

«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 bl Piercot, 2-4 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 octobre 2023

Sont présents ou valablement représentés : 31 propriétaires sur un total de 52

soit : 6.521 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.

Ce procès-verbal est affiché sur grand écran tout au long de la séance pour permettre à tous les participants de suivre sa rédaction au mot à mot.

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 18h49

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.I. n° 100.022

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

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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

Mme HENRARD quitte l'assemblée et donne sa procuration à M. FLAGOTHIER

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 :

- Achat d'extincteurs et placement de pictogrammes pour 4.600,42 € TVAC ;
- Placement de 10 caméras par AS Protection pour 4.739,85 € TVAC ;
- Remplacement d'une carte électronique sur l'ascenseur Vinci pour 1.053,50 € TVAC ;
- Placement d'un différentiel spécial pour les ascenseurs et fourniture de schémas électriques pour 1.144,80 € TVAC.

Suite à la reprise du contrat de maintenance des chaudières par les Ets Goessens, des travaux de remise en état (+/- 11.500€ - certains travaux étant devisés en régie) ont été commandés à la demande du conseil de copropriété. Ces travaux seront portés en compte sur le prochain exercice.

L'assemblée souhaite que ce montant soit prélevé au fonds de réserve.

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 Total Energies 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. ADK a d'ores-et-déjà consolidés les prix pour novembre et décembre 2023 ainsi que pour le 1^{er} trimestre 2024.

Contrats des fournisseurs :

- Business Fire : entretien des extincteurs ;
- Crahay : entretien des éclairages de secours et électricien de la résidence ;
- Marinelli : gestion des portes d'entrée ;
- Access system : gestion des portes automatiques ajoutées au niveau des perrons ;
- Goessens : entretien de la chaufferie ;
- Kone : entretien des 4 ascenseurs ;
- Vincotte : contrôles ascenseurs ;
- Parisse : entretien de l'adoucisseur ;
- Techem : tiers répartiteur ;

- AS protection : gestion des caméras ;
- UCM : secrétariat social.

M. Tasset souhaite qu'un contrat soit dressé avec la société de remplacement de la concierge et que SOLINER soit écarté.
L'assemblée en prend acte.

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° : 816 805 724 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA Buildimax – franchise : légale
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : contrat : 24DK-MARVT – Courtier JAAG - compagnie : CFDP
- Assurance Protection Juridique : Contrat : n° 1571744 - Courtier : PECHARD - Compagnie DAS
- Assurance RC conseil de copropriété : Contrat ZCN 600 073 629 – Courtier : PECHARD – Compagnie : Allianz
- Assurance Loi + RC : contrat n° 95 002 568 – Courtier PECHARD - Compagnie : AG

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

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'à 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'au 22/04/2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société GOESSENS
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : BUSINESS FIRE – 1^{er} entretien en fin d'année.
 - Eclairages de secours : Monsieur CRAHAY – validité 06/02/2024.
 - Entretien Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme porte 154€ htva)
 - Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

- Ascenseur(s) :
La copropriété dispose des attestations pour 3 ascenseurs au niveau des analyses de risques de 2006 (travaux réalisés en 2014). L'attestation de régularisation pour RAPHAEL a enfin été commandée par KONE à VINÇOTTE après de nombreuses relances effectuées par le syndic.
Les dernières 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).

- **Amiante :**

Un inventaire a été réalisé le 16/12/2019 et un contrôle annuel est effectué et pour la dernière fois en septembre 2023. M. Tasset souhaite obtenir une copie du contrôle annuel qui a été détaillé en séance.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) **Adaptation des statuts de la copropriété :**

(10.000Q concernées)

A la demande du Conseil de Copropriété : « L'assemblée générale refuse la scission dans les statuts de l'ensemble MARVT en MARVT résidence et MARVT garages. Ces deux entités seront distinguées comme précédemment mais formeront une seule association de copropriétaires MARVT qui sera gérée en conséquence.

L'assemblée générale rejette donc les projets actuels de statuts et demande leur fusion.

