



SPRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY  
BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

Association des copropriétaires de l'ACP de la résidence « Le Clary » (BCE : 0873.774.020)  
sise à 4020 – Liège, Quai du Longdoz, n°28.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Ordinaire recommandée de l'ACP de la résidence « Le Clary », qui s'est tenue le samedi 30 avril 2022, dans la salle A2/5/11 de l'Université de Liège, Place du XX août n°7-9 à 4000 – Liège.

Ouverture de l'assemblée : 9 heures 15.

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 29 copropriétaires présents ou représentés sur les 84 copropriétaires que compte la copropriété.  
37.374 quotes-parts représentées sur les 100.000 quotes-parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de ..... sont réduites au total des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de ..... à .....  
Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de ..... quotes-parts.

S'agissant d'une assemblée RECOMMENCEE, celle-ci peut délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président : M. [redacted]

Scrutateur : [redacted]

Conformément à l'article 577-6 §10 du Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

2) Rapport du syndic sur les exercices 2019/2020 (du 01/09/2019 au 30/09/2020) et 2020/2021 (du 01/10/2020 au 30/09/2021).

Le syndic revient tout d'abord sur les circonstances covid-19 ayant entraîné l'annulation de l'AGO 2020 et le report de l'AGO 2021.



**3) Rapport de Mesdames J. HENRARD et C. BEAUDUIN et Monsieur J.-P. MERENNE, vérificateurs aux comptes sur les comptes des exercices 2019/2020 (du 01/10/2019 au 30/09/2020) et 2020/2021 (du 01/10/2020 au 30/09/2021). Approbation des comptes afférents aux exercices 2019/2020 et 2020/2021 et décharge aux vérificateurs aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/09/2021.**

Conformément à la décision de l'AG du 08/01/2020, Mesdames J. HENRARD et C. BEAUDUIN et Monsieur J.-P. MERENNE ont procédé à la vérification des comptes afférents aux exercices 2019/2020 et 2020/2021. Le syndic a mis à leur disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes, et a répondu à leurs questions.

*Mme [redacted] fait rapport de la vérification des comptes et, en soulignant le travail du syndic pendant la période Covid-19, conclut en invitant l'assemblée à approuver les comptes des 2 derniers exercices comptables.*

L'assemblée générale décide *d'approuver sans réserve* les comptes afférents aux exercices 2019/2020 (du 01/10/2019 au 30/09/2020) et 2020/2021 (du 01/10/2020 au 30/09/2021) et donne décharge aux vérificateurs aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/09/2021.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>M. Roger [redacted]</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

**4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.**

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, notamment ceux relatifs aux fournitures en gaz et en électricité, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2020/2021, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 143.000,00€ pour l'ensemble des biens de la résidence ;
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 40.000,00€ pour l'ensemble des biens de la résidence ;
- Le budget annuel de remboursement du crédit CBC (travaux incendie) à la somme de 5.483,45€ (appelé annuellement aux copropriétaires participants à ce crédit).

Soit un statu quo des budgets votés depuis l'AGO 2018.

L'assemblée générale décide *d'accepter sans modification* les propositions de budget du syndic.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

**5) Rapport du syndic sur le dossier de mise en conformité incendie de la résidence et état de la situation actuelle.**

Examen des nouveaux rapports (logements et bureaux d'une part et, parkings d'autre part) du département prévention de l'IILE-SRI du 10/03/2021.

Rapport sur les travaux à effectuer, décision quant à la planification et au financement des travaux dont les devis seront présentés à l'AGO de décembre 2022.

