Liège, le 07 juin 2024

N/Réf. : BD/ms

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»
«Clt_CodePost» «Clt_Localite»
«Clt_Pays»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
VERTBOIS-PREMONTRES A.C.P., rue du Vertbois 1 rue des Prémontrés 2-6-8 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2024

Sont présents ou valablement représentés : 28 propriétaires sur un total de 48.

soit : 67654 quotités sur un total de 100.000

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.

Préambule : Monsieur présente aux propriétaires Monsieur qui sera amené à le remplacer à la suite de son départ à la pension en décembre 2024. M. remercie les copropriétaires pour la collaboration et pour la convivialité des relations qui ont toujours été constantes pendant ces années.
Il est précisé que Madame dont vous trouverez les coordonnées ci-après, reste assistante de cette résidence et disponible.
simon@adksyndic.com – 04/220.70.72

La séance est ouverte à 18h10.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5)* *(100.000 Q concernées)*

Président : M.
Secrétaire : MME
Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
67654	*67654*		

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières
(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) Bilan du relamping
Consommation électrique 05/21 à 06/22 : 31.000kWh
Consommation électrique 06/22 à 06/23 : 19.720kWh
b) Corrosion des tuyaux : placement de pompes doseuses
c) Portes de garage
Les portes de garage en pied de rampe seront placées dans les prochains jours en remplacement de celles installées il y a plus de 20 ans.
d) Prix du gaz

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

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.
Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)
Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés.
Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Point sur les contrats d'assurance :

- Assurance Incendie : Police n° 817.345.424 – Courtier : PECHARD - Compagnie : AXA – Franchise dégât des eaux : x 10
- Assurance RC Copro : Police N° ZCN600079896 – Courtier : PECHARD - Compagnie : ALLIANZ

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

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété *(100.000 Q concernées)*

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

- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité est valable jusqu'au 04/10/2024.

- Gaz :
  Un contrôle de l'installation a été effectué le 29/11/2023. Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2028.

- PEB :
  Le rapport PEB est valable jusqu'au 21/09/2027.

- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues par la société DESIROTTE et le dernier entretien a été effectué le 27/11/2023.

- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs (Business Fire) : Validité de l'entretien : 06/11/2024
  - Dévidoirs (Business Fire) : validité de l'entretien : 06/11/2024
  - Eclairage secours : (BGELEC) : validité de l'entretien : 27/02/2024
  - Centrale incendie (BEMAC) : validité de l'entretien : 15/12/2024
  - Détection gaz (Dalemans) : Validité de l'entretien : 30/01/2025
  - Portes Rf : (Burnotte) : Validité de l'entretien : 29/06/2024
  - Rideau de fumée : sera remplacé en juin 2024 par l'entreprise DETHIER

- Déclaration de classe 2 :
  Le permis de classe 2 a été introduit le 12/02/2001 pour les garages – Validité 30 ans.

- Ascenseurs :

  La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2036.
  La dernière analyse de risque a été effectuée le 05/05/2021.
  Attestation de régularisation : oui le 03/01/2020 pour AR 2006.
  Lux paliers : en ordre
  Les travaux de mise en conformité ont été réalisés, Kone attend la validation de Socotec pour l'émission de sa facture. Pour rappel : ±3.000€ par ascenseur.

- Amiante :
  Un inventaire amiante a été réalisé le 16/03/2020. Aucune présence d'amiante. Résidence en ordre.

- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):
  Le dernier rapport pompiers date du 14/06/2011.
  NB : pas d'obligation d'entretien des portes RF privatives (mail BTV)
  Il est précisé que des travaux de mise en conformité selon le règlement de police ne garantissent pas qu'en cas de contrôle de la résidence par les pompiers, ceux-ci n'exigeraient pas des travaux complémentaires.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité concernant les parties communes.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : point sur la situation

En septembre 2023, le syndic a relancé le bureau Van Wereld et renvoyé l'ensemble des documents nécessaires. Le projet de nouveaux statuts n'est malheureusement pas encore finalisé.

c) Bornes de recharge de la Province

La Province a installé deux bornes de recharges. Des aménagements de sécurité ont été installés mais ceux-ci n'ont pas reçu l'aval du SRI. Par ailleurs, il est de notoriété qu'un Arrêté Royal va être publié relatif à cette problématique. Il est proposé de demander le passage du SRI (via les services du Bourgmestre) et de contraindre la Province à suspendre l'utilisation de son installation si elle n'est pas exactement conforme aux prescriptions.

4. Assurances : information

Pour rappel, la statistique sinistre de la résidence est désavantageuse.
La franchise dégâts des eaux actuelle est de ±3.500€.

5. **Audit énergétique – proposition de mandater un architecte pour l'étude du rapport et de solutions**
(50.000 Q concernées)

Un audit énergétique a été réalisé. Les grandes lignes sont exposées.
Le syndic a interrogé l'architecte M. qui a remis un prix de 2.750€ htva pour l'étude des mesures suggérées.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
35019	35019		

L'assemblée générale mandate M. pour l'étude du rapport et des solutions envisagées.
Le rapport sera disponible sur le site www.adksyndic.com.

