

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président ~~XXXXXXXXXX~~

Secrétaire ~~XXXXXXXXXX~~

Le syndic représenté ~~XXXXXXXXXX~~ rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.965	6.965		

Nom(s) des votants « contre »

Nom(s) des « Abstention »

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

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

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Interventions diverses au niveau des ascenseurs : 1.407,29€

Remplacement des éclairages de secours et du détecteur : 3.122,76€

Transformation du coffret principal électrique : 1.489,30€

Remplacement du boîtier de contrôle du chauffage : 1.524,28€

b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, quant à lui, avec la société LUMINUS.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° : 38 146 454 - Courtier : PECHARD - compagnie : ETHIAS – franchise : légale à l'exception des dégâts des eaux -> franchise x3
- Assurance LOI : police N°40 000 166 76 – Courtier : GROUPASSUR – Compagnie : VIVUM – à résilier en fonction de la décision prise au point

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :

Le rapport de conformité est valable jusque 2027

- Gaz :

La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2021

Validité : 5 ans

- PEB :

Rapport PEB est valable jusque 2033

- Entretien des chaudières :

La chaudière est entretenue par la société DELBRASSINE

Dernier entretien effectué : 29/10/2024

- Ascenseur(s) :

La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2036

La dernière analyse de risques a été effectuée le 12/04/2021

Attestation de régularisation : oui le 11/05/2023

Lux paliers en ordre

- Amiante :

Un inventaire amiante a été réalisé le 23/05/2022

Des travaux de désamiantage ont été effectués et terminés le 28/04/2024

Un contrôle annuel doit cependant encore avoir lieu pour certains éléments – dernier contrôle réalisé le 18/09/2024

- Conformité incendie

Les travaux sont en cours et suivis par l'architecte MARTIN

La première phase des travaux de conformité incendie a été lancée et est en cours de finalisation. (Cf. Point 7.a)

Matériel incendie :

Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement

- Extincteurs (SICLI) : validité de l'entretien 18/03/2025
- Exutoire (CRAHAY) : les exutoires sont opérationnels (Cf. Point 7.a).
- Dévidoirs (BUSINESS FIRE) : validité de l'entretien 21/02/2025
- Eclairages de secours (CRAHAY) : validité de l'entretien 29/10/2025

- Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs 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/de détecteur(s) dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF
- Si présence de borne de recharge pour véhicules : attestation de conformité

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

A la demande de plusieurs propriétaires, la société communique les coordonnées de plusieurs entreprises spécialisées et ou organisme de contrôle pour réaliser les mises en conformité privatives et ou en mesure d'attester de la mise en conformité des installations :

- Organismes de contrôle :
 - ⇒ VINCOTTE : Rue Phocas Lejeune 11, 5032 GEMBLOUX
081/43.26.11 – buildingsouth@vincotte.be
 - ⇒ SOCOTEC : Chaussée de Tongres 257/0012, 4000 LIEGE
04/234.17.00 – inspection.belgium@socotec.com
 - ⇒ BTV : Quai Mativa 37, 4020 LIEGE
04/253.19.72 – btv.liege@btvcontrol.be
 - ⇒ CERTIGREEN : Rue de la Vecquée 170, 4100 SERAING
04/388.12.94 - info@certigreen.be

- Statuts et ROI de la copropriété :

Les statuts datent du 07 avril 2017.

L'assemblée de 2023 a décidé de ne pas poursuivre le projet d'adaptation à la loi, en cause, le manque de retour de la part du notaire en charge du dossier.

Le ROI de la résidence, mis à jour par le syndic, est disponible sur le site.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – 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 30/11/2024, le total des charges s'est élevé à 140.708,66€ contre 154.420,97€ l'exercice précédent (81.657,31€ + 72.763,66€).

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement du passage d'un concierge vers une société de nettoyage (- 8.000€) – le syndic attire l'attention des propriétaires

sur le fait que la facture de régularisation habituellement dressée en décembre ne nous est pas encore parvenue.

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

- Fonds de réserve « immeuble » : **96.948,95€**
- Apport initial propriétaires : **6.688,22€**

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

Il n'y a aucun contentieux en cours.

Il y a 3 sinistres présents au bilan :

- ██████████ : sera clôturé prochainement sous imputation de la franchise à la copropriété, l'origine de la fuite n'ayant pas été déterminée ;
- FUIITE LOCAL VELO 30/01/24 : toujours en cours, une intervention est prévue en date du 3 mars 2025 durant laquelle sera réalisé des tests à la fluorescéine ;
- FUIITE GAINTE TECHNIQUE 23/05/24 : toujours en cours – l'origine ayant été déterminée comme privative, la facture sera imputée en privatif ██████████ – celui-ci pourra ensuite prétendre à son remboursement par la compagnie via le courtier en charge du dossier.

██████████ confirme avoir procédé à la vérification des comptes et émet les remarques suivantes :

- Facturation élevée de sacs jaunes ;
Une grande majorité de ces facturations ont été rectifiée par des notes de crédits.
- Paiement d'une prime CFDP ;
Une communication est faite à ce sujet au point 6.

A la suite d'une erreur commise par la société TECHEM dans les décomptes individuels, un correctif de décompte a été transmis en date du 28/01/25.

L'erreur commise était la suivante : au lieu de repartir des indexes de chauffage de l'exercice précédent, TECHEM avait repris, sur certains décomptes, les unités consommées de l'année 2022-2023.

