

Copropriété SIRENA A.C.P.

rue Henri Vieuxtemps 4-6

4000LIEGE 1

N° entr. : 0.873.366.026

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

Votre contact :

Nathalie DELBOUILLE

delbouille@adksyndic.com

04/220.70.86

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9h à 12h30 ou sur rendez-vous

NOTAIRE HUBIN

Par mail : lucie.marechal@notaire-hubin.be

Nos réf. : KD/NDEL

Vos réf. : 2024-0445/003

A.C.R. SIRENA A.C.P., rue Henri Vieuxtemps 4-6 à 4000 LIEGE 1**Renseignements « avant compromis »****Objet : Mutati
quotités générales****- Bien : APP D02 de 90 quotités sur un total de 10.000****Renseignements généraux concernant la copropriété :**

Exercice comptable : du 01/07 au 30/06 Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : deuxième quinzaine de septembre

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des quotités

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 du CC).

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Les montants des appels de fonds mentionnés ci-après résultent des décisions prises par la dernière Assemblée Générale ; ces montants peuvent faire l'objet d'une adaptation si l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'exercice précédent et qui fixe les budgets de l'exercice en cours n'a pas encore eu lieu à la date du présent courrier ou a eu lieu moins d'un mois avant la date du présent courrier ;
- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

1. Situation des appels pour fonds de roulement (provisions pour charges) décidés par l'Assemblée Générale :

- Reste à appeler : 2 /4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale du 25/09/2024 : 75.000€
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 726,16€

2. Quote-part du bien vendu dans l'apport initial : 49,58€

Résidence SIRENA A.C.P. - N° entr. : 0.873.366.026

ADK SYNDIC

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

RPV Liège n° Entr. 413.254.111 Agréé I.R.L. n° 100.022 - 500.050

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



3. **Fonds de réserve (comptes de bilan)**

- 3.1. Quote-part du bien vendu dans le/les fonds de réserve qui le concerne(nt) à la date du 18/10/2024 :
356,35€
- 3.2. Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Fonds de réserve « immeuble »

- Reste à appeler : 2/4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale du 25/09/2024 : 10.000€
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 107,58€

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 18/10/2024 :**

créance privilégiée.

Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.

5. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :**

- 5.1. Il y a 1 procédure en cours pour un montant total, en principal, de 6.737,04€ (recouvrement de créances).

6. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années :** en annexe

7. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices :** en annexe

8. **Rapport PEB partiel :** /

Remarques : Nous insistons fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.
L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.
Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.
La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 182,25€.

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour la société syndic,
Kevin DELDIME



Résidence SIRENA A.C.P. - N° entr. : 0.873.366.026

ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège - recommandé par
RPV Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022 - 800.050
Organisme de garantie : ANA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160



Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale

Résidence SIRENA A.C.P. - N° entr. : 0.873.366.026

ADK SYNDIC

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

RPM Liège n° Entr: 417.254.111 Agrés I.P.L. n° 100.022 /800.080

Organisme de garantie : ANA BELGIUM - Boulevard du Souverain 23 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160



«Cl_titre» «Clt_Nom»
 «Clt_Nomcpl»
 «Clt_Adresse»«Clt_boite»

«Clt_Pays»-«Clt_CodePost» «Clt_Localite»

«Clt_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
 SIRENA A.C.P., rue Henri Vieuxtemps 4-6 à 4000 LIEGE 1
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29/09/2022**

Sont présents ou valablement représentés : 22 propriétaires sur un total de 43

soit : 6.362 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 17h10.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Présidente : Madame

Secrétaire : Monsieur

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>
6.362	6.362		

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 I.P.L. 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°)

Aucun travail important n'a été effectué au cours de l'exercice comptable au sein de la résidence.

Nous vous rappelons que 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). Au 1 janvier 2023, le prix de l'électricité sera malheureusement celui du moment.

L'assemblée en prend acte.

Mme [redacted] fait un rapport du conseil de copropriété. Ce rapport est annexé au présent procès-verbal.

⇒ Rentrée : [redacted] (298 Q) ; [redacted] (30 Q) = Total : 6.890 Q

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.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par Monsieur [redacted] (éclairages secours). Nous attendons toujours une proposition de la société VLV pour le contrôle des extracteurs de fumées ainsi qu'une proposition de SICLI pour l'entretien des extincteurs qui ne répondent pas malgré les rappels.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Déclaration introduite le 23/08/2021 et valable 10 ans (garages)
- Ascenseur(s) :
Analyse de risques effectuées le 27/09/2021. Une proposition de mise en conformité sera proposée au point n°7 de l'ordre du jour.
- Amiante :
Inventaire réalisé le 20/05/2020. Il n'y a pas de présence d'amiante dans la résidence.
- Pompiers:
Suite à la visite du 11/16/2019, un rapport a été dressé et il a été demandé le placement de 2 portes RF commandées par la copropriété. Cependant, les pompiers émettent un rapport défavorable pour la sécurité du fait que l'ensemble des copropriétaires n'a pas transmis les attestations privatives de conformité gaz, électricité et porte RF.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le budget « propriétaire » a été fixé à 65.000,00 € et les dépenses réelles se sont élevées à 62.264,27 €.

Le syndic présente également le bilan de la copropriété arrêté au 30/06/2022 où apparaît l'état des fonds de réserve.

- Fonds de réserve « Résidence » 8.366 Q : 152.479,84 €
- Fonds de réserve « Garages » 1.634 Q : 21.015,74 €

Il est à signaler un arriéré de charges au niveau de la succession d'un montant de 3.700,03 €. Un Notaire a été désigné pour procéder à la vente du bien.