*L'assemblée générale décide que l'AGO 2022 décidera de l'exécution des travaux repris aux 2 rapports du S.R.I. du 10/03/2021, notamment ceux relatifs aux colonnes sèches, à la centrale incendie (ouverture sorties de secours et volet du garage) et au caractère Rf 2 heures des éléments structuraux du garage.*

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

Le syndic rappelle ensuite à chaque copropriétaire de lui transmettre une copie des documents suivants relatifs aux **parties privatives** de la résidence :

- **Compartimentage** : chaque copropriétaire transmettra une **attestation de placement des portes, portillons et grilles de ventilation résistant au feu placés dans leur bien.**
- **Installation au gaz** : La conformité de l'installation de gaz sera attestée par le **procès-verbal de contrôle d'un organisme accrédité pour ces normes.**
- **Électricité** : l'installation électrique de chaque logement et de chaque commerce devra être **contrôlé par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie.** Les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme devront recevoir une suite adéquate sans délai.
- **Détection** : les logements doivent chacun être équipés d'un (de) **détecteur(s) autonome(s) de fumée.**

Les installations électriques et gaz doivent être contrôlées tous les 5 ans.

Le syndic indique en outre à l'assemblée qu'il ne pourra faire contrôler l'installation commune de gaz que s'il dispose de toutes les certifications des lignes privées.

A ce jour, plusieurs copropriétaires sont toujours en défaut au niveau de la certification gaz privative.

Compte tenu de l'importance de la demande, le syndic somme les derniers récalcitrants à lui adresser pour le 30 mai prochain au plus tard, la certification de conformité de leur installation gaz privative.

**6) Décision quant à une éventuelle remise en ordre des chemins de câble coaxiaux en toiture, façade arrière et latérale.**

Examen du devis reçu de la SRL « VERTICAL ROC », décision quant à la réalisation de ce travail et à son mode de financement.

L'assemblée générale décide de confier la réalisation de ce travail dont le coût sera imputé au fonds de réserve, à la SRL "Vertical Roc" conformément à son devis n° 59/2020, d'un coût total de 1.880,00 € HTVA.

Les occupants dont les "câbles sauvages" seraient trop courts pour être rattachés aux tringles communes devront faire refaire, à leurs frais, les raccordements.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	M <sup>me</sup> M. [redacted] représentée M. R. [redacted].
Votes contres :	Zéro.

**7) Suite aux divers problèmes de plus en plus fréquents rencontrés par des copropriétaires/occupants, décision quant à un éventuel remplacement du système de parlophonie de la résidence.**

Examen des devis, décision quant à la réalisation ou non de ce chantier et quant à son mode de financement.

L'assemblée générale décide de confier à la SPRL "Abruytis" le placement de 4 nouveaux portiers de vidéophonie P5 Ticino, conformément à son devis n° 2022/20, d'un coût total de 8.100,00 € HTVA qui sera imputé au fonds de réserve. Chaque bien sera équipé d'un poste vidéo mais libras au prix unitaire de 280,90 € TVA 6% C. Les propriétaires sont invités à verser cette somme sur le compte de la copropriété, pour le 31/05/2022 au plus tard.

N.B.: les biens du rez de chaussée ayant une entrée indépendante ne sont pas concernés par le chantier. 4

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>M<sup>me</sup> Kelly Devery agissant personnellement et pour M. [redacted] et M<sup>me</sup> [redacted]</i>
Votes contres :	<i>Zéro.</i>

**8) Rapport du syndic sur l'analyse de risques réalisée le 19/05/2020 par l'ASBL SOCOTEC au sujet des quatre ascenseurs de la résidence. Examen des remarques et du devis reçu de la société KONE pour la mise aux normes des installations.**

Décision quant à la réalisation de ce travail et quant à son mode de financement.

A la demande de Monsieur [redacted], propriétaire de l'appartement [redacted], discussions quant à un éventuel changement d'ascensoriste.

*L'assemblée générale décide de continuer à confier l'entretien des ascenseurs de la résidence à la SA "Kone Belgium" et de lui confier le chantier de mise en conformité de ceux-ci, conformément à son offre T-0003862727-V1, d'un coût total de 9.498,00€ HTVA.*

*L'assemblée décide que ce chantier sera financé au moyen d'un appel spécial de DIX MILLE EUROS (10.000€) que le syndic adhésera avec la copie du présent procès-verbal.*

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>Zéro.</i>
Votes contres :	<i>Zéro.</i>

- 9) A la demande de Madame Daphné ORBAN, propriétaire de l'appartement M01 : examen du rapport de la société MURPROTEC relativement à des problèmes d'humidité ascensionnelle dans son appartement. Examen des devis reçus pour garantir l'étanchéité du mur mitoyen avec le parking et pour la remise en état du bien M01. Décision quant à la réalisation de ces chantiers.