6. **Toitures – proposition de mandater un architecte pour l'étude des problèmes d'étanchéité**
(100.000 Q concernées)

Le syndic a interrogé l'architecte pour l'étude des différents problèmes d'étanchéité.
M. propose une prestation en régie à concurrence de 75€htva/heure pour la réalisation de cette étude.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
67654	67654		

7. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** *(100.000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2023, le total des charges s'est élevé à 247.731,78€ contre 180.771,69 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de l'augmentation du prix du gaz, passé de 15.846,45€ à 59.513,36€.

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

- Fonds de réserve « Immeuble » : 3.776,20 €
- Fonds de réserve « Résidence » : 5.251,85 €
- Fonds de réserve « Unité 1 » : 12.616,60 €
- Fonds de réserve « Unité 2 » : 12.888,22 €
- Fonds de réserve « Unité 3 » : 22.966,48 €
- Fonds de réserve « Unité 4 » : 5.825,79 €
- Fonds de réserve « Unité Prémontrés Immo » : 8.929,83 €
- Fonds de réserve « Province » : 11.733,41 €
- Fonds de réserve « Garages » : 15.293,76 €
- Fonds de réserve « Rez » : 14.641,27 €

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

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

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

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
67654	67654		

8. Décharge *(100.000 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
67654	67654		

9. Bornes de recharge pour les véhicules électriques *(100.000 Q concernées)*

La question du placement de solutions de recharge de véhicules électriques est débattue.
À l'heure actuelle, selon les dernières informations recueillies auprès des services de sécurité et d'incendie, aucune installation ne peut être réalisée à l'intérieur des bâtiments.
En effet, les pompiers sont réticents car ils ne savent maîtriser un incendie de voiture électrique qu'en l'immergeant dans un caisson étanche volumineux, majoritairement impossible à introduire dans les garages de copropriétés.
Une législation spécifique va intervenir en la matière mais, dans l'intervalle aucune suite favorable ne peut être allouée aux sollicitations d'installation de bornes de recharge dans une perspective sécuritaire.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
67654	67108		546

Nom des « Abstention » [illegible]

10. Travaux – décision – mode de financement

a) Unité 4 : placement d'un adoucisseur d'eau et d'une pompe doseuse *(42.928 Q concernées)*

Le calcaire présent dans l'eau impacte fortement les installations. A l'instar des autres unités, il est proposé de placer un adoucisseur (3.300€ tvac) et une pompe doseuse (3.300€ tvac) à l'unité 4 pour prolonger à la fois les appareils et les canalisations.

Financement : imputation au fonds de réserve « Unité 4 » et fonds de roulement.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
29668	25856	3812	

Nom des votants « contre » [illegible]

b) Garages : remplacement de la pierre de taille endommagée à l'entrée du garage *(253 Q concernées)*

Devis de M. [illegible] : 740,00€ htva

L'Assemblée demande au syndic de tenter de trouver le responsable de l'accident qui a endommagé l'entrée du garage. Une fois celui-ci connu, de procéder aux réparations

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
128	128		

c) Unité 3 : déplacement de l'armoire de commande de l'ascenseur *(40.000 Q concernées)*

L'accès à la salle des machines de l'unité 3 est particulièrement malaisé, il doit se faire via le hall privatif du dernier étage ce qui pose des problèmes évidents de sécurité et de rapidité d'intervention puisqu'il dépend du bon vouloir de la propriétaire. Pour ce faire, il faut déplacer l'armoire de commande dans la cage d'escalier. Coût : 5.000€

Ces travaux ont déjà été validés lors d'une précédente assemblée générale.

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : *(100.000 Q concernées)*

Fixation du fonds de roulement à 253.000,00 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
67654	67654		

b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies *(100.000 Q concernées)*

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
67654	67654		

c) Fonds de réserve « résidence + rez » : *(94.204 Q concernées)*

Fixation du fonds de réserve « résidence + rez » à 10.000,00 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
63972	63972		

d) Fonds de réserve « garage » : *(253 Q concernées)*

Fixation du fonds de réserve « garage » à 14.000,00 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
128	128		

12. Elections et/ou réélections statutaires *(100.000 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme , Mme , Mme X, Mme , M. , M. J

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
67654	64654		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mme Mme

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

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
67654	*67654*		

13. Divers

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **27 mai 2025 à 17h00**.

b) Intervention sur la parlophonie à prévoir chez M. et Mme

c) Solution à étudier pour les déchets verts.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h40.

Liège, le 19 juin 2025

N/Réf. : BD/ms

Association des copropriétaires de la résidence
VERTBOIS-PREMONTRES A.C.P., rue du Vertbois 1 rue des Prémontrés 2-6-8 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2025

Sont présents ou valablement représentés : 31 propriétaires sur un total de 48.

soit : 66.250 quotités sur un total de 100.000.

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 17h24.