Les statuts et le règlement d'ordre intérieur actuels restent en vigueur jusqu'à ce que de nouveaux textes soient adoptés par l'assemblée générale.

L'assemblée sera informée sur les points importants du ROI. »

Le projet d'adaptation des statuts est refusé par l'assemblée générale.

Le dossier d'adaptation des statuts sera transmis au Notaire Hubin (ou d'autres Notaires sur renseignement du Conseil de Copropriété) sera/seront consulté(s) afin de présenter le texte final tel qu'il sera soumis à la prochaine l'assemblée générale 2024. L'intervention de l'étude Dubuisson sera stoppée et l'état d'honoraires sera dressé et pris en charge par l'ACP.

NB : le travail de Me Dubuisson sera repris dans son état afin de ne pas le recommencer intégralement.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
6.521	6.521		

c) **Demande de Madame JOIRIS : proposition de deux amendements au ROI :**

- Responsabilité des copropriétaires et occupants vis-à-vis de la copropriété
Art 30, dernier § : remplacer
« 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 conseil de copropriété et se conformeront à leurs indications pour tous travaux qu'ils entreprendraient, même à titre privatif, pouvant conduire à des dommages aux biens de la copropriété ou d'autres copropriétaires. Ils en assureront la réparation en tant que tiers et répondront de tout manquement aux indications du syndic ou du conseil de copropriété, aux dispositions du présent ROI ou aux statuts de l'immeuble. »
- Rôle du conseil de copropriété vis-à-vis du syndic :
Art 21 : Le syndic est seul responsable de sa gestion.
Ajouter : *« devant l'assemblée générale et le conseil de copropriété.*
Entre les assemblées générales, le syndic informe le conseil de copropriété de l'exécution des missions qui lui ont été confiées par l'assemblée générale et en rend en compte sur demande. Le conseil de copropriété exerce le suivi et le contrôle de l'exécution des missions du syndic entre les assemblées générales.

Le conseil de copropriété sera consulté par le syndic sur l'ordre du jour de l'assemblée générale en temps utile avant son envoi. Le conseil de copropriété pourra y ajouter des points d'ordre du jour et des motions qui seront soumises au vote de l'assemblée générale. »

Ceci s'entendant exclusivement dans le respect des prescrits légaux.

L'assemblée générale accepte ces motions.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

- 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) – Cf. Assemblée générale ordinaire 2022 : le comité doit étudier le remplacement de la porte allant vers les garages et faciliter son système d'ouverture.**

Proposition du syndic de placer des portes métalliques RF allant vers les garages et de compartimenter les différentes zones de la résidence au moyen de portes RF.

Le syndic réitère sa proposition de mandater un architecte pour dresser un inventaire des parties communes du bâtiment par rapport au règlement de la ville et de présenter un budget des différents postes à mettre en œuvre à la prochaine assemblée générale.

Les obligations privatives sont rappelées et se doivent d'être mises en œuvre par chaque propriétaire (conformité électrique, porte RF, détecteur de fumée,...).

L'assemblée décide de mandater l'architecte Louis (ou, à défaut, donne mandat au conseil de copropriété pour faire choix d'un autre architecte) pour établir un plan d'action assorti d'un budget à présenter à la prochaine assemblée générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – 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 31/08/23, le total des charges s'est élevé à 156.474,13€ contre 138.628,73€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte principalement de l'indexation dont celui du poste concierge et de l'augmentation du poste « gaz ».

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

- Fonds de réserve « Résidence » (10.000 Q) : 147.877,06 €
 - Fonds de réserve « Emprunt » (10.000 Q) : 0 €.
- Un total de 17.006,28 € ont été remboursés sur l'exercice.
Le prêt se clôturant le 14/05/2024, le solde de 12.655,74€ sera remboursé sur l'exercice comptable 2023/2024.
- Fonds de réserve « Travaux » (10.000 Q) : 57.222,47 € à l'actif du bilan.
- Ce solde correspond à une facture rejetée de GAMMA PLAN pour le placement d'une ceinture en béton afin de pouvoir ancrer le profil des garde-corps. Ce supplément de travail n'a jamais été commandé et n'a donc pas reçu l'approbation de la copropriété – cette facture est contestée (litige en cours voir point 6). Ce poste sera transféré dans un compte d'attente au bilan.