Il est à signaler également une infiltration dans l'appartement de Mme au niveau du pignon. Il se pourrait que l'origine de l'infiltration provienne de la résidence voisine. Il a été demandé à l'architecte SERILAS de rechercher l'origine et de solutionner le problème. Une recherche de fuite doit également se faire suite à une infiltration sur le palier du 7^{ème}

Mme CHICHOYAN et M. CHARLIER confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.890	6.890		

5. Décharge

(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 recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.890	6.890		

⇒ Rentrée (210 Q). Total : 7.100 Q

6. Transaction à l'amiable : état de la question – entérinement de l'accord (10.000 quotités concernées)

Lors de l'AG du 22/09/2021, Mme ait marqué accord pour solutionner les anciens litiges moyennant une proposition transactionnelle qui a été signée par les 2 parties.

Proposition transmise à chacun des copropriétaires. L'AG prend connaissance de la convention transactionnelle signée pour son compte par le syndic et Madame prend acte et confirme que son contenu correspond à la bonne exécution du mandat que l'AG a donné à son conseil et au syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.100	7.100		

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité des deux ascenseurs (2.104,00 € htva + 1.868,00 € htva) (8.366 Q concernées)

Sur base des dernières analyses de risques datées du 27/09/2021, votre ascensoriste AEM a remis prix pour la mise en conformité des ascenseurs.

Les copropriétaires décident de mettre les ascenseurs en conformité (en charges propriétaires).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.846	5.846		

⇒ Rentrée : 90 Q). Total : 7.190 Q

b) Remise en peinture des deux halls d'entrée, remplacement du carrelage, remplacement de l'éclairage et éventuellement le remplacement des 2èmes portes d'entrée (8.366 Q concernées)

Suite à la demande de propriétaires lors de la dernière AG, offres ont été demandées pour la réfection des 2 halls à chaque entrée. Pour ce, des prix ont été demandés pour l'électricité, le carrelage, la peinture et pour le remplacement éventuel des 2èmes portes.

Carrelage : trois devis ont été demandés.

La société propose d'enlever le carrelage existant et de replacer un carrelage 60x60cm pour 8.398,66 € htva pour les 2 entrées (valeur carrelage, 42,68 €/m²).

La société propose un montant de 6.813,68 € htva (carrelage, 43€/m²).

La société propose un montant de 15.040,00 € htva.

Electricité :

propose le remplacement de 17 spots blanc avec ampoules GU10 LED et placement de 4 détecteurs pour 1.406,00€ htva.

La société propose un montant de 730,08 € htva

Peinture :

La société propose un montant de 1.905,00 € htva pour le hall 4 et 1.980,00 € htva pour le hall 6 Total (soit 3.885,00 € htva.pour l'ensemble)

propose un montant de 2.615,00 € htva pour les deux entrées.

La société propose 1.536,00 € htva pour le n°4 et 1.761,00 € htva pour le n°6. (soit 3.297,00 € htva. pour l'ensemble)

La société a remis un devis incomplet.

Pour le remplacement du carrelage, il est indispensable de démonter les 2èmes portes d'entrée.

Certains vitrages risquent de se casser lors du démontage et il sera presque impossible de les replacer. De ce fait, il est proposé soit de ne pas remettre de 2èmes portes, soit de placer 2 nouveaux châssis identiques aux portes extérieures pour le prix de 5.414,00 € htva et 5.631,03 € htva.

Les copropriétaires décident de réfectionner les halls et choisissent les offres les moins disantes (société 5.813,68 € htva, société 730,08 € htva, 2.615,00 € htva).

Le carrelage choisit sera blanc, imitation marbre. Le choix de la couleur des murs sera à l'appréciation de Mesdames (Dépense à prélever du fonds de réserve).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.936	5.936		

Une majorité de copropriétaires décide de remplacer les 2èmes portes d'entrée . (Dépense à prélever du fonds de réserve).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.936	3.516	1.610	810

Nom(s) des votants « contre » : (230 Q) ; (260 Q) ; (210 Q) ; I (490 Q) ; (210 Q) ;

Nom(s) des « Abstention » : (250 Q) ; T (90 Q) ; J (260 Q) ; I (210 Q)

c) Remise en peinture des cages d'escaliers (8.366 Q concernées)

La société propose un montant de 4.095,00 € htva/cage.

La société propose un montant de 4.835,00 € htva pour une cage et 4.965,00 € htva pour une autre cage (à ce prix doit être ajouté la mise en peinture de 2 portes ascenseurs).

Les copropriétaires décident de postposer cette dépense.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.936	5.936		

d) Réfection de la toiture du 8^{ème} étage (8.366 Q concernées)

Pour faire suite à la décision de l'AG et dans le cadre de l'accord transactionnel, il a été demandé à l'architecte de faire rapport sur l'état de la toiture du 7^{ème} et 8^{ème} étages afin de permettre à l'assemblée générale de se positionner sur la demande de réfection de la toiture.

Dans son rapport du 13/05/2022, l'architecte précise que la toiture du 7^{ème} est une étanchéité recouverte d'un parement qui a été posé sur plots. L'étanchéité est dans un bon état général.

Quant à la toiture du 8^{ème} étage, il fait les constats suivants :

- Divisée en 2 parties avec un chenal central et une seule décharge
- Présence de différents conduits de ventilation et de chauffage dont un dans un état de délabrement très avancé (les raccords d'étanchéité sont corrects)
- Présence d'une machinerie métallique pour les déménagements qui n'est plus utilisée à ce jour.

Composition du complexe toiture :

- Dalle de béton
- Isolation en laine de verre dans un état de délabrement très avancé
- Vide d'une cinquantaine de cm de hauteur
- Structure en bois avec plancher
- En périphérie, ce vide et cette structure sont cachés par un bardage en tôle que nous avons pu démontrer et derrière lequel nous avons pu apercevoir la structure et le plancher
- Etanchéité

Bien que présentant quelques soufflettes, l'étanchéité est encore dans un bon état général :

- Présence de busettes de ventilation (ventiler le vide)

- Présence de 2 lanterneaux ouvrables permettant d'accéder au vide entre la dalle de béton et le plancher de la toiture (fortement endommagé)

Après discussion, les copropriétaires prennent un accord de principe de refaire l'étanchéité et l'isolation de la toiture du 8^{ème} étage.