Monsieur E présente à l'assemblée Monsieur qui sera appelé à le remplacer et gérer au mieux la copropriété.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5)* *(100.000 Q concernées)*

Président : M.
Secrétaire : Mme
Le syndic représenté par M. rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
66.250	*66.250*		

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 :
Unité4 : placement d'un adoucisseur
Garages : remplacement des rideaux de fumée + remplacement des 2 volets garages en pied de rampe + recherche d'atténuation du bruit du volet à rue + intervention des bornes de recharge vis-à-vis de la Province

b) Energies :
La copropriété bénéfice 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, avec la société LUMINUS.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° 817.362.600 - Courtier : PECHARD
  Compagnie : AXA – franchise : près de 4.000,00 €
- Assurance RC conseil de copropriété : ZCN600079896

3. Demande de M. VREVEN : présentation d'une société syndic

M. signale avoir contacté 2 sociétés de syndic et expose longuement les qualités de l'une d'entre-elles.

4. Rapport toiture et audit énergétique de l'architecte MARTIN

Le rapport de l'architecte, Monsieur est annexé au présent procès-verbal.

En conclusion, l'amélioration de l'isolation du bâtiment pourrait passée par le changement des châssis privatifs et le calorifugeage des canalisations apparentes.

En ce qui concerne l'isolation de la toiture, celle-ci ne pourrait se faire que dans le cadre du remplacement de celle-ci (budget estimé par Monsieur à hauteur d'1.160.000€ TVAC, et ce pour les toitures des 5 unités). En effet, lors de ces investigations, l'architecte et le couvreur ont pu constater des défauts structurels datant de la construction, entrainant à terme de plus de plus d'infiltrations dans les appartements des étages supérieurs.

Après discussion, l'assemblée décide de mandater l'architecte pour établir un cahier des charges précis, de soumissionner le chantier de remplacement de la toiture, et de présenter les offres lors d'une assemblée générale extraordinaire, fixée à la mi-novembre.

5. Mise en conformité de la copropriété *(100.000 Q concernées)*

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité est valable jusque 2030.

- Gaz :
  La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie fin 2023. L'installation est conforme.

- PEB :
  Le rapport PEB est valable jusque 2031.

- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues par la société EMD.
  Le dernier entretien a été effectué le 28/11/2024.

- Permis d'environnement :
  Valable jusque 2031 pour les places de stationnement.

- Ascenseurs :
  La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2036.
  La dernière analyse de risque a été effectuée le 05/05/2021.
  Attestation de régularisation : des travaux doivent être réalisé (voir point 9a ci-après)
  Lux paliers : en ordre

- Conformité incendie
  Le rapport IILE date de la construction de l'immeuble. Il est toujours aux normes de l'époque.

- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : PSI : validité de l'entretien : 05/09/2025
  - Exutoire : PSI : validité de l'entretien : 05/09/2025. Des améliorations doivent être apportées (voir point 9b ci-après).
  - Eclairages de secours : BGELEC : validité de l'entretien : 05/09/2025
  - Portes RF : Burnotte : validité de l'entretien : 06/08/2025

- 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

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

b) Mise en conformité incendie – décision en fonction du dossier

Le syndic rappelle que l'immeuble doit répondre aux exigences du règlement communal applicable en matière de sécurité incendie.
La teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note.
Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.
https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf

Compte tenu de l'état satisfaisant du bâtiment en matière de conformité incendie, l'assemblée décide de ne pas recourir aux services d'un architecte.

c) Adaptation des statuts de la copropriété : point sur la situation

Les statuts datent du 15/12/1997.
Le projet d'adaptation de ces derniers est en relecture chez Maître Dubuisson. Le syndic doit également analyser le document compte tenu des décisions de certaines assemblées générales.

6. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(100.000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/12/2024, le total des charges s'est élevé à 244486,34 € contre 247.731,78 € l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement de la diminution du poste gaz suite à la réception d'une note de crédit relative à l'exercice 2023, de l'augmentation du poste électricité des garages à la suite d'une régularisation.

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

- Fonds de réserve « unité 1 » : 9.325,83 €
- Fonds de réserve « unité 2 » : 9.597,45 €
- Fonds de réserve « unité 3 » : 1.9675,71 €
- Fonds de réserve « unité 4 » : 0,00 €
- Fonds de réserve « garages » : 5.410,52 €

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

Il est à noter que l'occupant du rez-de-chaussée de l'unité 4 demande à être dispensé de payer sa quote-part chauffage en quotités parce qu'il n'est plus raccordé à l'installation sur 3 années cela représente 1.160,61 €.

Ce point sera reporté lors de l'assemblée générale extraordinaire.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
66.250	66.250		

Les dossiers de sinistres communs représentent un montant de 1.531,70 €.

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

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
66.250	66.250		

7. <u>Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé</u> *(100.000 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
66.250	66.250		

8. <u>Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques</u> *(100.000 Q concernées)*

La question du placement de solutions de recharge de véhicules électriques est débattue.
À l'heure actuelle, selon les dernières informations recueillies auprès des services de sécurité et d'incendie, aucune installation ne peut être réalisée à l'intérieur des bâtiments.
En effet, les pompiers sont réticents car ils ne savent maîtriser un incendie de voiture électrique qu'en l'immergeant dans un caisson étanche volumineux, majoritairement impossible à introduire dans les garages de copropriétés.
Il semble raisonnable de penser qu'une législation spécifique devra intervenir en la matière mais, dans l'intervalle aucune suite favorable ne peut être allouée aux sollicitations d'installation de bornes de recharge dans une perspective sécuritaire.