L'assemblée générale décide de confier à la société Murprotec le chantier d'étanchéification par injections du mur pignon arrière de la résidence (côté parking Solidaires) d'un coût de 2008,31€ HTVA

2) à la société Parquetbel le remplacement du parquet endommagé par l'humidité dans l'appartement M01 (coût: 6.580,00€ HTVA).

L'assemblée décide que ces chantiers sont financés au moyen d'un appel spécial de 9.200,00€ que le syndic adressera avec la copie du présent procès-verbal.

Décisions prises à :	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contres :	zéro.

- 10) A la demande de Monsieur René GODINAS, propriétaire de l'appartement G04 :

- Rappel par le syndic de l'interdiction de dépôt d'encombrants et déchets divers dans les couloirs du sous-sol. (\*)
- Rappel par le syndic des modalités d'utilisation de l'espace dédié aux encombrants dans le garage ;
- Discussion quant à un éventuel chantier d'isolation du bâtiment ;
- Explication par le syndic des normes et contraintes pour l'utilisation de bornes de recharges pour véhicules électriques dans les garages ;
- Rappel par le syndic de l'interdiction de déposer des vélos en dehors des emplacements privatifs de leur propriétaire.

(\*) L'assemblée demande au syndic d'appliquer le principe du pollueur payeur, quand celui-ci est identifié.

11) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :

M. ~~Abel~~ ~~[redacted]~~ ~~[redacted]~~ ~~[redacted]~~ ~~[redacted]~~  
M. ~~J.P. Meunier~~  
M. ~~Paul~~ ~~[redacted]~~ + M.F. ~~[redacted]~~ comme technicien chauffage.

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur aux comptes

L'assemblée désigne :

- Mmes ~~[redacted]~~ et ~~[redacted]~~  
- M. ~~[redacted]~~

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

c) Syndic

L'assemblée décide de ..... *renouveler* ..... le mandat de la SRL « B.G.C.I. » jusqu'à l'AGO ..... *2024* .....

L'assemblée mandate ..... *none [redacted]* ..... pour la signature du contrat de gestion.

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>



12) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

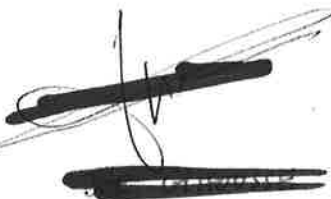
- L'assemblée demande au syndic et au conseil de copropriété d'étudier le placement d'un espace pour les vélos, dans le garage.
- Le syndic est prié de demander à la SRL "Vertical hoc" de profiter de son passage dont question au point 6) ci-avant, pour contrôler l'état des boiseries de parement, en façades.
- M. [redacted] revient sur le problème d'humidité dans sa cave; M. [redacted] indique qu'il effectuera un contrôle des tuyaux de soufflage.
- M. [redacted] demande au syndic de veiller au remplacement des contracteurs pour les poubelles qui sont percées et d'organiser un nettoyage des couloirs des caves et à l'enlèvement du dépôt d'incombustibles sauvages.

Clôture de l'assemblée : 11 heures 55

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le samedi 30 avril 2022.

Signatures :

  
Bureau de Gestion et Conseils Immobiliers









## SRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY  
BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

### Association des copropriétaires de la résidence « Le Clary » (BCE : 0873.774.020) sise à 4020 – Liège, Quai du Longdoz, n°28 / Rue Douffet, n°1.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Ordinaire RECOMMENCÉE de l'ACP de la résidence « Le Clary », qui s'est tenue le lundi 13 février 2023, à l'École de Promotion sociale – FPS Longdoz, à 4020 – Liège, quai du Longdoz, n°22

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 17

#### VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 25 copropriétaires présents ou représentés sur les 83 copropriétaires que compte la copropriété.  
37.354 quotes-parts représentées sur les 100.000 quotes-parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de ..... sont réduites au total des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de .....  
Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de ..... quotes-parts.