La copropriété dispose du devis de la société
(soit 112.131,15 € ttc).

qui s'élève à 105.784,10 € htva

Un deuxième devis sera demandé à la société Dans une quinzaine de jours au plus tard, Monsieur SERILAS analysera les devis et fera son choix en fonction du prix et du délai d'intervention.(Dépense à prélever du fonds de réserve).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.936	5.936		

e) Mandat à octroyer au conseil de copropriété pour changer éventuellement de jardinier (10.000 Q concernées)

Les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour changer éventuellement de jardinier.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.190	7.190		

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 65.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.190	7.190		

b) Fonds de réserve « Résidence » : (8.366 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve à 7.530,00 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.936	5.936		

c) Fonds de réserve « Garage » : (1.634 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve à 735,00 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.254	1.254		

9. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

Madame (présidente) et Monsieur

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.190	7.190		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000 Q concernées)

Madame CHICHOYAN.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7.190	7.190		

10. 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) Monsieur transmettra des adresses de bureau d'études pour effectuer éventuellement un audit au niveau du chauffage parce que certains copropriétaires ont des difficultés à obtenir une conformité de leur installation.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h00.

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

«Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

Association des copropriétaires de la résidence
SIRENA A.C.P., rue Henri Vieuxtemps 4-6 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25/09/2024

Sont présents ou valablement représentés : 31 propriétaires sur un total de 44

soit : 8.462 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.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre 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 17H35

L'assemblée souhaite la bienvenue au
propriétaires.

t à Monsieur ^v ouveaux

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° Ent. 417.254.111 Agréé I.P.L. n° 100.022

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : Monsieur

Secrétaire : Madame

Le syndic représenté par _____ dirige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.462	8.462		

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

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

a) Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

- Réfection de la toiture principale par _____ pour un montant de 115.481,28 €
- Remplacement de la centrale pour l'allumage des extracteurs pour un montant de 8.485,30 €
- Placement de 22 extincteurs pour un montant de 636,22 €
- Dépose et repose des screens pour un montant de 4.312,08 €
- Mise en conformité électrique des garages pour un montant de 1.371,64 €
- Remplacement du moteur du volet garage pour un montant de 1.134,20 €
- Remplacement des avaloirs et nettoyage de la toiture pour un montant de 772,74 €
- Adaptation des « statuts » : adaptation du ROI : 561,70 €
- Conseil technique dossier _____ 1.815,00 €
- Honoraires architecte pour régularisation dossier urbanistique toit garages : 1.320,15 €

b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par _____

Le contrat actuel est souscrit auprès de _____ en prix variables assorti d'une possibilité de «

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 _____

Point sur les contrats d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° _____ Courtier : _____ - compagnie : _____ - franchise : _____ légale
- Assurance Incendie Garages : police n° _____ Courtier : _____ - compagnie : _____ - franchise : légale
- Assurance RC professionnelle : _____ Courtier : _____ - compagnie _____

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

Madame _____ fait le rapport du conseil de copropriété. Ce rapport est annexé au présent PV.

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'au 25/10/2028
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : – Validité de l'entretien : 17/10/2024
 - Exutoire : – Validité de l'entretien : 20/03/2025
 - Eclairages de secours : – Validité de l'entretien : 20/03/2025
 - Portes RF : – Validité de l'entretien : 03/10/2024
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
La déclaration de classe a été introduite le 23/08/2019 (validité 10 ans) pour les garages
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risque a été effectuée le 27/09/2021
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2036
Lux paliers : en ordre
La mise en conformité des deux ascenseurs a été réalisée en 2023
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 20/05/2020
Il n'y a pas d'amiante et donc il n'est pas nécessaire d'effectuer un contrôle annuel

b) Adaptation des « statuts » de la copropriété :

(10.000 Q concernées)

Le règlement d'ordre intérieur a été mis à jour et est disponible sur le site www.adksyndic.com

c) 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.

Suite à la visite du 11/06/2019, un rapport a été dressé. Il nous a été demandé le placement de 2 portes coupe-feu qui ont été commandées par la copropriété. Les pompiers émettent cependant un rapport défavorable quant à la sécurité incendie de l'immeuble du fait que tous les propriétaires n'ont pas transmis une attestation privative de conformité de leur installation de gaz et d'électricité ainsi que pour leur porte coupe-feu.

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

Les propriétaires devant encore produire leurs attestations doivent en adresser copie (en gardant les originaux) au service sécurité et salubrité publique (SSSP) dans les plus brefs délais – 04/221.83.46 –

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 30/06/2024, le total des charges s'est élevé à 82.352,85 € contre 77.223,57 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de l'indexation et des travaux listés au point 2 ci-dessus.

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

- Fonds de réserve « Résidence » (8.366 Q) : 28.536,10 €
- Fonds de réserve « Garages » (1.634 Q) : 25.852,49 €

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

Il y a un dossier recouvrement pour un montant de 4.019,29 € (Madame _____ audience auprès du Juge de Paix s'est tenue ce 18/09/2024. Le Juge a donné raison à la copropriété.

Dossiers sinistres :

- Infiltrations d'eau appartement Mme _____ dossier en cours, négociation de _____ avec la _____ concernant les montants accordés.
- Infiltrations d'eau appartement Mme _____ – dossier en cours, la Cie devrait procéder au paiement de l'indemnité pour la remise en état.

Madame _____ et Monsieur _____ confirment avoir procédé à la vérification des comptes.