9. <u>Travaux – décision – mode de financement</u>

a) <u>Mise en conformité des ascenseurs</u> *(40.000 Q concernées par unité)*

L'analyse de risque de 2021 à induit des devis de la société KONE comme suit :

- Unité 1 : 5.900,00 € TVAC

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
28.164	28.164		

- Unité 2 : 4.700,00 € TVAC

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
28.060	*28.060*		

- Unité 3 : 5.800,00 € TVAC

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
30.116	*30.116*		

- Unité 4 : 5.000,00 € TVAC

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
31.596	*31.596*		

- Garages : 5.800,00 € TVAC

10.000Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
89.946	*89.946*		

Il est à noter que l'unité 3 doit encore modifier son armoire de commande avec déplacement de celle-ci pour un total de 17.600,00 € TVAC.

Chaque unité décide de marquer accord sur ce qui précède.

Financement : imputation au fonds de réserve de chacune des unités.

b) Mise en conformité des exutoires de fumée *(80.000 Q concernées par unité)*

Les exutoires de fumée ne sont plus conformes à la réglementation dans la mesure où ils ne sont pas motorisés. La société PSI a remis un prix de 2.500,00 € TVAC par unité.

Chaque unité décide de marquer accord sur ce qui précède.

Financement : imputation au fonds de réserve de chacune des unités.

- Unité 1 : 2.500,00 € TVAC

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
50.416	*50.416*		

- Unité 2 : 2.500,00 € TVAC

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
47.808	*47.808*		

- Unité 3 : 2.500,00 € TVAC

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.636	*56.636*		

- Unité 4 : 2.500,00 € TVAC

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
66.000	66.000		

c) Remplacement du système de contrôles d'accès *(40.000 Q concernées par unité)*

Le système de contrôle d'accès devient obsolète. Par ailleurs, le placement éventuel d'une nouvelle grille d'accès au patio impose un nouveau système. Un prix par unité serait de 2.300,00 € TVAC. Le prix d'un badge de 50,00 € TVAC par la société MARINELLI.

- Unité 1 :

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
28.164	28.164		

- Unité 2 :

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
28.060	28.060		

- Unité 3 :

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
30.116	30.116		

- Unité 4 :

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
31.596	31.596		

Chaque unité décide de marquer accord sur ce qui précède.

Financement : imputation au fonds de réserve de chacune des unités.

d) Placement d'une grille d'accès au patio à front de rue *(100.000 Q concernées)*

Afin de lutter contre les SDF dans le passage vers le patio, il est proposé de placer une nouvelle grille entre les 2 poteaux en avancée. Le système se composerait de :

LE BOULANGE : grille : 8.900,00 € TVAC
MARINELLI : contrôle d'accès : 1.000,00 € TVAC
BGELEC : parlophonie unités 3 et 4 : 8.000,00 € TVAC

L'Assemblée marque accord sur ce qui précède, pour un total de 18.000 € TVAC.

Financement : imputation au fonds de réserve de chacune des unités.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
66.250	66.250		

e) Nettoyage des garages : choix de la société *(23.554 parts concernées)*

Deux sociétés ont remis prix :

SOLINER : 4.500,00 € TVAC le samedi
LAURENTY : 5.000,00 € TVAC le samedi

L'Assemblée décide de marquer accord sur le devis proposé par la firme SOLINER.

Financement : via le fonds de roulement.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
13.500	13.500		

f) Remise en ordre des plaquettes nominatives parlophones et boîtes aux lettres
(40.000 Q concernées par unité)

Le système ne donne pas satisfaction d'autant plus que les propriétaires ne respectent pas l'obligation d'information au syndic. La société GCS propose de remplacer le système et de s'occuper de la gestion pour un montant total de 3.500,00 € TVAC.

L'Assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété pour ce faire.

- Unité 1 :

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
28.164	28.164		

- Unité 2 :

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
28.060	28.060		

- Unité 3 :

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
30.116	30.116		

- Unité 4 :

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
31.596	31.596		

10. Parking :

a) Information quant à la gestion des portes et volets

Le placement des 2 volets en pied de rampe a donné satisfaction après quelques rodages. Par contre, le volet à rue produit beaucoup de vibrations aux étages supérieurs. Après de longs tâtonnements, les Ets GUISET ont semble-t 'il trouvé la solution en plaçant des chevilles en caoutchouc.

b) Gestion des flux :

Il sera demandé aux institutionnels et particulièrement à UHODA que leurs visiteurs ne squattent pas les emplacements privatifs des autres résidents, et qu'une signalisation mieux étudiée puisse renvoyer lesdits visiteurs vers les niveaux inférieurs.

11. Rappel du règlement d'ordre intérieur : accès au patio

Il est rappelé à l'attention des occupants de Sushis Délices que l'accès au patio est interdit tant pour les livraisons de marchandises que pour les jeux des enfants.

