

«Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre»-«Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre»

Association des copropriétaires de la résidence
M.A.R.V.T. A.C.P., rue de l'Evêché 18 bd Piercot 2-4 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27/10/2022

Sont présents ou valablement représentés : 27 propriétaires sur un total de 52

soit : 5.549 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 18h37

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : M. WATELET

Secrétaire : Mme. RENARDY

Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
5.549	5.549		

Procès-verbal

Copropriété M.A.R.V.T. A.C.P. - n° entr. : 0.850.165.309 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.I. n° 100.022

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

Monsieur TASSET signale une série de points à corriger ou à compléter dans le PV du 25/11/2021.

« Pt3 : Mise en conformité : §e Conformité gaz. Non avenu puisqu'inexistant pour la partie privative.

§ c => à corriger également votre message séparé envoyé ce 07/12 N°35782 et concernant le ROI, ce au niveau de la 1ere phrase de l'article A à savoir « devient d'application en date du 28/10/2021 » et non « n'entrera en vigueur qu'après approbation à la majorité des ... ».

Pt6 : Travaux ; §a Façade : stagnation eau : constatation de M. Poplavsky non reprise.

Humidité mur Evêché (Mme Vandevenne) : Absence de l'intervention concernant ce poste précis et lié aux travaux précédents (dossier AV) et de la suite financière dont AG précédente restée sans suite.

Pt8 : Conseil de copropriété : Manque M.Sferrazza

2. **Rapport du conseil de copropriété – Etat des fournitures régulières**

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

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

- Placement d'éclairages de secours pour 11.511,16 € (dépense prélevée du fonds de réserve) ;
- Placement des vannes pieds de colonnes pour le chauffage et étiquetage pour 10.560,25 € ;
- Raccourcissement des câbles de traction pour l'ascenseur VINCI pour 1.242,78 € ;
- Conformité électrique TITIEN pour 713,38 € ;
- Remplacement des galets de suspension et contre-galets des portes ascenseurs RAPHAEL pour 1.030,92 €.

Par ailleurs, il est rappelé 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).

En ce qui concerne le prix du gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a fortement augmenté, culminant aux alentours de 100€/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19€/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17€/MWh !

Le comité désigné par la dernière assemblée générale concernant les prestations de la société DELBRASSINE, fait état que certaines pièces administratives de 2012 sont manquantes (schéma électrique de la chaudière, devis comparatifs de 2012) et déplore les interventions à répétitions de la société DELBRASSINE – ils souhaitent que le technicien, M. LUCAS, soit assigné à leur résidence et encore mettre la société à l'épreuve jusque fin d'année. Actuellement, les chaudières fonctionnent en manuel et certains points d'eau chaude posent toujours problème.

A défaut, le conseil de copropriété fera le choix de la société Goessens en cas d'évaluation négative de la société Delbrassine.

Il sera demandé à l'électricien de vérifier les points lumineux des minuteurs dans la cage d'escalier et de transmettre la fourniture du schéma électrique concernant les éclairages de secours.

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 jusque 25/06/2024

- Gaz :
Contrôle effectué le 11/01/2021. Une attestation de conformité a été délivrée et valable jusqu'en 2026 (L'organisme de contrôle délivre une attestation de conformité d'une durée de 25 ans mais la Ville de Liège exige un renouvellement de l'attestation tous les 5 ans).
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'en 22/04/2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DELBRASSINE
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : ils devraient être placés à tous les niveaux de la résidence. Soit, 33 extincteurs à mousse et 2 extincteurs CO2 pour les locaux électriques (Offre BUSINESS FIRE : location : 23,09 € htva/pièce et 36,50 € htva soit un total de 860,7 € htva/an – Achat : 2.855,7 € htva + 357,9 € htva/an).
L'assemblée décide de procéder au placement des extincteurs en formule achat.
 - Des pictogrammes devraient également être placés (extincteurs, n°étages, escaliers, sortie de secours) pour 747,5 € htva.
L'assemblée décide de procéder au placement des pictogrammes, toujours chez BUSINESS FIRE.
 - Eclairages de secours : Monsieur CRAHAY

→ Entrée de Mme WAGNEUR +196 quotités
 → Entrée de Me FLAGOTHIER + 749 quotités
 Total : 6.494 Q