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

Il n'y a aucun contentieux actuellement.

Il y a actuellement un sinistre sur la colonne de chauffage au VINCI (cfr actif du bilan 9.963,93€)

Les factures ou devis repris dans ce sinistre :

- Facture de DELBRASSINE de 7.169€ TTC (réparation de la colonne) – prise en charge de 1.758,58€ par l'assurance.
- Facture de DELBRASSINE de 2.734,80 € TTC – frais de recherche pris en charge par l'assurance.
- Facture de DELBRASSINE de 508,80€ TTC pour recalorifier la conduite – prise en charge de l'assurance demandée (attendre PV complémentaire)
- Devis de MARINELLI de 917,60€ HTVA – (fermeture de la gaine) – demande de prise en charge par l'assurance (attendre PV complémentaire)
- Facture de 481,24€ TTC pour enlever et remettre les dalles par Monsieur HERION – prise en charge par l'assurance (remboursement déjà effectué)
- Devis de MJ DECO pour la remise en peinture de la cave A06 pour 552 € HTVA - prise en charge par la compagnie (versement de 80% déjà perçu)
- Dommages bâtiment 308 € HTVA (frais de remplissage)

En résulte un solde qui sera porté à charge de la copropriété.

Monsieur TASSET et Madame RENARDY confirment avoir procédé à la vérification des comptes. Le rapport est joint au procès-verbal.

Le vote suivant est soumis à l'Assemblée : approbation des comptes : OUI/NON ?

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	0	4.470	2.051

Nom(s) des votants « contre » : Mme CHARLIER, Mme ALBERT, Mme BODEUX, Mme BROCK, Mme CLOES, Mme D'AWANS, M. DE WINDT, Mme DELVENNE, M. DUBOIS, M. GASPARD, Mme JOIRIS, Mme PIRON, Mme PORTAL, M. RASSART, Mme RENARDY, M. REGISTER, M. SFERRAZZA, M. TASSET, Mme THESIAS, Mme VANDEVENNE, Mme VANHOVE, Mme WAGNER, Nom(s) des « Abstention » : M. FLAGOTHIER (qui s'abstient pour la raison ci-après), Mme FLAGOTHIER (qui s'abstient pour la raison ci-après), M. GERARD (qui s'abstient pour la raison ci-après), Mme HENRARD, M. HOPPE, M. MANS, M. TOLLENAERE, M. WATELET, M. WEBER, M. YERNA.

Les comptes ne sont pas approuvés non pour une question de justesse mais pour une question de présentation. Un tableau dépenses N-1, dépenses N et une projection N+1 sera présenté lors de la prochaine assemblée générale par nature des postes.

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>
6.521	6.521		

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

Monsieur l'expert SCHOFFEENIELS a transmis une note technique du 20/07/2023 aux parties qui se devaient de réagir. Une réunion de conseil de copropriété a donc été tenue le 23/08/2023 afin de pouvoir échanger et réagir à sa note technique et pour pouvoir transmettre les informations nécessaires à Maître HENROTTE, avocat de la copropriété, afin qu'il puisse établir sa note de faits directoires. Comme la mission de Monsieur SCHOFFEENIELS s'achevait le 28/09/2023, il a donc sollicité auprès du Juge un report de délai de 3 mois (soit pour le 28/12/2023) afin de pouvoir achever sa mission. Chaque partie ayant transmis sa note de faits directoires, l'expert a fixé une réunion de tentative de conciliation le 21/11/2023 à 14h dans les locaux de maître HENROTTE.

Le conseil informe l'assemblée et le syndic avoir eu une réunion informelle avec M. D'ANTUONO et M. LEMAIRE (GAMMA PLAN).

L'assemblée souhaite une formalisation de l'accord proposé pour sortir de la procédure. Cet accord sera soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale.