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : *(100.000 Q concernées)*

Maintien du fonds de roulement à 253.000,00 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
66.250	66.250		

b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies *(100.000 Q concernées)*

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
66.250	66.250		

c) Fonds de réserve « unité 1 » : *(23.092 Q concernées)*

Proposition de fixer le budget « unité 1 » à 7.500,00 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
19.910	19.910		

d) Fonds de réserve « unité 2 » : *(22.548 Q concernées)*

Proposition de fixer le budget « unité 2 » à 7.500,00 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
15.818	15.818		

e) Fonds de réserve « unité 3 » : *(23.972 Q concernées)*

Proposition de fixer le budget « unité 3 » à 7.500,00 €.

L'assemblée décide de cotiser à hauteur de 10.000 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
18.050	18.050		

f) Fonds de réserve « unité 4 » : *(13.688 Q concernées)*

Proposition de fixer le budget « unité 4 » à 7.500,00 €.

L'assemblée décide de cotiser à hauteur de 10.000 €.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
10.812	*10.812*		

g) Fonds de réserve « garages » : *(23.554 quotités concernées)*

Proposition d'appeler un budget de 14.000,00 €.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
13.500	*13.500*		

13. Elections et/ou réélections statutaires *(100.000 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme , Mme , Mme M.

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

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
66.250	*66.250*		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mme M.

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

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
66.250	*66.250*		

c) Syndic

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est réélue pour une durée de 1 an soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2026 (conditions de gestion accessibles sur notre site www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK)

Compte tenu de la conjoncture, le groupe ADK présente une nouvelle proposition d'honoraires qui se situe à 80% du cout actuel.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
66.250	*66.250*		

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

14. Divers

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mardi 26 mai 2026 à 17h00, salle n°3 « Fragnée ».**

b) Un remerciement particulier est fait en séance à l pour son implication depuis des années au sein de la résidence !

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

Liège, le 08 juin 2026

N/Réf. : MT/ms

Association des copropriétaires de la résidence
VERTBOIS-PREMONTRES A.C.P., Phase 1
rue du Vertbois 1 et rue des Prémontrés 2-6-8 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2026

Sont présents ou valablement représentés : 29 propriétaires sur un total de 48.

Soit : 70.730 quotités sur un total de 100.000.

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 17h15.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5 – 100.000 Q concernées)*

Président : M.
Secrétaire : Mme l
Le syndic, représenté par M. R rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
70.730	*70.730*		

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 :
Les faits marquants de l'exercice sont parcourus en séance, notamment :
- Mise en conformité des 6 ascenseurs (2 garages + 4 unités) par Kone ;
- Renouvellement des conformités électriques de chacune des unités par BG Elec ;
- Etanchéification des chambres de visites des unités 2 et 4 par la firme JSS ;
- Réparation adoucisseurs des unités 2 et 4 par la firme Parisse ;
- Placement des 4 exutoires de fumées par la firme PSI ;
- Lancement de la fabrication et du placement de la grille par la firme Leboulenger ;
- Remplacement d'une partie de la décharge en caves à l'unité 3 par JSS ;
- Commande et placement d'un système d'évacuation de l'eau émanant du mur (local adoucisseur – unité 3) ;
- Etanchéification du bac récolteur des eaux usées en façade avant – Unité 2 ;
- Remplacement tuyau de descente d'eaux pluviales, coté patio – Unité 1 ;

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, avec la société LUMINUS.

La fourniture de gaz et d'électricité 2026, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant le second semestre 2025 avec l'intervention d'un courtier en énergies, ont été conclus, à nouveau, avec la société LUMINUS.

Un clic a été actionné le 22/10/25 afin de fixer le prix de 50% du volume de consommation 2026 aux tarifs suivants : Gaz 38,06€/MWh ; Elect. 100,68€/MWh; Elect. HP :117,44€/MWh; Elect. HC: 85,36€/MWh – ces prix s'entendent HTVA.

NB : Le syndic précise que l'assemblée générale peut demander que ses points de fourniture soient retirés des contrats cadres.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° 817.362.600 - Courtier : PECHARD
  Compagnie : AXA – franchise : près de 4.000,00 €
- Assurance RC conseil de copropriété : ZCN600079896

3. Mise en conformité de la copropriété

(100.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
  Les rapports de conformité électrique des communs sont valables jusqu'en 2030.
  Le rapport de conformité électrique de l'unité 3 se doit d'être obtenu, lorsque l'ascensoriste aura déplacé l'armoire de commande, laquelle se trouve dans un appartement de l'unité 3.
  Kone doit communiquer une date d'intervention à ce sujet.
  Le rapport de conformité électrique des garages se doit d'être obtenu également, la mise en conformité de l'installation est en cours de réalisation par la société BG Elec. L'obtention de l'attestation de conformité est prévue courant du mois d'aout.
- Gaz :
  La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie. Le rapport est valable jusqu'en 2028.
- PEB :
  Le rapport PEB pour les communs est valable jusqu'en 2036 (20260224001274)
- Entretien des chaudières :
  Les chaudières ont été entretenues par la société EMD le 04/12/2025.
- Permis d'environnement :
  Le permis d'environnement est valable jusqu'en 2030.
- Ascenseurs :
  Les dernières analyses de risque datent du 05/05/2021.
  Les prochaines analyses de risque doivent être effectuées en 2036.
  Lux paliers : en ordre
  Conformément à l'AGO25, les 6 ascenseurs ont été mis en conformités (1/unité ainsi que 2 appareils dans les garages). Seul le déplacement de l'armoire de commande de l'unité 3 doit finaliser la mise en conformité de cet appareil.
  Il est à noter que les attestations de régularisation n'ont pas encore été réceptionnées, raison pour laquelle 5% ont été retenus sur la facture finale.