S'agissant d'une assemblée RECOMMENCÉE, celle-ci peut délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### 1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président : M. [REDACTED]

Scrutateur : M. [REDACTED]

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

#### 2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2021-2022 (du 01/10/2021 au 30/09/2022).

- Le syndic revient sur les travaux effectués aux parties communes de la résidence depuis la dernière AGO et dont les coûts ont été imputés au fonds de réserve :
  - Fourniture de 36 extincteurs.
  - Remplacement de 6 éclairages de sécurité.
  - Remplacement des 9 containers poubelles.
  - Remplacement de la ventouse magnétique de la porte d'entrée, côté Quai du Longdoz.
  - Remplacement du système de parlophonie.

Compte tenu de la configuration des lieux, le technicien de la société B Ticino a placé une alimentation par colonne à la place de l'alimentation unique d'usage habituellement ainsi que des filtres et amplificateurs de signal et des dérivateurs vidéo pour assurer une bonne réception à tous les appartements.

- Le travail de remise en ordre des chemins de câbles en toiture et sur les façades arrière et latérale de la résidence a été finalisé le vendredi 23 décembre dernier.

[REDACTED]



3) Rapport des vérificateurs aux comptes sur les comptes de l'exercice 2021-2022 (du 01/10/2021 au 30/09/2022).  
Approbation des comptes afférents à l'exercice 2021-2022 et décharge aux membres du conseil de copropriété,  
aux vérificateurs aux comptes ainsi qu'à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au  
30/09/2022.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 30/04/2022, Mesdames Jacqueline HENRARD et Claudine BEAUDUIN et Monsieur Jean-Pierre MERENNE ont procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2021-2022. Le syndic a mis à leur disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes, et a répondu à leurs questions.

*Mme [redacted] fait rapport de la mission de vérification des comptes et conclut en invitant l'assemblée à les approuver sans réserve.*

L'assemblée générale décide <i>d'approuver sans réserve</i> les comptes afférents à l'exercice 2021-2022 (du 01/10/2021 au 30/09/2022) et donne décharge aux vérificateurs aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/09/2022.	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>Mme Paul [redacted] Mme Anne [redacted]</i>
Votes contre :	<i>zéro. Le quorum vote réunie à 35.510.</i>

4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2021-2022, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 143.000,00€ ;
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 40.000,00€ ;
- Le budget annuel de remboursement du crédit CBC (travaux incendie) à la somme de 5.483,45€ (appelé annuellement aux copropriétaires participants à ce crédit).

Soit un statu quo des budgets votés depuis l'AGO 2018.

L'assemblée générale décide *d'accepter sans modifications* les propositions de budget du syndic.

[REDACTED]

[REDACTED]

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

5) Rapport du syndic sur le dossier de mise en conformité incendie de la résidence et décision quant aux travaux à effectuer pour donner suite aux rapports du 10/03/2021 des services incendie.

- Décision quant au placement d'une colonne sèche dans chaque cage d'escaliers ;

*+*  
*+*  
*+*  
*40*

L'assemblée générale décide <i>de confier à la SRL "MTTS" la réalisation de son devis daté du 20 décembre 2022, d'un montant total de 34.124,00€ HTVA</i>	
Décisions prises à	<i>à la majorité de 96,53% d'avis favorables.</i>
Abstentions :	<i>M<sup>me</sup> A. M. [redacted]   ↳ quorum de vote ramené à 37.173</i>
Votes contres :	<i>M<sup>me</sup> [redacted] à titre personnel.</i>

- Décision quant à l'installation d'un système automatique d'ouverture des issues de secours dans les garages et quant à la suppression des systèmes actuels de fermeture des accès à la résidence depuis les garages.