M. FLAGOTHIER suggère que les travaux qui seraient réalisés dans le cadre d'un accord soient validés sous le couvert de l'expertise de M. SCHOFFEENIELS.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour suivre ce dossier sous condition de ce qui précède.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité des ascenseurs : état du dossier (9.559 Q concernées)

L'année dernière, le syndic avait attiré l'attention des copropriétaires sur les mesures obligatoires à prendre reprises dans les dernières analyses de risques de 2021 ainsi que sur la mise à l'arrêt éventuelle et les amendes que le SPF pourrait appliquer si la copropriété ne mettait pas ses 4 ascenseurs en ordre. Monsieur TASSET estimait qu'il n'y avait pas de caractère obligatoire à ces travaux soutenant que les ascenseurs avaient été renouvelés presque entièrement en 2014.

Le syndic a donc organisé une réunion avec Monsieur TASSET et 3 représentants de KONE qui nous ont confirmé que nous étions contraints de mettre les ascenseurs en conformité.

En réunion de conseil de copropriété, comme Monsieur TASSET maintenait son point de vue, il a été convenu d'interroger VINÇOTTE, organe neutre, pour qu'il confirme le caractère obligatoire ou non des travaux proposés par KONE sur base des analyses de risques.

Par un mail du 09/06/2023, la direction de VINÇOTTE nous confirme que la copropriété dispose d'un délai de 3 ans à partir de l'établissement des analyses de risques établies en date du 12/10/2021 pour mettre les ascenseurs en conformité.

Le devis KONE pour la mise en conformité ascenseur est donc, à nouveau, présenté à l'assemblée générale.

Ce devis a été actualisé par KONE en date du 25/04/2023 et l'ensemble des travaux peuvent être effectués pour un montant de 9.454,54 € HTVA (contre 8.899,01 € en 2022) :

MICHEL ANGE : 1.930,67 €

RAPHAEL : 3.972,24 €

VINCI : 1.840,52 €

TITIEN : 1.711,10 €

Pour sortir de cette impasse, le syndic propose à l'assemblée générale de faire dresser 4 nouvelles analyses de risques suite aux travaux qui auraient été réalisés récemment.

L'assemblée est sensibilisée aux risques et sanctions encourues par la copropriété via le SPF.

L'Assemblée décide de mettre ses ascenseurs en conformité suivant l'offre de KONE à 9.454,54€ HTVA.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521		126	731

Nom(s) des votants « contre » : M. TASSET

Nom(s) des « Abstention » : Mme BROCK, Mme D'AWANS, Mme DELVENNE,

b) Réfection des halls d'entrée (décoration murale, portes RF, boîtes aux lettres,...) (10.000Q concernées)

Des offres de prix ont été demandées pour la réfection du hall d'entrée du VINCI et ensuite les offres ont été étendues aux autres entrées (un tableau estimatif est présenté à l'AG – voir).

Il est proposé d'effectuer les travaux suivants :

1- Placement de portes RF

2- Travaux de peinture :

- Décapissage du tapis plain sur les plafonds et murs
- Démontages des boîtes aux lettres et de la cloison
- Montage d'une nouvelle cloison gyproc et enduisage
- Enduisage complet des plafonds et murs décapissés et mise en peinture

3- Placement d'un nouveau groupe de boîtes aux lettres

L'assemblée générale décide de donner mandat au Conseil de Copropriété pour faire choix des entrepreneurs et autres modalités pour un montant maximum de 30.000 € pour les 4 entrées avec placement de portes RF au rez-de-chaussée uniquement.

Portes d'entrée de M. FLAGOTHIER sera en noir ainsi que l'attique du rez.

Financement : imputation au fonds de réserve « résidence »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

- c) Demande de Madame RASSART : souhaite que les caves côté TITIEN soient débarrassées des déchets abandonnés du fait que les portes privatives ne ferment pas (10.000 Q concernées)

L'assemblée en prend note.