- Amiante :
  L'inventaire amiante a été réalisé en 2020.
  Conclusion de l'inventaire : aucune présence d'amiante.

- Conformité incendie
  Bien que l'état du bâtiment en matière de conformité incendie soit relativement aux normes, il serait opportun de recourir aux services d'un architecte afin d'obtenir un rapport favorable du service prévention incendie de la ville de Liège.

- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : validité du contrôle jusqu'au 20/08/2026 (firme PSI) ;
  - Exutoires : motorisation effectuée en mars 2026 (firme PSI) ;
  - Eclairages de secours : validité du contrôle jusqu'au 05/09/2025 (Relance a été effectuée à la société BAGELEC) ;
  - Détections gaz (local chaufferie et électrique -1 parking : validité du contrôle jusqu'au 27/01/2027 (firme DAELEMANS). Un devis doit être communiqué par la firme DALEMANS en vue de modifier l'emplacement des détecteurs ainsi que remplacer la centrale.
  - Centrale incendie du parking : validité du contrôle jusqu'au 09/10/2026 (firme BEMAC)
  - Rideau de fumées : validité du contrôle jusqu'au 02/10/2025 (Relance a été effectuée à la société DETHIER)
  - Portes RF : validité du contrôle jusqu'au 18/08/2026 (firme BURNOTTE) ;

- 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
  - Détecteurs fumées (1/80m²) : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
  - Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

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

- Statuts et ROI de la copropriété :
  Les statuts datent du 15/12/1997.
  Voir point 3c) ci-après.

b) Mise en conformité incendie : proposition de demander à l'architecte e réaliser un audit complet du bâtiment, en ce compris le garage en vue de lever les éventuels manquements et obtenir, à terme, un rapport favorable : présentation et discussion

Le syndic rappelle que l'immeuble doit répondre aux exigences du règlement communal applicable en matière de sécurité incendie.
La teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note. Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf

Afin d'obtenir un rapport de conformité incendie favorable et bien que la copropriété soit dans un état de conformité incendie relativement satisfaisant, il est proposé de recourir aux services de Monsieur architecte.

L'objectif est de finaliser la mise en conformité incendie, tant pour la partie parking que pour la partie résidentielle.

Il est à noter que pour la partie « parking » un rapport défavorable, remis par le service prévention de la ville de Liège, a été réceptionné le 28 octobre 2025.

Au regard de la politique sécuritaire dictée par le règlement de police de la Ville de Liège l'assemblée générale est invitée à faire réaliser une étude de l'état de conformité incendie des parties communes de l'immeuble. Au vu des implications, le recours aux services d'un architecte s'avère nécessaire. L'Assemble mandate l'architecte

Le rapport établi par l'architecte sera présenté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
70.730	*70.730*		

c) Adaptation des statuts de la copropriété : présentation du projet, vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement (le projet et la note sont consultables sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble, dossier « Statuts » en partie privée), et mandat au syndic pour la comparution à l'acte – décision

Le projet d'acte de base modificatif a été remis par Maître DUBUISSON.

Cependant, le projet semble comporter certaines erreurs au vu de sa complexité.

À la suite de la relecture effectuée, des modifications se doivent d'être apportées par le notaire avant toute approbation en assemblée générale.
Le point sera par conséquent prévu à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2025 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(100.000 Q concernées - Art. 3.89 § 5 – 15°)*

A la date de clôture des comptes au 31/12, le total des charges s'est élevé à 258.198,58 € contre 244.486,34 € l'exercice précédent, soit une différence de 13.712,24 €.

Les fluctuations de dépenses entre les deux derniers exercices écoulés sont relativement faibles, ce qui traduit une certaine régularité au niveau des comptes.
Il est à noter cependant une différence de 13.712,24 € par rapport à l'exercice précédent, majoritairement occasionnée par la note de crédit reçue durant l'exercice 2024/2025, relative aux consommations de gaz de l'exercice précédent (-44.941,80€).

Les fonds propres de la copropriété sont passés en revue :

- Fonds de réserve « unité 1 » : 15.552,26 €
- Fonds de réserve « unité 2 » : 16.715,17 €
- Fonds de réserve « unité 3 » : 29.560,06 €
- Fonds de réserve « unité 4 » : 10.706,22 €
- Fonds de réserve « garages » : 21.495,59 €

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

Actuellement, il y a deux dossiers contentieux pour un montant total de 7.000 € et aucun sinistre commun actuellement.