- Les frais d'architecte de 5.729,65 € imputés sur l'exercice 2022/2023 doivent être mis sur 8366 quotités et non sur les 10000 quotités. Rectification sera opérée sur le prochain exercice comptable. Cela devait être effectué dans les comptes de l'exercice 2023/2024, il y a eu changement de gestionnaire et de comptable.
- Les frais de conseil technique dans le dossier _____ (815 €) ont également été imputés en 10.000 quotités, ce montant sera également mis sur 8366 quotités dans l'exercice 2024/2025.
- La prime pour l'assurance garages 758,80 € a également été imputée en 10.000 Q, ce montant sera remis en 1634 Q dans les comptes 2024/2025.
- Pour le prochain appel de provisions pour charges – ajouter un montant de 2.156,64 € à l'appel de fonds de Madame _____ – mise en charge 50 % dépose et repose screens solaires.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
8.462	7.668	794	

Nom des votants « contre » : Madame _____ (4Q)

5. Décharge (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.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
8.462	7.668	794	

Nom des votants « contre » : Madame _____ (94Q)

6. **Remplacement de l'entreprise chargée de l'entretien des extérieurs – offres XLG : 3.007,60 € HTVA**
: 3.300,00 € HTVA (10.000 Q concernées)

Les frais de jardinage sont devenus inacceptables (l'année 2023/2024 => 9 mois pour 6.527,19 € pour la firme

Le conseil de copropriété a proposé de remplacer cette entreprise.

Syndic et conseil de copropriété ont demandé des offres (accès des jardins à l'arrière rebutant pour certaines entreprises !) à basées sur le même cahier des charges.

Les offres sont 50% moins élevées que les montants facturés actuellement.

Selon les informations reçues par le syndic et le CC, ces deux entreprises sont sérieuses (disponibilité, ponctualité, qualité du travail).

L'assemblée s'accorde à l'unanimité pour désigner la firme pour un montant de 3.007,60 € HTVA.
 L'entreprise assurera sa mission au printemps 2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.462	8.462		

7. **Travaux – décision – mode de financement**

a) **Proposition de placer une porte coupe-feu accès vide ventilé au niveau 0 (entrée 6) – offre**
: 1.085,00 € HTVA (8.366 Q concernées)

Lors du contrôle annuel opéré par (menuisier), celui-ci a proposé le placement d'une porte RF supplémentaire.

L'Assemblée décide de commander le placement de cette porte, celle-ci sera fermée à clé en permanence. Les propriétaires demandent dès lors de ne pas placer de ferme porte.

Financement : via le fonds de roulement pour un montant de 931,00 € HTVA.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.018	6.528	490	

Nom des votants « contre » : Monsieur)Q)

b) **Proposition de réfection de l'étanchéité de la toiture des garages – présentation des offres:**
31.169,30 € – 33.027,48 € – 3.715,38 € (1.634 Q concernées)

Suite à plusieurs infiltrations constatées en cours d'année dans les garages, le syndic a demandé trois offres pour la réfection complète de l'étanchéité du toit des garages.

L'Assemblée décide de confier ce travail à l'entreprise pour un montant de 23.715,38 € TTC.

Financement : imputation au fonds de réserve « Garages ».

Préalablement à ces travaux, un ragréage des bétons des murets devra être réalisé.

L'assemblée désigne pour former un « comité de propriétaires » afin de choisir, après analyse et contrôle, un des deux devis qui leur sera soumis. Ce comité aura également la mission de surveiller la bonne exécution du travail.

Un appel de fonds spécial pourrait être envoyé en cours d'année aux propriétaires des garages en fonction des montants pour le ragréage des bétons.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.444	1.444		

- c) Réfection de la toiture du 8^{ème} étage : problèmes des screens – imputation du coût de l'opération (voir point 6b AG 2023) (8.366 Q concernées)

La société _____ s'a été empêchée d'achever le travail d'étanchéité sur la toiture du 8^{ème} étage en raison de la présence de screens placés par Mme _____ et qui devaient être enlevés. Madame _____ estimait que le coût de l'enlèvement et du remplacement devait être pris en charge par la copropriété tandis que la copropriété estimait que ce coût incombe à Mm _____ puisqu'il s'agit d'éléments privatifs qui ont été placés à son initiative sur des parties communes. Vu le désaccord et sans reconnaissance préjudiciable, pour poursuivre et achever le travail, il avait été décidé lors de la dernière AG que la copropriété fait l'avance du coût supplémentaire qui s'est finalement élevé, selon facture, à la somme de 4.312,08 € TTC.

La question doit maintenant être tranchée de savoir si cette dépense reste à charge de la copropriété ou à charge de Mme _____ si un accord transactionnel n'est pas possible, s'il faut saisir la Justice de Paix pour trancher la question.

Pour éviter une nouvelle procédure judiciaire, l'assemblée décide de partager les frais à 50 % à charge de la copropriété (2.156,04 €) et 50% à charge de Madame _____ (2.156,04 €). Les comptes seront régularisés sur l'exercice 2024/2025.

La quote-part de Madame _____ (156,04 €) sera ajoutée à son prochain appel de provisions pour charges.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.018	5.848	1.170	

Noms des votants « contre » _____ (210Q) _____ (490Q), M. _____ (260Q) et _____ (210Q)

8. Points demandés par Madame _____ points reproduits texto :

a) *Acte de base illégal.*

Madame _____ explique qu'en page 66 des statuts, il est indiqué « acte de base illégal ».

Après vérification, il apparaît que le terme « construction illégale » est mentionné au point 4 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 29 septembre 2014, ce document est annexé aux statuts suite à la mise à jour de ceux-ci en 2015.

Lors de l'assemblée générale du 29/09/2014, les copropriétaires ont entériné les nouveaux statuts après modifications de certains points repris dans le PV. La décision a été prise à l'unanimité.

Lors de l'assemblée générale du 20 septembre 2023, les propriétaires décident de ne pas modifier « l'acte de base ».

Adaptation des « statuts » de la copropriété : ROI (AG 2023 : POINT 3b). Le règlement d'ordre intérieur a été mis à jour par le syndic.

b) *Quant est-il des deux lettres recommandées de la Ville de Liège, relatives aux deux toits du bien « Sirena » (Résidence et Bloc garage)*

Le 5/02/2024 : le syndic reçoit un recommandé du département de l'urbanisme de la ville de Liège concernant la toiture des garages.

