

«Cl_titre» «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 24/10/2024

Sont présents ou valablement représentés : 34 propriétaires sur un total de 52

soit : 6.847 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

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

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

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

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

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

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18h10.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : Monsieur WATELET

Secrétaire : Monsieur TASSET

Le syndic représenté par M. DELDIME rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.847	6.847		

2. **Présentation par l'architecte LOUIS de 3 dossiers**

(10.000 Q concernées)

a) Dossier mise en sécurité incendie (sujet points 3 et 4 de l'AGO 2023)

Vous trouverez en annexe le plan du sous-sol assurant le repérage des compartimentages. Cela vaut aussi pour un étage-type fixant les circulations verticales et autres GT, nécessitant d'être compartimentées.

Pour rappel, la mise en conformité IILE est fixée dans la nouvelle loi communale de la Ville de LIEGE applicable depuis 2018.

En synthèse, divers chapitres définissent les travaux. Notre dossier est structuré suivant les rapports émis par l'IILE.

Chapitre 1 – Compartimentage

Il s'agit d'isoler des compartiments l'un de l'autre pour éviter la diffusion du feu et permettre l'évacuation (chemin de fuite) de manière sécurisée.

Les zones « compartimentées » sont reprises avec liseré rouge gras sur les plans. Cela concerne :

- les cages d'escalier
- les locaux techniques et les locaux poubelles
- les SAS d'ascenseur à créer au -1
- les parkings
- les GT (gainex techniques)
- les appartements

Dans ce chapitre, les interventions sont principalement :

- remplacement des portes existantes par des portes EI1 30 ou EI1 60 (soit résistantes au feu 30 ou 60minutes suivant l'affectation du local ou du compartimentage)
- création de SAS ascenseur au -1 (repérer sur plan -zone orange) – Outre la pose de portes RF, cela induit sur la réalisation de cloisons et de faux-plafonds EI1 30 ou EI1 60
- obturation des pieds de GT au plafond du -1 (art.3.3.2.3a du bordereau en annexe)
- Gestion RF des traversées des planchers et des murs entre deux compartiments (art. 3.3.2.4.a)

Chapitre 2 – Signalisation

En lien avec le chapitre 1, il s'agit de compléter la signalisation favorisant le repérage et le sens de fuite

Considérant la « complexité » de l'immeuble (parkings, sous-sol communs), des plans de repérage clairs devront être apposés en plusieurs endroits (art.3.6 du bordereau)

Chapitre 3 – Electricité

Suite à la création de SAS ascenseur au -1, cela induit sur la fourniture et pose de nouveaux luminaires. Nous conseillons de prévoir des luminaires mixtes tels que décrits à l'art. 3.8.2.1 (luminaires combinés intégrant détecteur, éclairage quotidien et éclairage de sécurité)

Dans le parking, le nombre de luminaires ne répond pas à la norme. Nous avons donc proposé la complétude et le remplacement suivant la même typologie.

En outre, il y a obligation que les luminaires en plafonniers soient complétés d'éclairage « bas » afin de baliser le repérage et le chemin de fuite en cas de présence de fumées altérant l'éclairage « haut ». Cela est décrit à l'article 3.8.2.2.

Concernant les couloirs de caves, et même si cela n'est pas lié à la sécurité incendie, nous vous conseillons de remplacer vos luminaires avec Bouton-Poussoir par des luminaires à détection intégrée. Nous avons quantifié ce poste mais pas valorisé dans l'estimation.

Chapitre 4 - Moyens de lutte contre l'incendie

Ce chapitre est donné à titre indicatif.

En général, la copropriété contracte avec des fournisseurs suivant le principe « location/entretien ».

Chapitre 5 – Détection d'incendie

La présence de parkings dont un -1 nécessite une installation de détection incendie, avec dispositif d'alarme non équivoque capable en toute circonstance d'inviter l'ensemble des occupants à quitter l'établissement.

Cela induit donc sur la pose de sirènes dans les communs, à raison d'un étage sur 2.