Madame et Monsieur confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
70.730	*70.730*		

5. **Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé** *(100.000 Q concernées)*

L'Assemblée décharge : le syndic - les commissaires 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
70.730	70.730		

6. **Défraiement M : au vu du travail effectué au cours de cette année, et des services rendus à la copropriété, proposition d'instaurer un défraiement mensuel à M. à hauteur de 200 € par mois : discussion et décision éventuelle** *(100.000 Q concernées)*

À la suite des nombreuses interventions réalisées par Monsieur en court de cette année, et compte du fait que Monsieur ccueille les entrepreneurs lors des interventions techniques, il est proposé de prévoir un défraiement mensuel de 200€.

Au vu de l'importante économie faite par la copropriété, dû aux interventions de M. l'assemblée décide d'octroyer un défraiement de 200 € mensuel à Monsieur

Le bureau PECHARD sera interrogé quant à la nécessité de contracter une assurance propre à M. ou non.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
70.730	70.730		

7. **À la demande du CHC** *(100.000 Q concernées)*

a) Demande de placement d'une enseigne lumineuse en façade avant – Présentation du projet remis par le CHC : présentation, discussion et décision éventuelle

À la demande du CHC, proposition de placer une enseigne lumineuse sur la façade avant, aux couleurs et motifs du CHC (50x70cm).





L'assemblée décide de refuser le placement de l'enseigne lumineuse afin d'éviter les nuisances envers les occupants des premiers étages.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
70.730	0	70.730	0

b) Proposition de placer 2 affiches CHC dans le but d'améliorer la circulation des patients du CHC à l'entrée du parking : explication et décision éventuelle

Afin d'améliorer la circulation au sein des parkings, et plus particulièrement au bas de la rampe d'accès garage, il est proposé de placer 2 panneaux, indiquant que les emplacements de parking du CHC sont directement à gauche, en bas de la rampe.

Le premier panneau serait placé entre les 2 volets, sur la grille, ou l'interdiction au LPG est apposée. Ce panneau permettrait une lecture depuis le tableau de bord, en entrant dans les parkings.
Le second panneau serait placé en bas de la rampe, directement sur le pilonne.



Il sera demandé au CHC d'être attentif aux personnes qui sonnent à la borne d'entrée des garages.
En effet, plusieurs propriétaires ont fait le test et ont pu entrer sans souci, et sans avoir rendez-vous au CHC.

Par ailleurs, nous sommes informés également que l'alarme se déclenche régulièrement, et à toute heure, ce qui crée une réelle nuisance pour les occupants de l'unité 1.

L'assemblée décide de marquer accord sur ce qui précède et d'ajouter un second petit panneau, sur le pilonne devant les emplacements de parking du CHC.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
70.730	*70.730*		

8. À la demande de Mme *(100.000 Q concernées)*

a) Pétition concernant le placement de la grille : explication de la pétition menée par les occupants de l'unité 1 et 2, lesquels s'opposent au placement de la grille : discussion et décision éventuelle

À la demande de Madame explication de la pétition menée contre le placement de la grille.

Après discussion, ce point est sans objet.

b) Demande d'installation d'un robinet et d'un boiler destinés à la femme d'ouvrage au niveau de la cave de l'unité 2 afin de respecter une répartition équitable des charges : explication et décision éventuelle

À la demande de Madame , proposition de placement d'un robinet et d'un boiler à l'unité 2 afin que le nettoyage de l'unité 1, ne soit pas fait avec l'eau et le boiler de l'unité 1.

L'assemblée décide de demander devis à la société EMD ainsi qu'à la société JSS.

Mandat est donné au conseil de copropriété quant au choix du prestataire.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
70.730	*70.730*		

9. <u>À la demande de</u> *(8.725 Q concernées)*

a) <u>Compte tenu du fait que s'est désolidarisé du système de chauffage commun, proposition de sortir des frais fixes liés au chauffage, ainsi qu'un rétroacte sur les 5 dernières années : discussion et décision</u>

À la demande de M. , compte tenu du fait qu'au sein de l'unité 4, M. possède un total de 1.460 quotités sur 8.725, soit 16,70 % des quotités de l'unité 4.
La problématique résulte du fait que la clé de répartition liée au chauffage est de 50 % de frais variables (liés aux consommations) et de 50 % de frais fixes.

Compte tenu que s'est totalement désolidarisé du système de chauffe, une demande est faite pour sortir des frais fixes. Pour la parfaite information de l'assemblée générale, pour l'exercice 2025/2026, les frais fixes de étaient de 579 €.

2021 : 231,32 €
2022 : 253,27 €
2023 : 951,23 €
2024 : - 92,59 €
2025 : 579,05 €

Soit un montant total sur les 5 derniers exercices de 1.922,28 € (unité 4).

Ce point sera proposé lors de l'assemblée générale ordinaire de 2027.

b) <u>En cas de refus de la proposition ci-dessus, demande de modification des modalités de répartition comptable des frais de chauffage : explication et décision éventuelle</u>

À la demande de M. proposition de modification de la clé de répartition, frais fixes/frais variables à hauteur de 75 % de frais variables (liés aux consommations) et de 25 % de frais fixes.

Ce point sera postposé lors de l'assemblée générale ordinaire de 2027.

