée Générale décide de fixer le budget des cotisations au fonds de réserve « travaux » (LONGDOZ 1C + dalle-box) à 915.000,00 € et ce via 4 appels (01/07/22, 01/10/22, 01/01/23 et 01/04/23)

En sus, l'apport habituel de 4.000,00 € sera effectué.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.740,75	2.971	84,5	2.685,25

Ont voté « contre » : IMMGEST et IMMOBILIERE GRETRY

A voté « abstention » : SHOPPING CENTER MEDIACITE

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

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer les apports aux fonds de réserve dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.395,75	6.280,25	115,5	

Ont voté « contre » : IMMGEST, IMMOBILIERE GRETRY, MOUNIAPIN

10. Ratification du placement par PROXIMUS (et à la demande de ceux-ci) de nouvelles goulottes en dessous des existantes dans les couloirs (les anciennes ne pouvant être réutilisées pour ce faire) en vue de permettre le raccord à la fibre des appartements intéressés (3.876 Q concernées)

PROXIMUS a signalé, après avoir fait une tentative de raccordement en utilisant les goulottes horizontales existantes (comme cela était prévu à leur convention initiale), que celles-ci sont pleines et ne permettent de placer la fibre optique.

Ils proposent donc de placer une seconde goulotte en-dessous de l'autre ; remplacer celle en place par une plus grande ne peut être retenu car cela entraînerait une déchirure du papier peint.

Ils signalent qu'il s'agit de la seule possibilité de placement et qu'en cas de refus, les clients qui utilisent le réseau cuivre (PROXIMUS ou autre opérateur) auront à terme la ligne coupée puisque tout le réseau actuel est en voie de remplacement par la fibre optique.

L'assemblée est donc invitée à marquer accord sur la nouvelle convention PROXIMUS en ce sens.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.628,5	7.628,5		

11. À la demande de M. BASTIN : proposition de coupure du chauffage en période chaude : décision (3.876 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide qu'aucune coupure ne sera effectuée

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.909	1.909		

12. Elections et/ou réélections statutaires (10.000 Q concernées)

a) Conseil de Copropriété (1 an)

- Tour-dalle-Box :
Monsieur HERMANS et Monsieur VASSEUR
- Parking -1 :
Monsieur VAN HOOFF
- Centre commercial – bureaux - commissariat
Madame TRAN

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

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.512,5	7.496,5		16

A voté « abstention » : NIZET P.

b) Commissaire aux comptes (1 an)

- Tour-dalle-Box :
Madame MARETTE-SIMART

- Parking -1 :
Monsieur VAN HOOFF
- Centre commercial – bureaux - commissariat
Madame COURTOIS représentant la Ville de Liège.

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

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.512,5	7.496,5		16

A voté « abstention » : NIZET P.

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025.

<i>Q votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.512,5	7.512,5		

13. Note & observations

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.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h00.