*+*

L'assemblée générale décide *de confier à la SRL "Marinelli+" la réalisation de son devis d'un montant de 6.604,00€ HTVA.*  
L'assemblée décide que les travaux des SRL "MTTS" et "Marinelli+" seront financés au moyen d'un appel spécial de 43.000,00€ que le syndic effectuera, aux biens de la Résidence A L'EXCEPTION des garages, les 0114, 0117 et 0110/2023 et 0114/2024

1000

1000

[REDACTED]

[REDACTED]

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>M<sup>rs</sup> [redacted] pour l' [redacted]</i> <i>Quorum de vote ramené à 31.731</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

6) **Décision quant à la mise à jour des statuts ou quant à la rédaction de nouveaux statuts.**

Cette proposition fait suite à des problèmes rencontrés avec les statuts existants maintes fois modifiés, et dont la lecture et la compréhension ont posé des problèmes dans la vente de certains appartements.

*X*  
*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

L'assemblée générale décide <i>d'apporter l'examen de ce poste quand tous les travaux relatifs à la sécurité contre l'incendie de la résidence seront réalisés.</i>	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

7) **A la demande de Monsieur René GODINAS : demande d'autorisation de placement d'un système de conditionnement d'air dans l'appartement G04.**

*[Signature]*

L'assemblée générale décide <i>d'accepter le principe d'un tel placement. A l'avenir, tout placement sera soumis à l'approbation PREALABLE du syndic et du conseil de copropriété quant à ses modalités (matériel choisi, endroit où placer l'unité extérieure...). L'assemblée requiert en outre que ces travaux soient effectués par un professionnel en la matière, dans le strict respect des règles de l'art.</i>	
--	--



111



Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY  
 BE0477.792.997 -- RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
 RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
 Tél. : 04 387 40 89 -- Email : info@bgci.be

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

8) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :

*M. J. [redacted] et M. [redacted] comme technicien chauffage*

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur(s) aux comptes

L'assemblée désigne :

*Mmes [redacted] et Cl. [redacted] (sous réserve de son accord)  
 M. [redacted]*

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

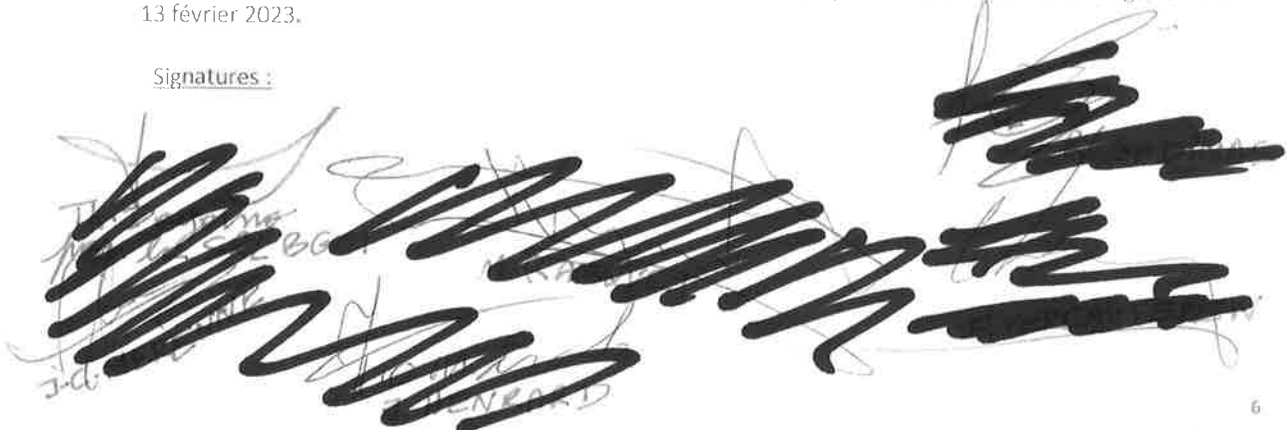
9) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