Cela est décrit aux art. 3.10.1, 3.10.2 et 3.10.3

Chapitre 6 – Exutoire de fumées

Au droit de chaque cage d'escaliers, en partie haute, il y a lieu de prévoir la pose d'exutoire de fumées avec report de commande manuelle au rez-de-chaussée.

Pour parfaite information, il n'y a plus lieu de prévoir l'ouverture automatique de l'exutoire couplée à la t° des fumées. Seuls les Pompiers décident d'ouvrir ou non l'exutoire, justifiant le report de commande manuelle au rez, clairement visible dès l'entrée dans le bâtiment (avec plan d'orientation et de repérage placé à côté).

Au niveau de la résidence Titien, nous avons privilégié le remplacement d'un châssis en partie haute par un « châssis-exutoire » (tombant extérieur sur crémaillère)

Le bordereau en annexe spécifique à ce dossier de mise en sécurité incendie est structuré de la manière suivante :

- un onglet synthèse
- un onglet parking fixant l'estimation des travaux à 69.103,80€ htva
- un onglet « sous-sol communs » fixant l'estimation des travaux à 48.004€ htva
- un onglet Entité Michel-Ange fixant l'estimation des travaux à 20.257€ htva
- un onglet Entité Raphael fixant l'estimation des travaux à 18.287€ htva (Nous avons tenu compte pour info que, après nos visites des lieux, l'entreprise Burnotte a posé deux portes RF dans le hall d'entrée. Il se peut à ce égard que des interventions de ce genre aient été réalisées sans que nous en ayons été avertis)
- un onglet Entité Vinci fixant l'estimation des travaux à 25.047€ htva
- un onglet Entité Titien fixant l'estimation des travaux à 21.947€ htva

Si un phasage doit être envisagé, il y a lieu de privilégier les compartimentages en mettant l'accent sur celui entre parking et sous-sol et sur ceux liés aux chemins de fuites soit les cages d'escalier.

Nous rappelons également que la copropriété doit fournir les attestations de conformité des installations d'électricité (à défaut nous avons valorisé dans l'estimation (onglet synthèse) 5000€ htva de SAJ en couverture des éventuelles infractions, de gaz, des ascenseurs, des extincteurs et autres RIA.

Cela vaut aussi pour les attestations d'entretien des chaudières et des cheminées.

Complémentairement, nous nous permettons de vous rappeler que ce dossier ne vaut que pour la mise en conformité des communs.

Cela doit être complété d'obligations privatives, à savoir :

Porte d'accès à l'appartement : EI1 30

Attestation de conformité de l'installation électrique valable de moins de 5ans

Attestation sur l'honneur de la présence de détecteur de fumée (1/80m²)

Les copropriétaires sont d'accord pour phaser les travaux. Le conseil de copropriété va rencontrer M. LOUIS, l'architecte, pour discuter des priorités à réaliser.

Monsieur TASSET et M. DEPAYE sont désignés pour discuter avec M. LOUIS.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

➤ Monsieur DUBOIS rejoint la réunion (164Q)

b) Dossier humidité VINCI (étages 6,7,8 et 9)

Ce point est connu et a déjà été présenté.

Pour rappel, la cause principale est liée à un pont thermique important en lien avec le principe constructif spécifique au pignon concerné.

De plus, ensuite du peignage réalisé, il est constaté que le parement en béton présente des altérations telles délitement partiel, anglée ouverte...)

Pour éviter des frais de réparations qui n'apporteront aucune réponse thermique, nous vous conseillons de barder le pignon avec une isolation PIR de 10cm d'épaisseur.

Considérant la configuration du pignon (divisé par la cheminée/GT telle que recensée sur nos plans)

Nous avons scindé l'estimation en sériant « pignon anglée rue de l'évêché » et « pignon après cheminée ».

Notre estimation est établie suivant offre reçue pour un chantier similaire démarrant cette semaine.