- d) Destination et utilisation de l'ancien local ascenseur (10.000 Q concernées)

La tante de Monsieur TOLLENAERE a entreposé dans l'ancien local ascenseur une série d'objets. Ceux-ci ont été évacués mais Monsieur TOLLENAERE souhaiterait connaître la destination de ce local.

L'assemble accepte de mettre à disposition ce local à titre précaire à M. TOLLENAERE sous condition qu'il place une porte RF.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

8. Départ à la pension de la concierge : remplacement de la concierge (majorité simple) OU recours à une société de nettoyage et mise en location de la conciergerie (majorité 4/5ème) : décision à prendre (10.000 quotités concernées)

Madame CRIMINISI a décidé de prendre sa pension à partir du 01/11/2023. Elle prestait 30h/semaine réparties sur 5 jours.

La copropriété doit donc faire le choix d'engager un(e) nouveau/nouvelle concierge ou d'avoir recours à une société de nettoyage. Dans ce dernier cas, la loge pourrait être mise en location.

Le syndic attire l'attention des propriétaires quant au fait que la mise en location engendrerait plus que vraisemblablement l'obligation d'obtention d'un permis de location (- 28 m2) soumis à une inspection complète du bâtiment par les Pompiers.

Le conseil de copropriété estime, à juste titre, qu'un(e) concierge serait plus approprié pour la Résidence MARVT.

Le syndic a reçu une vingtaine de candidats au poste de concierge. Une série de candidatures ont été sélectionnées et transmises au Conseil de Copropriété.

A la demande du Conseil, deux candidats ont fait un essai de 6 h le lundi 16/10 et le lundi 23/10 avec Madame CRIMINISI après que ces personnes se soient inscrites chez SD WORX.

- Essai de M. COLETTA le 16/10
- Essai de M. LEFORGEUR le 23/10

Madame CRIMINISI retiendrait davantage Monsieur LEFORGEUR parce qu'il prend plus d'initiatives et voit plus clairement le travail à réaliser.

L'assemblée décide d'engager M. LEFORGEUR sous CDI (sans logement dans un premier temps), lui attribuer le statut de concierge (avec jouissance de la loge ensuite) et donne mandat au Conseil de Copropriété pour négocier les modalités dudit contrat (notamment au niveau des énergies, d'établissement d'un cahier des charges, ...).

Dans l'intervalle de l'établissement du projet de contrat CDI et du cahier des charges, M. LEFORGEUR interviendra sous contrat d'intérim.

Les résidents de MARVT souhaitent offrir un cadeau départ à Mme CRIMINISI pour les services qu'elle a rendus pendant plus de 15 ans. Les copropriétaires organiseront un drink à cet effet.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

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

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

Fixation du fonds de roulement à 170.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

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

Fixation du fonds de réserve « Résidence » à 15.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

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

Il ne reste plus qu'à rembourser 12.655,74€ (fin du prêt le 14/05/2024)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.521	6.521		

10. Elections et/ou réélections statutaires

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

M. TASSET, WATELET, BOVEROUX, Mme VANDEVENNE, Mme DELVENNE, Mme JOIRIS, Mme RENARDY, M. CHARLIER, M. GASPARD, M. SFERRAZZA, M. FLAGOTHIER

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>
6.521	6.521		

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

M. TASSET & Mme RENARDY

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>
6.521	6.521		

11. Divers

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **24/10/2024**

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 22h05

**Rapport des commissaires aux comptes M.A.R.V.T ACP Exercice 2023
(du 01/09/2022 au 31/08/2023) rue de l'Evêché 18, Bd Piercot 2-4
Liège - N° entr. 0.850.165.309**

Nous soussignés Mme RENARDY Ch. et M. TASSET D. agissant en qualité de commissaires aux comptes de l'ACP MARVT, mandatés par l'Assemblée Générale du 27/10/2022, déclarons avoir vérifiés par coup de sonde différents documents comptables de la copropriété qui nous ont été soumis à notre demande par le service comptable en la personne de M. CROTTEUX S. dans les locaux ADK en date du 4 Octobre 2023.

Nous confirmons avoir contrôlé par sondage leur justesse et exactitude.