- Ascenseur(s) :
La copropriété dispose des attestations pour 3 ascenseurs au niveau des analyses de risques de 2006 (travaux réalisés en 2014). Nous n'avons pu obtenir l'attestation de régularisation pour RAPHAEL suite à un souci au niveau d'un organe de sécurité manquant sur le toit de la cabine. Les nouvelles analyses de risques ont été effectuées le 12/10/2021. La société KONE a remis prix sur base de celles-ci. (Voir point 7a du PV). *Monsieur TASSET estime qu'il ne faut pas réaliser ces travaux puisque les ascenseurs seraient nouveaux depuis 2014 (prochaine analyse de risques en 2029).*
- Amiante :
Un inventaire a été réalisé le 16/12/2019 et un contrôle annuel est effectué.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété – point de la situation : (10.000 Q concernées)

Madame WAUTERS de l'étude du Notaire DUBUISSON a transmis le projet récemment. Il est proposé de former un comité pour analyser ce projet d'acte de base et de faire les amendements nécessaires si besoin.

Il faudra ensuite repasser le projet des statuts lors de la prochaine AG.

L'assemblée décide de désigner un comité, composé de Messieurs LAHAUT, TASSET, FLAGOTHIER, GASPARD qui étudiera la problématique de l'adaptation des statuts.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6.494	6.494		

- c) **Adaptation du R.O.I et transmission de celui-ci aux locataires : les amendements suivants du Règlement d'Ordre Intérieur de la MARVT résidence** (10.000 quotités concernées)

Article 3

Ajouter à la fin : « Dans leur propre intérêt et celui de la copropriété, les propriétaires et/ou leurs locataires ou occupants informeront à l'avance le syndic et le CC de tous travaux qu'ils entreprendront, même à titre privatif, pouvant conduire aux faits décrits à l'article 3 ci-dessus et à l'article 6. Ils se conformeront à leurs indications ».

Article 5

Ajouter en bas de page : « La disposition précédente ne concerne pas les propriétaires et/ou locataires ou occupants d'emplacements de parkings dans la résidence voisine SAVOIE qui sont bénéficiaires d'une servitude de passage et par ailleurs invités à participer aux AG de MARVT GARAGES ».

L'Assemblée accepte d'ores-et-déjà d'intégrer ces deux points au projet qui doit encore être finalisé.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	6.494		

- d) **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) – rapport du comité créé pour ce dossier**

Lors de l'AG du 25/11/2021 un comité a été créé pour étudier ce dossier (M. TASSET, M. POPLASKY, Mme RENARDY, M. SFERRAZZA et M. LAHAUT)

Le syndic explique les diverses obligations encore à combler dont le compartimentage (gainés techniques, portes d'appartements, portes de certains locaux techniques, divers SAS, exutoire,...).

Le comité propose d'étaler ces travaux sur plusieurs années.

L'assemblée demande que la porte menant de la résidence vers les garages soit remplacée et que sa facilité d'ouverture soit réétudiée par le comité et le syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	6.494		

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°)

A la date de clôture des comptes au 31/08/2022, le total des charges s'est élevé à 138.628,73 €

Le poste gaz est passé de 14.896,08 € à 34.650,76 € (2019/2020, le poste était également à 30.588,06 €)

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « Résidence » 10.000 Q : 128.005,47 €
- Fonds de réserve « Emprunt » : 17.088,00 € a été remboursé sur l'exercice (se termine le 14/05/2024)
- Fonds de réserve « Travaux » : à l'actif du bilan, il peut être remarqué un montant de 57.222,47 €. Il correspond à une facture rejetée pour le placement d'une ceinture en béton afin de pouvoir encre le profil des garde-corps. Ce supplément de travail n'a jamais reçu l'approbation de la copropriété et ne peut donc être facturé.

Il est à signaler l'ouverture d'un sinistre commun au niveau de la colonne de chauffage VINCI passant au rez-de-chaussée et 1^{er} étage.

Me FLAGOTHIER demande à être averti de la solution de remise en état qui sera mise en place au niveau du parlophone, notamment en vue d'éventuellement remplacer sa porte par la même occasion.

Monsieur TASSET confirme avoir procédé à la vérification des comptes. Son rapport est joint au présent procès-verbal.

L'Assemblée approuve les comptes, demande que la somme de 57.222,47€ soit isolée au bilan et versée dans un compte « provisions pour risques et charges » et qu'il y soit ajouté un poste de provision d'honoraires de Me HENROTTE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	6.494		

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>
6.494	6.494		

6. Réfection des façades et des terrasses : état de la procédure judiciaire en cours (10.000 quotités concernées)

Monsieur SCHOFFENIELS, l'expert judiciaire, a tenu une réunion technique au sein de la résidence le 20/04/2022 et un compte rendu a été transmis le 06/05/2022.