L'estimation est la suivante :

-Anglée rue de l'Evêché : 20.367,50€ htva

-Après cheminée : 13.027,50€ htva

Il est à noter que les désordres intérieurs rencontrés sont essentiellement liés à l'anglée rue de l'Evêché.

Cela concerne les étages 9, 8, 7 et 6. Ce point sera renégocié avec l'architecte, M. LOUIS.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

c) Dossier Réfection des terrasses arrière pour MICHEL ANGE et RAPHAEL

Les constats sont connus. Ils se présentent par des altérations importantes au niveau des bétons, essentiellement au droit des bandeaux d'about des terrasses et plus ponctuellement au droit des évacuations en plomb des avaloirs.

Les causes sont les suivantes :

- Absence d'étanchéité
- Ancrages verticaux des GC dans le bandeau d'about, complétés pour les terrasses otravée D de « raidisseurs » traversant le carrelage.
- Gestion des avaloirs sans fourreau traversant et réseau en plomb

Vous trouverez donc en annexe notre bordereau estimatif intégrant les travaux à conseiller, en lien avec le relevé effectué sur site.

Cela concerne donc les terrasses travée B (Michel-Ange), C&D (Raphael).

Le bordereau est scindé suivant les chapitres suivants :

Installation de chantier dont l'assurance RC10 obligatoire : 5.600€ htva

Préparation des travaux : 3.527€ htva

Echafaudage : 8.534€ htva

Nettoyage : 1.270€ htva

Réparation des bétons : 10.176,67€ htva

Peinture des bétons : 4.654 € htva

Traitement des GC : 11.988€ htva

Etanchéisation des balcons : 49.631€ htva Nous avons privilégié la dépose du complexe existant, la réalisation de nouvelle chape de pente (nous permettant une nouvelle implantation des avaloirs et des TD extérieurs aux rangements terrasses) avec une finition de type étanchéité décorative. Cela nous permet d'assurer une meilleure gestion en rehausse sous les portes.

Gestion de la rive de toiture au droit de l'encorbellement couvrant le +9 : 1.875€ htva

Soit un total de 97.257,41€ htva ; ventilés comme suit =

- travaux communs : 84.107,56€ htva soit 95.394,79€ TVAC et honoraires compris soit 9,54€ TTC/quotité
- travaux privés : 13.149,85 € htva à répartir au prorata des surfaces et des longueurs de GC

Ce point sera rediscuté avec Monsieur LOUIS.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

3. Election syndic

(10.000 quotités concernées)

Comme ADK l'a annoncé précédemment, elle ne souhaite pas poursuivre la gestion de la copropriété au vu des relations difficiles avec certains membres du conseil.

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 10 janvier 2024, l'assemblée générale choisit le même syndic parmi les trois candidats sélectionnés par le conseil de copropriété le 6 mai 2024 et classés dans l'ordre suivant à la suite d'une consultation de près des deux tiers des copropriétaires sur leurs offres respectives de services et de prix le 6 juin 2024 :

- SYNDIA SPRL (15.433 € /an + frais non forfaitaires 85 € /h)
- BEWOLF SRL (19.008 € /an + frais non forfaitaires 88 €/h)
- M. André DUBOIS (13.800 € /an + frais non forfaitaires 55€/h)

Le nouveau syndic prendra ses fonctions dès le 25 octobre 2024 pour un an.

Après discussion, l'assemblée décide de nommer le syndic SYNDIA SPRL pour une période d'un an jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour SYNDIA sprl</i>	<i>Pour BEWOLF srl</i>	<i>Pour André DUBOIS</i>
7011	5984	1027	0

Détail des votes en annexe

4. 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 :

- Mise en conformité du local chaufferie, remplacement de deux vannes d'isolation et remplacement du corps de chauffe pour un montant de 15.699,66 € (prélèvement au fonds de réserve)
- Remplacement châssis des portes d'entrée Michel-Ange et Raphael pour un montant de 2.537,00 € (acompte 1 et 2) (Prélèvement au fonds de réserve)
- Remplacement d'une séparation de terrasse au 9^{ème} étage pour un montant de 1446,05 € (prélevé au fonds de réserve).
- Remplacement de tuyauterie chauffage par DELBRASSINNE pour un montant de 7.169,00 € ttc
- Fourniture et pose d'une centrale de détection gaz par DALEMANS pour un montant de 2.249,39 €
- Mise en conformité électrique des communs et de la conciergerie pour un montant de 1.672,68 €

b) Energies :

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

Le contrat actuel est souscrit auprès de TOTALENERGIES en prix variables assorti d'une possibilité de « CLICS ».