Comme l'année dernière, date de notre première vérification, nous avons examiné les deux volets à savoir le contrôle de la Comptabilité générale et celle de la Comptabilité analytique.

Sur base des documents préalablement transmis par le comptable désigné M. CROTTEUX, à savoir le tableau de la liste des dépenses avec imputations y liées et le tableau du BILAN (Actif / Passif) datés du 26/09/2023 et ceux de l'exercice précédent datés du 10/10 /2022. Nous avons également comparé le tableau des dépenses transmis par le comptable ROELAND en date du 16/08/2023 par rapport à celui du 26/09/2023.

Nous avons demandé des informations complémentaires, obtenus certaines explications et avons formulés quelques remarques.

D'une manière générale, la liste des dépenses est bien documentée et correspond aux factures et imputations y liées. Notons toutefois, la rectification de **29 Factures**, en nette augmentation par rapport au 9 constatées en 2022 et comme déjà signalé, effectuée le **même jour** et gonflant inutilement le listing fourni en accentuant la difficulté de compréhension ;

La comparaison des listing du 16/08 par rapport à celui du 26/09 clôturant l'exercice le 31/08, nous a permis de constater à plusieurs reprises des modifications d'écriture. À titre d'exemples, le poste DL020 c « **Dépannages et réparations électriques hors contrat** »

16/08: ←-----→ **31/08:**

-----X-----

2022/0035 du 13/10 : 238,04

2022/0079 du 30/12 : 296,80

2022/ 0092 du 26/01 : 79,50

2022/0109 du 06/02 : 262,88

2022 : 0022 du 30/12 : - 68,90
Idem
Idem
idem
Idem

(Page 1 de 4)



-----X----- 2022 / 0235 du 13/10 : - 238,04 (annule la
35)

-----X----- 2022/0236 du 13/10 : 133,10
S/T : 877 , 22 S/T : 703,38

Autre Exemple : «Contrat entretien chauffage »

2022 /0218 du 30/06 : 3127,90 Idem
-----X----- 2022/0222 du 30/06 : - 3127,90
-----X----- 2022/0223 du 30/06 : 2485,70
S/T : 3 .127,90 S/T : 2.485,70

Etc ...

Soit **46 corrections** modifiant le total des dépenses indiquées **138.895,23** au 16/ 08 à **153.833,91** au 31/08 . Soit une différence de **14.938,68 Euros** observée entre ces 2 fichiers pour une même période arrêtée au 16 Aout .

Notons au passage , un reliquat des garages toujours observé pour 6 factures dans la rubrique DL070 « Dépenses Garages 45Q » (en page 4) étalées du 30/09/ 2022 au 01/03/2023 , toutes annulées le 16/08 par la Fact 2022/0221 de 21,43 E et retranscrite le 21/08 par la fact 2022/0047 de 21,48 E , mais ignorant les 6 fact décrites sur le listing ACP Rés.

Notre interpellation adressée à ADK le 22 /12/2022 concernant notre suspicion d'erreur de dénomination des compteurs électriques avec inversion des facturations y liées a fait l'objet de rectification importante dans les bilans d'électricité . Notre enquête a permis de découvrir la modification apportée en Septembre 2020 , par le **branchement** du compteur des garages !...

Nous avons pu obtenir à notre demande le 08/02/2023 , la répartition des facturations pour le compteur des communs à savoir : 51,12 % en DL020 pour « Force motrice chauffage » , 14,44 % en DL030 pour « Electricités parties communes » et 34,44 % en DL060 « Electricités ascenseurs » . Ceci sans explications précises et en l'absence de décompteurs .

Nous avons pu observer des irrégularités pour les facturations « Delbrassine » et liées au dossier Sinistre du E01 / 499147 . (Dossier en cours).