Objet : infraction urbanistique remontant au 19 novembre 2000, suite à une plainte déposée par Me _____ toiture du complexe des garages rénovée par un revêtement en roofing, sans respecter l'état initial de l'aménagement de la toiture (bacs pour plantations, aire de jeux pour enfants et accès).

Démarches du syndic :

- Contact immédiat avec l'urbanisme de Liège pour éclaircissements et conseils ;
- Désignation de l'architecte pour la régularisation du dossier endéans les 60 jours (coût : 1320,25€).

Issue : courrier du 7 mai 2024 de la ville de Liège => dossier régularisé.

Dans le même recommandé, l'urbanisme signale : « Par ailleurs, je vous informe de l'existence d'un autre procès-verbal dressé le 6 janvier 1999 à charge de la propriétaire de l'appartement A7.8 et relatif à l'aménagement de la buanderie, chaufferie, séchoirs et cabanons d'ascenseur, en appartement. Un courrier lui est adressé afin de tenter de régulariser la situation ».

c) *Paratonnerre arraché en 2023 par le toiturier à placer d'urgence à ses frais.*

- Il n'y avait pas de paratonnerre sur le toit au début des travaux (selon témoignage et photos de chantier prises l'architecte).
 - A l'AG 2023 (point 7a) : demande de Mme [] placer un paratonnerre (« paratonnerre à placer d'urgence, à vous de trouver des propositions diverses... »).
- Voir offre de prix demandée à la société [] 9.862,50€.
Refus de la dépense par les copropriétaires à l'unanimité.

d) *Serrure sur porte commune du cabanon d'ascenseur, cette porte donne un accès facile chez moi, mais elle est commune comme les portes du couloir des caves. Seule, c'est un onzième (1/11^{ème}) de la Résidence et vous êtes 36 pour les 10/11^{ème} à les assumer : 588.30 €/8366 quotités x 756 quotités = 53.16 € à ma charge.
588.30 € - 53.16 € = 535.14€ à partager (90Q = 6,33 €, 210Q = 14,77 €, 230Q = 16.17€, 260Q = 18,28 €)*

Voir décision AG 2023 : Mme [] sans en demander l'autorisation, a procédé au remplacement de la serrure pour 588,30 €. La copropriété a refusé à l'unanimité de prendre en charge cette facture.

e) *8000 € pour les screens. ADK, s'il vous plaît, affichez ici la facture exacte de la société [] Comme vous refusez de vous intéresser au toit de l'immeuble dont je ne me plaignais a ailleurs de la moindre infiltration mais ce toit était depuis 2000 une vraie passoire thermique s'aggravant d'année en année. La seule chose que je pouvais faire à mes seuls frais, c'est m'occuper du pourtour, fenêtre, porte, portes-fenêtres qui elles aussi permettaient cette déperdition thermique.
Ainsi de 2000 à 2013 et toujours de 2000 à 2023, cet appartement avait une consommation effrénée de gaz.
Quand [] a établi son devis il les a vus ces screens mais il n'y a pas pensé.
Cette facture est à charge de tous les intervenants qui a passé la commande, l'architecte, le toiturier, etc...*

Voir point 7 c) ci-dessus.

f) *Toit, travaux inachevés. ADK, présentez à tous la réalisation, toutes ses étapes et ceci de A à Z : (bon de commande, devis, factures payées ou pas encore, travaux de l'architecte etc...) et les dégâts et dommages dû à ces travaux.*

Il est difficile dans le cadre d'une AG de présenter tous les documents relatifs à des travaux, à des sinistres...

Le syndic rappelle qu'il est loisible à tout propriétaire de consulter des documents chez ADK sur rendez-vous.

Pour rappel, les travaux toiture ont été décidés lors de l'assemblée générale du 29/09/2022. Le devis de la société [redacted] d'un montant de 112.131,15 € TTC avait été validé par l'architecte [redacted] du que le deuxième devis demandé à la société ISOTOIT était plus élevé.

Les travaux ont débuté en mars 2023. Suite au lancement du chantier et aux pluies intervenues, l'appartement du 8^e de [redacted] a subi des infiltrations importantes. Le sinistre a été déclaré à la Cie d'assurance le 20/03/2023.

Des infiltrations ont été également relevées dans les appartements de Mme [redacted] (N07), de M. [redacted] (C07), de Mme [redacted] (N07) et dans les communs du numéro 4 (au plafond du palier du dernier étage).

Pour une meilleure information sur l'état de la question, voici 3 documents qui vous permettront une vue informative sur l'état de la situation depuis l'origine jusqu'à septembre 2024 :

1. le rapport dressé par l'entreprise [redacted] FS à la fin mars 2023;
2. le texte de la réception provisoire des travaux réalisée le 3/09/2024 envoyé au syndic par l'architecte [redacted];
3. un résumé de la situation au 29/08/2024 par le courtier d' [redacted].

Il faut savoir que le syndic et le conseil de copropriété ont participé à toutes les réunions auxquelles ils étaient conviés avec les différentes parties (propriétaire du 8^e, entrepreneur, architectes, experts, contre-experts, représentants des assurances de l'entrepreneur et de la copropriété, courtier...).