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° : 816.805.724 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA BUILDIMAX – franchise : légale. L'immeuble est assuré en valeur de reconstruction à neuf.
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : Contrat n°2162440 – Courtier : PECHARD – Compagnie : DAS

- Assurance RC conseil de copropriété : Contrat : ZCN 600 073 629 – Courtier : PECHARD - Compagnie : ALLIANZ
- Assurance LOI : Contrat n°95 002 568 – Courtier : PECHARD – Compagnie : AG

5. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2029
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2021 – Validité 5 ans
- PEB :
Le rapport PEB est valable jusqu'en 2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société GOESSENS
Dernier entretien effectué le 29/03/2024
- Ascenseur(s) :
la dernière analyse de risque a été effectuée le 12/10/2021
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2036
Attestation de régularisation : oui pour AR 2006
AGO 2023 : l'assemblée décide de mettre les ascenseurs en conformité suivant l'offre de KONE
- Amiante :
Un contrôle annuel a été effectué le 26/09/2023
Le contrôleur devra prévenir le concierge avant son passage.
Il sera demandé si un contrôle annuel est obligatoire
- Conformité incendie
L'immeuble n'est pas en conformité incendie – voir point 2 a ci-dessus
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : BUSINESS FIRE – Validité : 06/03/2025
 - Exutoire : CRAHAY – Pas d'entretien car exutoires fixes
 - Eclairages de secours : CRAHAY – Validité : 28/02/2025
 - Portes RF : BURNOTTE – Validité : 31/10/2024
 - Détection gaz : DALEMANS – Validité : 18/07/2025

b) Adaptation des statuts de la copropriété – point sur la situation.

Les statuts datent du 29/02/1968

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

Le notaire HEPTIA à ESNEUX a été contacté. Le notaire liera le 2 statuts sous forme d'une association de fait (notamment pour avoir un syndic commun ainsi qu'un concierge commun). Le Conseil de copropriété partagera le projet préparé par le notaire HEPTIA aux autres copropriétaires. Ce point sera voté lors de la prochaine assemblée générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

c) ROI – adaptation/respect

- Ascenseurs : pas de transport de marchandises : interdiction de transporter des déchets de construction.
- Les propriétaires devront prévenir le syndic des travaux qui seront effectués dans les privés avant le début des travaux. Le concierge devra toujours être prévenu pour faire un état des lieux des communs avant et après travaux. Les responsables des dégâts constatés dans les communs seront tenus d'indemniser la copropriété.
- Les propriétaires sont tenus de communiquer sans délai au syndic les informations sur les mouvements dans l'immeuble (changement de locataires)
- Les occupants seront tenus de nettoyer les communs s'ils salissent lors de leur passage.
- Interdiction d'évacuer des déchets de construction dans les canalisations

d) Sécurisation d'accès (gestion des badges)

Plusieurs vols ont été recensés dans l'immeuble. Des badges auraient été volés et seraient peut-être en circulation. L'électricien propose de rassembler tous les badges pour les reprogrammer ou d'en commander des nouveaux => il propose un nouveau système mixte avec badges/télécommandes avec plusieurs canaux. Il serait possible de les désactiver à distance avec une centrale de gestion à distance : coût +/- 500 €.

6. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1000Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/08/2024, le total des charges s'est élevé à 181.440,17 € contre 156.474,13 € l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement des travaux listés ci-dessus et de l'indexation des contrats.