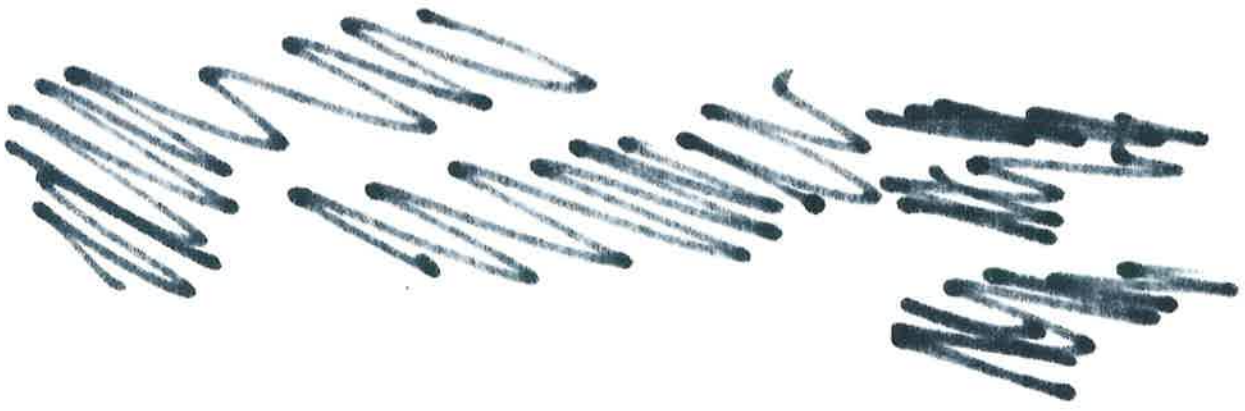
- L'assemblée demande au syndic :
- de "rafraîchir" les nomenclatures des ascenseurs et portiers de parlophonie.
  - de faire effectuer par la société de nettoyage le nettoyage de la dalle extérieure devant la porte d'entrée, côté quai du Longdoz
  - le nettoyage de la toiture plate au dessus des garages + curage des 2 avaloirs.
  - d'afficher un avis rappelant les consignes de tri, notamment celles des déchets organiques, près des conteneurs poubelles.

Clôture de l'assemblée : 18 heures 30.

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le lundi 13 février 2023.

Signatures :





100

100

100

100

100

100

100

100



Association des copropriétaires de la résidence « LE CLARY » (BCE : 0873.774.020)  
sise à 4020 – Liège, quai du Longdoz, n° 28 / rue Douffet, n° 1.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Ordinaire RECOMMENCÉE de l'ACP de la résidence « LE CLARY », qui s'est tenue le mardi 16 janvier 2024, dans la classe n°4 de l'École de Promotion sociale – FPS LONGDOZ, Quai du Longdoz, n°22 à 4020 Liège.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 17.

#### VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : ..... 26 ..... copropriétaires présents ou représentés sur les  
83 copropriétaires que compte la copropriété.  
..... 31.375 ..... quotes-parts représentées sur les 100.000 quotes-  
parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de ..... sont réduites au total  
des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de ..... à .....  
Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de ..... quotes-parts.

S'agissant d'une assemblée RECOMMENCÉE, celle-ci peut délibérer quels que soit le nombre des  
membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### 1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président : M. [redacted]

Scrutateur : M. [redacted]

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

#### 2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2022-2023 (du 01/10/2023 au 30/09/2023).

- Le syndic informe l'assemblée qu'à la suite d'une nouvelle détection de fuite de gaz sur une des installations privatives, l'alimentation en gaz de la résidence a été coupée par le distributeur de réseau « RESA ». Après contrôle de toutes les installations privatives et enlèvement de 22 décompteurs privés, l'installation gaz de la résidence a été déclarée conforme par l'asbl « Socotec Belgium » et réouverte par « RESA ».  
Le syndic rappelle aux 13 derniers utilisateurs de gaz ménager de la résidence, que leur installation gaz privative doit être certifiée par un organisme agréé, tous les 5 ans.
- Le syndic énumère ensuite à l'assemblée les travaux effectués aux parties communes de la résidence depuis la dernière assemblée et dont les coûts ont été imputés aux fonds de réserve de la résidence :
  - À la suite de la finalisation du chantier relatif à la façade arrière, versement du solde de la facture à la SRL « AV façade ».
  - Vérification par la SRL « Vertical Roc » des encadrements en bois de la façade avant de la résidence.
  - Remplacement par la SA « Henkens Frères » des moteurs des clapet de la cheminée.