RAPPORT de [redacted] fin mars 2023

« Le travail consistait à la démolition de la structure de toiture en roofing et sous-structure en bois avec isolation laine de roche ainsi que la démolition et l'évacuation des structures porteuses métallique au niveau de la toiture du penthouse. Ensuite nous devions réaliser une étanchéité provisoire au moyen d'un pare vapeur et de vernis d'adhérence. La société [redacted] avait enchainé par la pose d'une chappe afin de réaliser des nouvelles pentes de toitures. La société vis et versants doit isoler et étanchéifier l'entièreté de la toiture. Difficulté du dossier : la coordination des différents intervenants, les conditions météorologiques et la hauteur ainsi que les accès (toitures à 26 mètres du sol). La société [redacted] a demandé le 27/02/2023 pour intervenir le lundi 06/03/2023. Vu la météo chaotique, nous avons décidé de reporter à la semaine suivante soit le lundi 13/03/2023. Vu la météo de nous chaotique, le chantier a été repoussé au 15/03/2023. Une équipe de vis et versants était là pour suivre les équipes de démolitions afin de mettre le pare vapeur autocollant et éviter les infiltrations. Ce que nous n'avions pas prévu et que nous ne pouvions pas savoir c'est que l'ensemble des câblages des spots et luminaires étaient éparpillés sur le sol que nous devions étanchéifier et donc qui allait nous donner des difficultés supplémentaires pour étanchéifier le sol de la toiture. Tout ce travail d'étanchéité primaire de protection fut terminé le vendredi 17/03/2023 et durant le weekend, j'ai envoyé une équipe afin de vérifier qu'il n'y avait pas d'infiltrations. Suite à une poussée d'averses et de pluies continues la nuit du 18/03 au 19/03, Le dimanche 19/03/2023, j'ai reçu un premier message de Mme [redacted] la propriétaire du penthouse, m'appelant à la rescousse car il y avait des gouttes qui tombaient à 1 ou 2 endroits. Le lundi matin, Je m'y suis rendu sur place avec L'architecte Serilas pour constater et essayer de trouver des solutions qui ont atténué et stoppé les infiltrations. La météo de ce vendredi 17/03/2023 annonçait une semaine clémente et donc nous étions tout fait dans un timing adéquat pour la suite des opérations. Dès le début de semaine et ce jusqu'au vendredi 24/03/2023 j'ai continuellement tenté de faire venir la société [redacted] pour réaliser les pentes de toitures et me permettre d'avancer sur les étanchéités finales mais Mr Watrin ne voulait pas envoyer ses ouvriers car pour lui les conditions n'étaient pas optimales pour réaliser le travail. Tous les jours de la semaine, j'ai envoyé des équipes afin de vérifier nos étanchéités d'attente. La nuit du 23/03/ au 24/03, il y a eu de très grosses averses et même des coups de tonnerre qui n'étaient pas du tout prévu, c'est là que les infiltrations les plus importantes se sont produites. J'ai immédiatement envoyé le vendredi 24/03/2023 2 équipes d'ouvriers afin de positionner sur l'ensemble de la toiture soit 250 m2 de bâches de protections. Tout au long du week-end, les intempéries ont été de plus en plus violentes et nous avons été sur place tout le week-end afin de minimiser les dégâts. Ce lundi 27/03/2023 nous avons une livraison de matériaux avec une grue de 30 mct prévues et ne voyant toujours pas arriver le chapiste, j'ai décidé de réaliser une toiture parachute au-dessus de la toiture principale afin de protéger ce qui peut encore l'être et vu les conditions de ce jour et des jours à venir, cela permettra de stopper les infiltrations.

Le bilan climatique repris sur le site de l'IRM Belgique montre que la situation est complètement catastrophique et anormale au niveau du total de précipitation et des jours d'orage pour mars alors que nous ne sommes que le 27/03/2023 et que le mois de mars n'est pas comptabilisé complètement. Les valeurs sont parmi les plus élevées depuis 1991. »

En cours de chantier, lors d'une réunion à propos des acrotères il a été décidé par les architectes qu'il faudrait mettre une couche d'isolant sous la casquette pour éviter un pont thermique important (problème avec la présence des screens privés de l'appartement du 8e). Ce poste a été rajouté en cours d'exécution de chantier pour un coût de 3.350,13 €.

Au niveau des factures, la copropriété à payer un total de 115.481,28 € ttc à la société

RECEPTION PROVISOIRE du 3/9/2024

La réception provisoire a été réalisée le 3 septembre 2024. En voici le texte.

« Ces travaux satisfont aux clauses et conditions du contrat d'entreprise à l'exception des points suivants :

Nettoyage de la terrasse,

Peindre les vis des crochets des TD dans la même couleur que les tuyaux.

Peindre les sorties de raccord au TD dans la même couleur que les tuyaux.

Remplacer toutes les dalles cassées par des dalles entières : il y en a encore de disponible sur place.

Evacuer les dalles cassées.

Placer un panneau pour recouvrir l'isolant présent dans la verrière.

Ce travail pourra se réaliser lorsque les travaux de remise en ordre après sinistre seront entamés.

Il pourra ainsi utiliser l'échafaudage qui sera sur place. »

RESUME de M. _____ fin août 2024 : rétroactes du sinistre du 20/3/2024 occasionné par des travaux effectués par la société _____

« À l'heure actuelle, tous les copropriétaires ayant subis des dommages ont été indemnisés (y compris les parties communes) et les montants des recours ont été fixés conjointement entre les experts des deux parties (bâtiment et RC exploitations de l'entreprise _____ à l'exception de madame _____ riétaire du penthouse. Elle a été indemnisée totalement pour les dommages à son contenu. En ce qui concerne les dommages bâtiment, parties privatives, elle avait fait appel à un contre-expert Monsieur _____ mandaté par son courtier _____ l'expert mandaté par la compagnie d'assurance couvrant le bâtiment (DBG international Monsieur _____ a contesté le relevé établi par Monsieur _____ ramenant l'indemnité totale à 118.407,82€ pour les postes : déblai et démolition, nettoyage, CI et perte de jouissance. Monsieur _____ a pas pu faire signer le PV établi par Monsieur _____ expert de la compagnie car l'architecte de Madame _____ n'était pas d'accord sur les montants.