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

- Fonds de réserve « Résidence » (10.000 Q) : 142.773,53 €
- Fonds de réserve « Immeuble » (10.000 Q) : 2.221,13 € (boni travaux façades 19-20)

Il y avait un emprunt en cours, le prêt s'est terminé le 14/05/2024, le solde de 12.655,74 € a été prélevé au fonds de réserve « Emprunt ».

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

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 5.122,67 € (SPIVAC et COLSON). Ces deux dossiers sont auprès de l'avocat.

Il n'y a aucun sinistre commun.

Monsieur TASSET signale qu'il y a des anomalies dans les décomptes TECHEM.

Pour une question de présentation des comptes analytiques, l'Assemblée n'approuve pas les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	358	6653	

Noms des votants « pour » : M. ALBERT et Mme RENARDY

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

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

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

8. Réfection des façades et des terrasses (10.000 quotités concernées)

Un dossier judiciaire avait été ouvert à l'encontre de GAMMA PLAN/TECTUM ALUMINIUM.

Les travaux repris dans la convention ont été réalisés sous la surveillance de l'architecte.

Une réunion avec toutes les parties s'est tenue le 28 juin 2024. L'expert judiciaire, M SCHOFFENIELS, considérerait que les travaux ont bien été réalisés conformément à la convention et sont en état de réception.

L'expert judiciaire a proposé au juge de rendre son rapport final pour le 27 décembre 2024.

Mme VANDEVENNE a fait état de problèmes dans son appartement tout récemment. Les informations ont été envoyée à l'architecte BOCCA.

Il y a également un garde-corps fissuré chez M. GODBILLE. TECTUM a été interrogé et n'a pas remis offre de prix pour le remplacement.

Le nouveau syndic qui prendra la suite d'ADK devra ré-interpeller l'expert judiciaire afin que celui-ci se mette en rapport avec GAMMA PLAN et TECTUM concernant ces deux problèmes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

9. Remplacement du concierge : point sur la situation

Il avait été décidé lors de la dernière assemblée générale de confier ce poste à M LEFORGEUR qui ne sera pas resté longtemps.

Une nouvelle recherche de concierge a eu lieu en début d'année et Mme MAHAL avait été sélectionnée, elle a débuté sa mission fin janvier 2024.

Très vite, les copropriétaires se sont rendu compte que Mme MAHAL ne convenait pas et en accord avec le conseil de copropriété Mme MAHAL a été remerciée en date du 15 mai 2024. Lors de l'état des lieux de sortie, il avait été constaté un coup dans la porte menant vers la chambre. Le syndic avait demandé offre à BURNOTTE mais le devis étant trop élevé. Il avait été demandé à Mme MAHAL de se charger de la réparation. Mme MAHAL ne donne plus signe de vie depuis.

Le syndic a de nouveau effectué une recherche pour un concierge. M Edouard TIMMERMANS a été sélectionné et son contrat a débuté le 22 juillet 2024 après une période d'essai. M TIMMERMANS a pris possession de la loge de la conciergerie.

Les copropriétaires ont un avis favorable pour le nouveau concierge.

10. Travaux – décision – mode de financement

a) Réfection des halls + budget supplémentaire pour le remplacement des boîtes aux lettres de l'entrée 4 (10.000 Q concernées)

Le conseil de copropriété avait reçu mandat pour sélectionner les entrepreneurs et fixer les autres modalités pour un montant maximum de 30.000 € pour les 4 entrées avec placement de porte RF au rez-de-chaussée uniquement.

Il avait été décidé :

Michel Ange : Portes RF via BURNOTTE pour 1.810 € HTVA + Peintures via BRANTS pour 2.982,50 € HTVA + Porte d'entrée via GL CHASSIS pour 3.501,32 € HTVA et poste électricité via M CRAHAY pour 550 € HTVA.

Raphael : Portes RF via BURNOTTE pour 1.810 € HTVA + Peintures via BRANTS pour 2.982.50 € HTVA + Porte d'entrée via GL CHASSIS pour 3.501.32 € HTVA et poste électricité via M CRAHAY pour 550 € HTVA.