SPRL « BUREAU DE GESTION ET CONSEILS IMMOBILIERS »

Rue Entre-deux-Villes, 6 – 4670 BLEGNY  
BE0477.792.997 – RPM LIEGE – AGREATION IPI : 501.123  
RC et cautionnement S.A. « AXA BELGIUM » : 730.390.160  
Tél. : 04 387 40 89 – Email : info@bgci.be

- Interventions par la SA « Kone Belgium » sur les ascenseurs de la résidence : début des travaux de mise en conformité, remplacement de ferme-porte et raccourcissement d'un câble de traction.
- Intervention de la SRL « Marinelli+ » sur les portes d'entrée, côté rue Douffet.
- Finalisation du chantier relatif à la parlophonie par Monsieur Richard Lepinois (placement d'alimentations supplémentaires et changement de câbles).
- Le syndic revient ensuite sur le chantier relatif au placement des colonnes sèches dans les 4 cages d'escaliers. Le chantier, qui avait débuté le 25 septembre dernier, a dû être suspendu compte tenu de la panne d'électricité suite aux dommages à la cabine haute tension et à la présence de câbles de téléphonie dans la chappe, le tout suivi d'un arrêt maladie du technicien !  
Il a été décidé de ne pas reprendre le chantier durant la période de fin d'année vu les dérangements inhérents à ces travaux. Le SRL « MTTS » reprendra le chantier durant la seconde quinzaine de février prochain, cette fois ci, sans discontinuer !

3) Rapport des vérificateurs aux comptes sur les comptes de l'exercice 2022-2023 (du 01/10/2022 au 30/09/2023).  
Approbation des comptes afférents à l'exercice 2022-2023 et décharge aux membres du conseil de copropriété, aux vérificateurs aux comptes ainsi qu'à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/09/2023.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 13/02/2023, ~~Mesdames Jacqueline HENBARD, Ghislaine LEBLANC et Monsieur Jean Pierre MATHIAS~~ ont procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2022-2023. Le syndic a mis à sa disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes, et a répondu à leurs questions.

*Les vérificateurs ~~ont constaté~~ l'assemblée que les comptes de l'exercice 2022/23 n'appellent pas de remarques particulières et concluent en ~~avisant~~ l'assemblée à approuver ledits comptes.*

L'assemblée générale décide *et d'approuver sans réserve* ..... les comptes afférents à l'exercice 2022-2023 (du 01/10/2022 au 30/09/2023) et donne décharge aux vérificateurs aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/09/2023.

Décisions prises à	<i>l'unanimité</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>



4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2022-2023, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 150.000,00€, soit une augmentation de 4,9% des budgets votés depuis l'AGO 2018.
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 40.000,00€, soit un statu quo des budgets votés depuis l'AGO 2018.

Le syndic indique qu'il n'y a plus lieu de renouveler les appels de fonds relatifs au remboursement du crédit contracté pour le financement des travaux de mise en conformité incendie.

L'assemblée générale décide <i>d'accepter sans modification</i> les propositions de budget du syndic.	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

5) Décision quant à la réalisation du chantier de protections résistantes au feu des structures portantes du parking.

Le syndic détaille le devis reçu de la SA « CPI TECHNOLOGIES » visant à la protection contre l'incendie de 13 colonnes et d'une poutre en béton des niveaux rez et -1 des garages. Ces travaux une fois effectués, il nous faudra faire vérifier la résistance de la dalle de béton séparant le rez du -1.

L'assemblée générale décide <i>de confier à la SA « CPI Technologies » la réalisation de son devis 22-546-FG d'un montant total de 11.616,54€ HTVA qui sera prélevé sur le fonds de réserve de la résidence. L'assemblée demande que le chantier soit réalisé une fois le placement des colonnes sèches terminé.</i>	
Décisions prises à	<i>la majorité de 90,82% d'avis favorables.</i>
Abstentions :	<i>M. Roger Vosse =&gt; Quorum de vote ramené à 30.084 quotités.</i>
Votes contres :	<i>M. Merenne Jean Pol à titre personnel. M<sup>me</sup> Jacqueline Hemmerl à titre personnel.</i>