Il en a été de même concernant les facturations « Soliner » dont notre demande de renseignements sur quelques factures ciblées dont nous avons obtenu déjà une confirmation le 13 /10/2023 pour la fact. 2022/0005 avec rectification du taux horaire par note de crédit pour l'exercice suivant . Nous sommes toujours en attente d'autres explications concernant le nombre d'heures prestées . Notons au passage le total 2023 de 2.647,48 E par rapport à 2022 de 381,15 E . dans le cadre du dossier « conciergerie » . Nous avons pu constater à nouveau l'absence du poste « eau » pourtant repris en 2018/2019 et 2021 . Idem pour le poste « chauffage » ignoré «

(Page 2 de 4)

En ce qui concerne le Tableau « Bilan » transmis daté du **26/09/2023 avec un total de 513.564,54 Euros**, nous avons constaté à nouveau comme en 2022, 36 rubriques non classées pour un montant de 262.559,27 Euros. Nous n'avons pu que répéter nos desideratas, sachant l'existence du listing des dépenses consolidés.

Nous constatons par la suite, de la **diffusion officielle sur le site ADK** d'un nouveau Bilan en date du **10 Oct.** avec toutefois des corrections apportées **sans consultation préalable**.

ACTIF

26/09/2023		10/10/2023
Fournisseurs payés d'avance : 19.116,16	→	8.395,35
Frais privatifs propriétaires : 558,51	→	0
Sin . 27/09 /21 : 60,13	→	0
Débit après répartition : 0	→	3.728,22
Sinistre en cours : 0	→	9.963,93
TOTAL :		362.083,20

PASSIF

Acomptes de fonds de roulement : 200.000,64	→	0
Fournisseurs à payer : 134.991,21	→	137.700,74
Frais de rappels : 99,84	→	0
Décimales répartitions générales : 0,10	→	0
Décimales répartitions chauffage : 0,01	→	0
Décimales répartitions générales : 0,04	→	0
Créditeurs après répartition : 0	→	45.909,76
TOTAL :		362.083,20

Sur base de nos remarques, nous constatons que les comptes sont exacts du point de vue de la comptabilité Générale, mais ne répondent pas toujours dans le cadre de la comptabilité Analytique essentielle pour une bonne gestion en ne respectant pas les décisions de l'AG 2022. (**Page 3 de 4**)

Nous regrettons à nouveau notre attente du nouveau logiciel promis et toujours en phase de développement .

En Conclusion ,

Dans l'état actuel des données fournies , nous ne pouvons qu'émettre un **avis défavorable** pour l'approbation des comptes à présenter à l'Assemblée de ce 26 Octobre 2023 .

Bien à Vous

Etabli à Liège , le 23 Octobre 2023

RENARDY Christine

TASSET Daniel

Commissaires aux comptes



REFECTION HALLS - Ebauche présentée à l'AGO 2023				
	MICHEL ANGE	RAPHAEL	VINCI	TITIEN
<u>BURNOTTE</u> (Portes RF)	2 portes RF 1810€ HTVA	2 portes RF 1810€ HTVA	2 portes RF 1810€ HTVA	1 porte RF 905€ HTVA
<u>BRANTS</u> (Peinture)	2730€ HTVA avec 2 faces de porte + radiateur 72,50€ HTVA peinture plafond 1er hall 50%	2730€ HTVA avec 2 faces de porte + radiateur 72,50€ HTVA peinture plafond 1er hall 50%	3980€ HTVA avec 3 faces portes Option: remplacement paillasse 180€ HTVA	2405€ HTVA
<u>WALHIN</u> (Peinture)	3640€ HTVA 2 faces de porte + porte ascenseur	3640€ HTVA 2 faces de porte + porte ascenseur	7200€ HTVA 1350€ HTVA pour 3 faces de portes et une porte d'ascenseur	2480€ HTVA
<u>AZ</u> (Boîtes)			1711,70€ HTVA (9 boîtes)	
<u>B/S BOXES</u> (Boîtes)	2163,08€ HTVA (18 boîtes)	2163,08€ HTVA (18 boîtes)	3232,60€ HTVA (10 boîtes)	
<u>MARINELLI</u> (Boîtes)	4140,10€ HTVA (18 boîtes)	4140,10€ HTVA (18 boîtes)	2930,50€ HTVA (10 boîtes)	2790€ HTVA