A la suite de cette réunion technique, l'expert a demandé aux différentes parties de transmettre leurs différentes observations pour le 21/07/2022. Il procèdera à une nouvelle réunion par la suite pour tenter de concilier les parties (Me FLAGOTHIER précise que cette conciliation est obligatoire).

Un rapport final n'a donc pas pu être déposé pour la date butoir initiale du 30/09/2022, raison pour laquelle l'expert judiciaire a demandé un report de 6 mois soit jusqu'au 03/04/2023.

Le syndic précise que les frais de conseil de la copropriété resteront à sa charge.

Me FLAGOTHIER informe l'assemblée que des assurances existent dans le cadre de chantiers importants et préconise qu'à l'avenir le syndic propose ce type de police.

L'Assemblée en prend acte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	6.494		

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité des ascenseurs

(9.559 Q concernées)

Suite aux analyses de risques du 12/10/2021, la société KONE a remis prix pour lever l'ensemble des remarques des 4 rapports. Le coût des travaux se répartit comme suit :

MICHEL ANGE : 1.783,10 € htva

RAPHAEL : 3.755,63 € htva

VINCI : 1.777,10 € htva

TITIEN : 1.583,17 € htva

L'ensemble des travaux peuvent être effectués pour un montant de 8.899,01 €.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur les mesures obligatoires à prendre reprises dans l'analyse de risques ainsi que sur la mise à l'arrêt éventuelle et les amendes que le SPF pourrait appliquer.

Monsieur TASSET apporte les précisions suivantes :

voir pt3a : seul l'ascenseur « RAPHAEL » est hors norme actuellement et ce depuis 2014 ! (voir annexe MARVT 2014.12.11 Raphael) dont une correction avait été apportée par l'installation d'une barrière électronique de sécurité, mais devenue inefficace puisque mise hors service par Kone et actée dans la nouvelle analyse de risques du 12/10/2021 ! et encore restée sans suite depuis ! Comme décrit dans l'analyse de risque du 12/10/2021, seul le point 5a (pourtant facile à solutionner, puisqu'étant une simple instruction à placer) nous aurait permis d'obtenir l'attestation de régularisation et ce depuis la remise en service. Les autres remarques n'étant pas obligatoires à corriger. Il est assez surprenant de lire « le syndic attire l'attention des copropriétaires sur les mesures obligatoires... » alors que non respectée par ADK !

L'Assemblée en prend note et postpose ces travaux de mise en conformité défendant le fait que les ascenseurs sont neufs (placés en 2014) – le syndic interpellera KONE quant à ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	6.494		

b) Réfection de la toiture côté TITIEN avec isolation

(10.000 Q concernées)

Lors de la dernière Assemblée Générale, Madame CHARLIER a demandé que l'on refasse l'étanchéité et isolation de la toiture. Offres de prix ont été demandées à plusieurs couvreurs qui nous ont chacun répondu que la toiture était récente et déjà isolée.

Nous avons retrouvé dans les archives en 2007 une commande auprès de la société ISOTOIT pour refaire la toiture et l'isoler avec une couche isolante en polyuréthane B13 de 8,1cm d'épaisseur. Un

couvreur a cependant remarqué qu'il fallait réparer un roofing sur une cheminée et nettoyer la toiture et ce pour un montant de 660,00 € htva.

L'Assemblée décide de procéder à cette réparation.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	6.494		

c) Proposition de placer des caméras dans les communs

(10.000.Q concernées)

Messieurs TASSET, LAHAUT et SFERRAZZA ont rencontré 3 sociétés pour obtenir des offres pour le placement de caméras dans les communs (AS Protection, E-LAC, AZ SECURITY).

La demande se portait sur 13 caméras : rez-de-chaussée MICHEL ANGE et RAPHAEL (3), rez-de-chaussée VINCI (2), rez-de-chaussée TITIEN (2), MARVT CAVES (3), grand garage (2), petit garage (1).

L'offre de la société E-LAC :

- Placement d'un enregistreur avec disque dur pouvant accueillir 16 caméras
- 10 caméras de marque DAHUA avec écran de contrôle 22 pouces, câblage, tubage et goulottes soit 9.500,00 €.
- Option : caméra supplémentaire +450,00 € htva
- Ajout d'un enregistreur 4 caméras pour le bâtiment TITIEN 750,00 € htva

AS Protection :

- Placement d'un enregistreur 16 canaux, 13 caméras DAHUA et disque dur pour enregistrer
- Moniteur 22 pouces
- Câblage et main d'œuvres pour 5.627,00 € htva
- Armoire rack pour enregistreur 143,10 € htva

AZ SECURITY :

- Enregistreur 16 canaux avec écran LED, 13 caméras, placement et câblage pour 11.898,00 € ttc.