**6) Rapport du syndic sur le rapport de contrôlé périodique des ascenseurs réalisés le 09/05/2023 par l'ASBL SOCOTEC. Examen du devis remis par la société KONE pour le remplacement des câbles de traction de la colonne FG.**

Le syndic donne à l'assemblée la teneur du rapport établi par le Service Externe de Contrôle Technique (asbl « SOCOTEC Belgium ») et du devis dressé par la SA « Kone Belgium

L'assemblée générale décide de confier à la SA « Kone Belgium » la réalisation de son devis n° T-0006 702972 d'un coût total de 3.561,24 € HTVA.  
Le coût de ce chantier sera imputé au fonds de réserve des appartements.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	Zéro.
Votes contres :	Zéro.

**7) Rapport du syndic sur les vérifications des façades de la résidence par la société VERTICAL ROC les 9 et 10 février 2023.**

A la suite de la demande formulée à l'AGO 2022, le syndic a fait vérifier l'état des encadrements en bois situés en façades, côté Quai et côté rue Douffet.

La SRL « Vertical Roc » a procédé à cette vérification, les 09 et 10 février derniers.

Le syndic lit à l'assemblée la conclusion du rapport établi par ladite société ; lequel préconise une seule intervention. Le propriétaire de l'appartement concerné sera contacté au printemps.

**8) À la demande de Madame HUBENS, propriétaire de l'appartement C04 :**

- Décision quant à un arrêt des coupures estivales du système de chauffage suite aux problèmes rencontrés lors de sa remise en service chaque automne.
- Le syndic indique à l'assemblée que, compte tenu de l'âge de l'installation et des déboires rencontrés ces dernières années, il y a lieu d'éviter autant que possible la vidange des circuits de chauffage.

L'assemblée générale décide de ne plus faire couper le chauffage durant l'été et de demander au chauffagiste de diminuer la température de l'eau durant cette période.  
En cas de travaux privatifs dans les appartements, le gel des conduites sera privilégié.

Décisions prises à	<del>l'unanimité</del>
Abstentions :	<del>zéro</del>
Votes contres :	zéro

- Décision quant à une éventuelle définition des rôles de chaque membre du conseil de copropriété.  
Le syndic rappelle à l'assemblée le rôle du Conseil de copropriété tel que défini par la Loi sur la Copropriété. L'article 3.90 du Nouveau Code Civil précise que le Conseil de Copropriété est « chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ») et insisté sur le caractère bénévole et purement altruiste de ses membres.

L'assemblée générale décide *estime, compte tenu de explications fournies par le syndic, qu'aucune décision n'est à prendre quant à ce.*

Décisions prises à	l'unanimité
Abstentions :	zéro
Votes contres :	zéro

9) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne : *Mme F. [redacted]*  
*M. J. [redacted]*  
*M. R. [redacted]*

Décision prise à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.



b) Vérificateur aux comptes

L'assemblée désigne :

~~M. [redacted]~~  
M. ~~[redacted]~~

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

10) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires qu'il convient de vérifier régulièrement le bon fonctionnement de l'ensemble des vannes d'arrêt de leur circuit d'eau sanitaire et, le cas échéant, de chauffage. Leur bon fonctionnement est crucial pour permettre des interventions en cas de fuite d'eau.

- L'assemblée demande au syndic :

a) de rappeler qu'aucun objet encombrant ne peut être entreposé dans les garages pour des raisons évidentes de sécurité incendie.

b) faire vérifier l'ouverture de la seconde porte d'entrée, côté rue Douffet.

- les radiateurs dans les halls communs (celui côté rue Douffet est bancal).
- les goulottes électrique

dans les halls communs, dont certaines ont mal vieillis.

~~[redacted]~~  
~~[redacted]~~

Clôture de l'assemblée : *18* heures ~~[redacted]~~

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le mardi 16 janvier 2024.

Signatures :

~~[redacted]~~  
M. Dougnon  
pour le  
SPRL "B.G.C.I."

~~[redacted]~~      ~~[redacted]~~      ~~[redacted]~~      ~~[redacted]~~