Dans un but pragmatique, Monsieur _____ a réuni les parties et afin de pouvoir terminer ce dossier, qui n'a que trop trainé, a pu obtenir une majoration substantielle de l'indemnité fixée par Monsieur _____ expert de la compagnie de la copropriété) mais sous réserve que la compagnie de l'entreprise de toiture représentée par son expert le bureau _____ accepte dans les mêmes proportions d'augmenter le recours accordé sur le 1er PVE. Malheureusement, l'expert Monsieur _____ ésent lors de la première expertise du 22/08/2023, n'était pas présent lors de la dernière expertise du 29/07/2024, il avait été remplacé par X (experte _____ qui d'emblée a considéré que si le montant octroyé par Monsieur Marcon était déjà suffisant et qu'elle ne comptait pas augmenter le montant du recours d'un euro (105.071,65€) sans quoi elle demanderait une tierce expertise, ce que j'ai déconseillé sachant que cela se terminerait par une expertise judiciaire, ce qui serait encore plus lamentable. J'ai tenté une ultime démarche auprès de l'architecte de madame _____ tentant de le convaincre d'accepter l'indemnité et de peut-être modifier certains postes du devis (par exemple : ne pas remplacer le parquet de la salle à manger mais le traiter pour le rendre impeccable.). L'architecte ne semble vouloir adhérer à ma demande. Le dossier est donc resté en l'état et je le déplore. » (texto)

Le syndic tient enfin à informer que suite à la rénovation de la toiture, une demande de prime a été introduite auprès de la Région Wallonne.

g) *Modification du toit de la Résidence : où est l'accord du service urbanisme de la Ville de Liège.*
 Les services du département de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la ville de Liège, via leur attaché spécifique architecte, ont confirmé par mail : « que rien ne justifie de permis. Les rives ont été remplacées (même tonalité) et des DEP placées, tout cela ne demande aucune autorisation. »

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

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Proposition d'augmentation du budget à 75.000€ (+10.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.462	8.462		

- b) Mandat au 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>
8.462	8.462		

- c) Fonds de réserve « Résidence » : (8.366 Q concernées)

Proposition d'augmentation du budget à 10.000€ (+ 2.470 €).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.018	7.018		

- d) Fonds de réserve « Garages » : (1.634 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 10.000€

L'assemblée décide de passer à un montant de 13.000 € (+ 3.000 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.444	1.406	38	

Nom des votants « contre » : Mme Q)

- e) Autorisation d'appeler le fonds de réserve « Résidence » dès le début de l'exercice suivant : (8.366 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve « Résidence » 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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.018	7.018		

- f) Autorisation d'appeler le fonds de réserve « Garages » dès le début de l'exercice suivant :
(1.634 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve « Garages » 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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.444	1.444		

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

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Madame et Monsieur

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.462	8.462		

- b) Commissaires aux comptes (1 an) :

Madame

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.462	8.462		

11. Désignation d'un conseil (avocat) pour la défense des intérêts de la copropriété pour les litiges futurs

..... déjà mandaté pour des litiges en cours est proposé pour assurer la défense des intérêts de la copropriété pour les litiges futurs éventuels.

L'assemblée décide à l'unanimité qu'à l'avenir Maître ! représentera la copropriété dans les affaires judiciaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.462	8.462		

12. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **24 septembre 2025** à 17h30.

- b) Informations reçues de Mme (propriétaire d'un garage) : « Il s'agit de la présence de personnes qui ont l'air de "squatter" un des garages du Sirena, du côté gauche, c'est-à-dire dans la partie sous-sol. Nous avons observé des allées et venues répétées de 3 ou 4 personnes avec un chien. Ils transportent des matelas et des sacs de couchage. Durant les beaux jours, ils ont déployé une tente dans les petits carrés d'herbes alentours. Nous nous inquiétons, avec les habitants de la résidence Vieuxtemps, car ces personnes ont l'air d'être des habitués des lieux et sont donc en possession d'un badge pour le portail électrique ainsi que de la clé du volet électrique du côté gauche. Il serait judicieux de demander aux propriétaires de vérifier les contrats locatifs de leurs garages ainsi que la numérotation des badges. Cela pourrait éventuellement permettre de désactiver le badge qui est utilisé par ces personnes qui ont élu domicile dans un des garages. Le concierge qui s'occupe du maintien de la propreté des servitudes est souvent confronté à la présence d'immondices (emballages de nourriture, bouteilles en plastique, déchets en tout genre). Vous trouverez en pièce jointe des photos de ces personnes. Je suis propriétaire d'un garage se trouvant derrière le Sirena (côté droit, à l'étage), je ne suis donc pas concernée par l'ensemble des points constituant l'ordre de jour de l'assemblée générale de l'immeuble Sirena. Cependant, je suis tout à fait disposée à me présenter le 25 septembre afin de discuter de cet incident, si vous êtes enclin à ajouter ce point à l'ordre du jour. Il en va de la sécurité des garages et des résidents ainsi que de la bonne tenue de ces espaces partagés ».
- M. indique qu'il s'agit très probablement d'un de ses garages. Il informe qu'il effectue des rondes en journée et en soirée afin de repérer ces individus. Le syndic informe qu'il y a lieu de contacter immédiatement la police afin de les déloger.
- c) Le syndic informe l'assemblée que le 10 septembre 2024, l'ascenseur de l'entrée 6 a été mis à l'arrêt par la société . Plusieurs tentatives ont été effectuées pour relancer l'ascenseur, 'est également mis en contact avec l'ascensoriste ayant placé les ascenseurs à l'origine afin de trouver des pièces. Une ultime réparation avec des pièces a été tentée le samedi 14 septembre 2024 en vain. Malheureusement, le remplacement de plusieurs pièces n'aura pas suffi. alors présenté une offre pour le remplacement de l'armoire de commande, validée par le syndic le lundi 16/09/2024. Les travaux ont été réalisés le 17/09/2024. Après négociation, le syndic a pu faire diminuer le coût de cette intervention de 13.000 € à 11.000 € HTVA qui sera imputé au fonds de réserve « résidence ».
- d) Après vérification, des portes coupe-feu privées de certains appartements n'ont pas encore été peintes, soit dans leur totalité, soit certaines parties.
Nous demandons aux propriétaires des appartements suivants de réaliser le travail demandé.
Au numéro 4 : appartements : D07 -
Au numéro 6 : appartements : A01
Concernant l'appartement B07 le peintre a débordé sur le mur des communs, l'assemblée demande la remise en état.
- e) Le syndic tient à informer qu'il y aura lieu de prévoir le renouvellement de l'étanchéité de la terrasse/toiture du 8ème étage. Danger d'infiltrations sous-jacentes. Le syndic présentera un projet pour la réfection de l'étanchéité lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.
- f) Il est strictement interdit d'évacuer les eaux des machines à laver via les descentes pluviales.
- g) Les bétons des ciels de balcons commencent à se déliter. L informe avoir déjà traité localement une partie sur son balcon. Le syndic informe qu'il s'agit d'un énorme chantier (acheminement des marchandises, placement d'un échafaudage à l'arrière de la résidence). Les fonds disponibles ne permettent pas d'envisager ce travail à court terme. Il faudra provisionner le fonds de réserve dans le futur pour parer à ces travaux. Le syndic demandera une estimation du coût pour ce travail, un prêt pour les copropriétés pourrait être envisagé.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21h00.