10. <u>Travaux – décision – mode de financement</u>

a) <u>Grille patio : état d'avancement du déplacement de la grille : point sur la situation et décision éventuelle</u> *(100.000 Q concernées)*

La peinture de la grille est en phase d'être finalisée, celle-ci pourra donc être placée incessamment.
Seul le percement se doit encore d'être réalisé ainsi que le raccordement du moteur une fois le placement effectué.

b) <u>Toiture : présentation de l'analyse de Monsieur architecte, et des offres réceptionnées - Explication de la problématique et proposition d'instaurer un fonds de réserve « futurs sinistres toiture » en vue d'anticiper les futures fuites : explication, discussion et décision</u> *(100.000 Q concernées)*

Conformément à l'AGO25, Monsieur a soumissionné différentes sociétés en vue de procéder à une réfection complète de la toiture.
Les devis réceptionnés reprenaient des montants fortement différents, à savoir : 1.200.000 €, 1.500.000 € et 1.800.000 €.

Compte tenu des fortes différences entre ces devis, l'assemblée générale extraordinaire n'a pu se tenir.
Étant donné les montants astronomiques repris ci-dessus, il est dès lors proposé de ne pas procéder à une réfection complète mais bien de travailler ponctuellement, via cordistes.

Etant donné que la franchise en matière de dégâts des eaux, est toujours aux alentours de 4.000 €, il est proposé de constituer un fonds de réserve « futurs sinistres travaux » à hauteur de 10.000 €.
Ce fonds de réserve ne servirait qu'à pallier les éventuels futurs dégâts des eaux émanant de la toiture.

L'Assemblée décide de marquer accord sur ce qui précède.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
70.730	*70.730*		

c) Toiture/M. MEYERS : suite à la décision prise ci-dessus, proposition de conclure un contrat de contrôle annuel avec Monsieur MEYERS (couvreur, cordiste, zingueur) à raison de 2 semaines par an (à l'entre saison) en vue d'inspecter et réparer au besoin ainsi que, en cas de besoin, prévoir une intervention ponctuelle avec une inspection de la bande de toiture en partant du joint debout jusqu'au bas de ladite toiture : explication, discussion et décision *(100.000 Q concernées)*

Suite à la décision prise ci-dessus au point 10b, et afin d'avancer au niveau de la remise en état de la toiture, proposition de recourir aux services de M. MEYERS, comme suit :

2 x 1 semaine / an (à l'entre-saison) à prévoir une inspection complète de la toiture + réparations qui s'imposent → +- 12.800 € TVAC (pour les 2 semaines).

Prévoir, au besoin, une intervention ponctuelle en cas de fuite + une inspection de la « bande » de toit en partant du joint debout jusqu'au au bas de la toiture, ainsi que réaliser les réparations qui s'imposent.

Le financement des 12.800 € serait supporté par le fonds de roulement.

L'Assemblée décide de marquer accord sur ce qui précède.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
70.730	*70.730*		

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : *(100.000 Q concernées)*

Augmentation du fonds de roulement à 263.000,00 (+ 10.000,00 €)

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
70.730	*70.730*		

b) Fonds de réserve « unité 1 » : *(23.092 Q concernées)*

Maintien du fonds de réserve « unité 1 » à 7.500,00 €.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
21.012	*21.012*		

c) Fonds de réserve « unité 2 » : *(22.548 Q concernées)*

Maintien du fonds de réserve « unité 2 » à 7.500,00 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
21.334	21.334		

d) Fonds de réserve « unité 3 » : *(23.972 Q concernées)*

Maintien du fonds de réserve « unité 3 » à 7.500,00 €.

L'assemblée refuse et décide de cotiser à hauteur de 5.000 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
17.288	17.288		

e) Fonds de réserve « unité 4 » : *(13.688 Q concernées)*

Maintien du fonds de réserve « unité 4 » à 7.500,00 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
8.636	8.636		

f) Fonds de réserve « garages » : *(23.554 Q concernées)*

(Ce vote concerne les garages des 2 phases, le vote est identique dans les deux procès-verbaux)

Maintien du fonds de réserve « garages » à 14.000,00 €.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
15.615	15.615		

12. Elections et/ou réélections statutaires *(100.000 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Madame Madame et Monsieur

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
70.730	70.730		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Madame et Monsieur

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

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
70.730	70.730		

c) Syndic

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 2 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2028 (conditions de gestion accessibles sur notre site https://www.adksyndic.com/conditions-generales/)

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
70.730	*70.730*		

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

L'assemblée générale demande d'acter ce qui suit :
« Cette reconduction de 2 ans est accordée compte tenu de l'excellent travail effectué en cours d'année par M. »

13. Notes et observations

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au mercredi 26 mai 2027, à 17h00, salle « Fragnée ».

b) Il sera demandé à la société EMD de couper le chauffage à partir du 15 mai, et ce chaque année en vue de limiter les dépenses chauffage.

c) Un courrier sera adressé au propriétaire de l'emplacement de parking, dont le locataire pose un problème par ses agissements.

d) Un remerciement tout particulier est fait en séance pour , pour les années de service au sein de la résidence et son implication de manière générale !

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h50.