Le matériel pourrait être placé dans le local technique (ancien vide poubelles) accueillant actuellement le vase d'expansion

L'Assemblée décide de placer des caméras par l'intermédiaire de la société AS PROTECTION. *Il sera prévu également le placement de 3 caméras pour les garages comme acté dans le PV Garages 2022).*

Financement : imputation au fonds de réserve « immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	6.494		

d) Proposition de remplacer les boîtes aux lettres

(10.000 Q concernées)

Offres ont été demandées aux sociétés AZ SECURITY, MARINELLI et BG BOXES.

MARINELLI (14.001,3 € htva) :

- Piercot 2 : 2.930 € htva
- Piercot 4 : 8.280,2 € htva
- Evêché : 2.790 € htva

BG BOX :

- Piercot 2 : 1.727,6 € htva
- Piercot 4 : 4.330,16 € htva

Options : gravures sur portillon (46 unités) : 575 € htva

Placement et enlèvement anciens groupes : 1.525 € htva

L'Assemblée décide d'écarter cette proposition.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	6.494		

e) Réfection des halls d'entrée

(10.000 Q concernées)

L'offre de prix de la société MJ Déco a été actualisée :

- TITIEN : enlèvement moquette, placement fibre de verre et remise en peinture des deux halls pour 1.369,6 € htva.
- VINCI : idem pour 3.648,7 € htva.
- MICHAEL-ANGE et RAPHAEL : idem pour 5.147,77 € htva

L'Assemblée ajoute le fait de placer des nouvelles portes coupe-feu en amont de la mise en peinture.

L'Assemblée décide de ne pas procéder aux travaux.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	3.860	2.502	132

Abstention : GERARD-THIRIART

Noms des votants contre : M. WATELET pour M.Mme BORN-HELLIN ; Monsieur GASPART pour Mme BROCK ; M. SFERRAZZA pour SRL BEAUJEAN ; Mme DELVENNE ; M. DUBOIS ; M. TASSET pour M. DUCULOT ; M. GASPARD ; M. TASSET pour Mme GODBILLE ; M. TASSET ; Mme VANHOVE ; M. WATELET ; M. MATERNE pour M. WEBER

f) Détermination de la couleur des screens

(10.000 Q concernées)

Monsieur SFERRAZZA communiquera le RAL comme couleur de référence au syndic.

8. A la demande de M. TASSET

a) Archivage : Identification et Modalité à durée non limitée / Consultation

- b) **Dossier Spécifique** : création de dossier « consolidé » reprenant toutes les informations nécessaires au management (ex : Historique, plan, devis, factures, etc.)
- c) **DIU** : préciser le contenu du DIU, qui a été mandaté au syndic et présenter les DIU réalisés depuis AG 2021
- d) **Tableau de Bord** : avec indicateur de performance de la copropriété (proposition ADK / proposition ACP)

Après l'exposé de ces différents points, il a été convenu d'une rencontre avec ADK (Mme Henry et M. Ketelers).

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

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

Après discussion, l'Assemblée décide de fixer le budget à 200.000 €

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6.494	6.494		

- b) Fonds de réserve « Résidence » : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve à 25.000 €

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6.494	6.494		

- c) Apport pour le remboursement du prêt de 17.088,00 €/an pour les personnes concernées suivant : (10.000 Q concernées)

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6.494	6.494		

10. Elections et/ou réélections statutaires

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

Monsieur TASSET (président) ; M. WATELET ; M. BOVEROUX ; Mme VANDEVENNE ; Mme DELVENNE ; Mme JOIRIS ; Mme RENARDY ; Mme CHARLIER ; M. GASPARD ; M.SFERRAZZA

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

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6.494	6.494		

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

Mme RENARDY et M. TASSET.

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>
6.494	6.494		

c) Syndic (2 ans)

(10.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 2 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2024.

Monsieur TASSET est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.494	6.494		

11. 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) L'Assemblée remercie Madame CRIMINISI pour ses bons services.
- c) Les copropriétaires estiment que les travaux réalisés chez M. HOPPE ont entraîné des conséquences sur les communs (problème de chauffage, de production d'eau, ...). Un dossier assurance sera ouvert en plus du dossier assurance pour la fuite au sol du rez-de-chaussée.

La minute sera relue et validée avant diffusion par le Président du CC.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21h20.