Rapport annuel du Conseil de copropriété (CC :) du Sirena pour l'exercice 2023 - 20244

Chères, chers propriétaires,

A. En guise d'introduction...

Bienvenue à Monsieur [] qui a acheté le A04 et au [] qui est devenue propriétaire du rez-de-chaussée au numéro 6.

Durant l'exercice 2023-2024, le CC a continué à travailler avec les gestionnaires d'ADK pour la résidence, Monsieur [] qui a choisi une autre voie professionnelle et [] n remplaçant.

Nous remercions vivement Monsieur [] ur son professionnalisme, sa collaboration efficace avec le CC , son intégrité et « l'ecolage » de son remplaçant qui s'est déroulé avec méthode, fair-play et probité [] i cours des années a traité avec le CC des dossiers parfois très lourds (dont les copropriétaires ne mesurent pas souvent la charge de travail) et les a finalisés avec bon sens, clairvoyance et assiduité. Nous lui exprimons toute notre gratitude et lui souhaitons bon vent dans ses nouvelles fonctions.

[] officiellement votre gestionnaire depuis fin juin 2024. Ce n'est pas un neopryte ; il est agréé IPI, travaille dans la gestion des copropriétés depuis 13 ans et nous avons apprécié, depuis son entrée en fonction, sa faculté d'adaptation, son expérience, son savoir-faire, son assiduité (certains dossiers remontent à un passé parfois lointain et exigent une mise à jour rigoureuse) et sa disponibilité. Bienvenue à lui !

Du côté de la comptabilité, [] quitté l'entreprise ADK pour se diriger vers un Service public. Grand merci à elle pour ses remarquables compétences, son dévouement et son affabilité.

Monsieur [] pris le relais et s'est penché dès sa venue sur le traitement quotidien de dossiers parfois compliqués, exigeant compétences , recherches, travail et précision. Nous avons revu avec lui les comptes de l'exercice 2023-2024 qui requerrait connaissances, précision et savoir-faire et les commissaires aux comptes [] ont réellement apprécié son travail et sa gentillesse naturelle.

Grand merci aussi à la secrétaire [] pour son travail minutieux et régulier.

A. Le travail du CC à travers les problèmes traités

Le CC de la copropriété et le syndic ont collaboré étroitement sur la majorité des dossiers en cours : réunions avec les parties (propriétaires, architectes, assureurs, courtiers, experts et contre-experts, artisans, conseils, ...), discussions, réflexion, étude des dossiers, vérifications... et ont essayé, dans la mesure de leurs possibilités et des compétences légales du CC, de « défendre » la copropriété et les copropriétaires avec rationalité, rigueur et honnêteté.

Quasi aucune interruption n'a eu lieu dans la collaboration syndic/CC, même durant les vacances de novembre, de fin d'année, de carnaval, de Pâques et d'été.

A titre d'exemples, quelques problèmes à traiter et ... en vrac :

- augmentation inflationniste des dépenses et des obligations légales.
- Réfection de la toiture du 8^e et ses conséquences.
- Infiltrations dans certains appartements et notamment l'appartement du 7A (longues recherches des causes des infiltrations).
- Gestion de l'arrêt des ascenseurs (ascenseur A).
- Présence prolongée de l'échafaudage en façade au dam surtout des appartements de type D (sécurité, vision).
- Problème des screens de l'appartement du 8^e.
- Interdiction de tout passage dans les halls de la résidence pour acheminer des matériaux via les halls, les escaliers et les ascenseurs.
- Contacts avec de nouveaux propriétaires ; contacts avec la firme de nettoyage.
- Réflexion sur des contentieux et des sinistres communs en cours.
- Demande de devis pour la toiture des garages, pour les jardins, à partir de visites *in situ* avec les firmes concernées.
- Squat (tente) de la pelouse commune arrière du ~~Sirana~~ et d'un garage.
- Récidive des ordures dans le talus arrière ...

Nous n'avons pas jugé utile de développer tous ces points. La plupart seront exposés en AG 2024 et figureront dans le compte rendu de cette AG.

Une dernière précision pour ceux qui nous lisent

Plusieurs propriétaires ont contacté ~~le~~ pour la somme reprise sur l'appel de provisions du 1/4/2024 au 30/6/24 : « AF spécial Remplacement centrale extracteur Pro » = appel de fonds spécial remplacement centrale allumage des extracteurs (8 485,30 euros TTC). Voir le point 6a du compte rendu de l'AG 2023.

Cher(e)s propriétaires, sachez que nous avons essayé d'agir rapidement (suivi, efficacité, humanité) et de notre mieux pour aider le syndic et les copropriétaires au cours de l'exercice mais, nous restons des humains et non des magiciens...

Bien à vous tous, avec notre entier dévouement,
le CC du ~~Sirana~~