██████████, représentant de la société TECHEM prend la parole.

██████████ informe l'assemblée qu'en cas de questions d'ordre privées, ██████████ est la personne de contact au sein de l'organisme répartiteur. Ses coordonnées sont :

- bsl@techem.be
- 02/529.63.00

Les fiches individuelles corrigées récemment reçues de la société TECHEM sont distribuées en séance et seront jointes à l'envoi du présent PV.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.965	6.450		515

Nom(s) des « Abstention » : ██████████

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (10.000 Q concernées)

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

Chaque vote recueille le même suffrage.

L'assemblée générale a décidé de continuer à approvisionner les fonds de la copropriété depuis la dernière assemblée dans l'optique d'entreprendre la réalisation des travaux phase 2.

Monsieur Martin précise que si les copropriétaires décident d'entamer la phase 2 rapidement, celle-ci pourrait clôturer la mise en conformité incendie complète du bâtiment dans les meilleurs délais.

Départ de Monsieur ~~XXXXXXXXXX~~ (266 Quotités) -> Total ramené à 6.699 Quotités

L'Assemblée décide, qu'une fois la première phase des travaux de mise en conformité achevée, les travaux inhérents à la deuxième phase prennent cours

La demande de passage du service des pompiers une fois les travaux terminés sera discutée lors de la prochaine assemblée générale.

Financement : imputation au fonds de réserve « immeuble » - Un décompte privatif interviendra à la fin des travaux.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.699	6.699		

b) Travaux extraordinaires à prévoir (Art. 3.89 § 5 – 16° - 10.000 quotités concernées).

Les travaux extraordinaires suivants sont à prévoir sur les prochaines années :

- Travaux de façade avant

Monsieur Martin, propose aux copropriétaires de faire vérifier l'état des façades avant et arrière.

A cet effet, l'assemblée décide de valider/de refuser le passage d'un cordiste afin de réaliser des travaux de recherche préventifs sur l'état de la façade avant.

Un devis sera demandé au préalable.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour validation.

Financement envisagé : Fonds de réserve

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.699	6.699		

8. Décision à prendre quant à l'engagement d'un nouveau concierge

(10.000 quotités concernées)

Pour rappel, lors de la dernière assemblée générale, les copropriétaires ont décidé de mettre en place une société de nettoyage afin de pallier à l'arrêt des prestations de Monsieur ~~XXXXXXXXXX~~

A cet effet, la société Cleaning-Company est entrée en fonction au mois de décembre 2023. La rémunération pour leurs services représente un montant total d'environ 14.000,00€.

Par point de comparaison, le montant alloué à Monsieur ~~XXXXXXXXXX~~ est d'environ 22.500,00€.

Le syndic interroge les copropriétaires vis-à-vis de la qualité des prestations fournies ainsi que le besoin ou non de revenir à l'engagement d'un nouveau concierge.

Après échange de vues, l'assemblée décide de reconduire le contrat en cours avec la société Cleaning-Company.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.699	6.699		

9. Devenir de la conciergerie

(10.000 quotités concernées)

Pour rappel, lors de la dernière assemblée générale, les copropriétaires ont décidés de :

1. Revoir le montant du loyer mensuel inhérent à la conciergerie ;
2. Faire estimer la conciergerie afin d'obtenir un prix de vente.

A cet effet, le syndic a recueilli les informations nécessaires.

Concernant le montant de la mise en location dudit espace, la valeur locative du bien s'élève à **650,00€/mois**, quand l'estimation de la vente oscille entre **140.000,00€ et 170.000,00€**.

Toutefois, l'agent estime que le loyer **pourrait être revu à la hausse** moyennant l'équipement de la cuisine et la pose d'un coude pour la décharge de l'eau dans la salle de bains (machine à laver). Le montant mensuel pourrait atteindre entre **725,00€ et 750,00€**.

Dès lors, le syndic propose d'appeler un montant de **5.000,00€** via un appel de fonds spécial unique, soit **0,50€/quotités** afin de prévoir l'équipement de la cuisine et du coude pour la décharge d'eau, le coût par copropriétaire reviendrait à diviser le nombre de quotités par deux afin d'en obtenir la quote-part dans l'appel de fonds spécial.

L'assemblée décide de refuser cette proposition.

La conciergerie étant actuellement en location et la copropriété satisfaite de l'occupant, le point sera réabordé lorsque le présent occupant sortira de la location ou que le besoin s'en fera ressentir.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.699	6.699		

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

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Proposition d'augmentation du budget à 145.000€ (+ 6.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.699	6.438	261	

Nom(s) des votants « contre » XXXXXXXXXX

b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies
(10.000 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.699	6.699		

c) Fonds de réserve « immeuble » :

(10.000 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 35.000,00€

L'assemblée décide de valider la proposition.

Une partie d'indemnité (recherche + remise en état) a déjà été versée sur les comptes de la copropriété, à hauteur de : **173,15€**

Ce montant s'explique par l'application de la franchise dégâts des eaux x3.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h47

Signatures :

Président(e) :

Syndic :



Participants :



A collection of approximately 12 handwritten signatures in blue ink, scattered across the page. Some signatures are more legible than others, with some appearing to contain names like 'Plus', 'Noel', and 'extra'.