Vinci : Portes RF via BURNOTTE pour 1.810 € HTVA + Peinture via BRANTS pour 4.180 € HTVA + Boîtes aux lettres via AZ Security pour 2.119.60 € HTVA et poste électricité via M CRAHAY pour 270 € HTVA

Titién : Portes RF via BURNOTTE pour 905 € HTVA + Peinture via BRANTS pour 2.495 € HTVA et poste électricité via M CRAHAY pour 500 € HTVA

Ces travaux ont été commandés. Il manque donc un budget pour les boîtes aux lettres.

Deux copropriétaires souhaitent remplacer les boîtes du 4 (Mme RENARDY et M. LAHAUT)

b) Demande de Mme RENARDY : Curage préventif de toutes les colonnes d'évacuation des eaux usées (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décide plutôt de prévoir un contrôle par caméra des colonnes d'évacuation.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
7011	7011		

c) Travaux extraordinaires à prévoir (Art. 3.89 § 5 – 16°) (10.000 Q concernées)

- Eclairages cages d'escaliers
CRAHAY a envoyé une offre : 9.739€ htva
Sur le principe, les copropriétaires sont d'accord pour remplacer les éclairages. Des devis seront présentés à la prochaine AG.
- Amélioration gestion analytique
M. TASSET informe qu'il y a un compteur général pour l'eau : chauffage, garages et parties privatives. Il faudrait pouvoir suivre ces consommations en plaçant des décompteurs. Il serait donc possible de déterminer s'il y a une fuite ou pas.
Il faudrait également placer 4 décompteurs électriques pour les ascenseurs.
Des devis seront présentés à la prochaine AG

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

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

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 170.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

c) Fonds de réserve « résidence » :

(10.000 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 15.000€

Les copropriétaires s'accordent sur un montant de 20.000 € pour l'exercice 2024/2025.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

12. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

M. TASSET, Mme JORIS, M. DEPAYE, M. WATELET, M. FLAGOTHIER, M. SFERRAZZA, Mme CHARLIER, Mme VANDEVENNE, M. GASPARD

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur TASSET

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7011	7011		

13. Divers

- M. DEPAYE informe avoir un problème de boucle de terre dans son appartement.
Aucun autre propriétaire présent aurait le même problème.
- Toiture des garages => il y a de la verdure et les avaloirs sont bouchés, il faut prévoir un nettoyage rapidement.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H00

3 - Election syndic														
Num	Qté général	P	STNDIA				BE WOLF				DUBOIS			
			OU I	HO N	AB S	Réultat	OU I	HO N	AB S	Réultat	OU I	HO N	AB S	Réultat
1 M. Mme H/CHARLIER - DEMBOUR	188	X					X			188				
2 Mlle ALBERT Anne-Marie	179	X					X			179				
3 Mme BODEUX Nathalie	179	X	X			179								
4 M. Mme BORN-HELLIN	164	X	X			164								
5 SPRL BOVEROUX ETUDES & CONSEILS	285													
6 Mme BROCK Salange Youva GUSTING	224													
7 Mme CLOES Martine	132	X	X			132								
8 M. COGHNET Bruno - BOSSY Amélie	285	X	X			285								
9 Mme CORPER Geneviève	179													
10 Mme CREVECOEUR Michèle	179													
11 Famille DAENEN - BAUDINET	109													
12 M. DE WINDT Jean-Pierre	126	X	X			126								
13 M. DEBOIS Vincent	132													
14 Mme DELVENNE - JARDON	343	X	X			343								
15 M. DEPAYE Thibault	189	X	X			189								
16 M. Mme DUBOIS	164	X	X			164								
17 M. GASPARD Francis	109	X	X			109								
18 Mme GERARD-THIRIART Nadine	132	X	X			132								
19 M. GIELEN Frédéric	126													
20 M. Mme GODBILLE Ernest-DAMIT Jacqueline	285	X	X			285								
21 M. HANARD Pierre-Jean	189													
22 Mme HAZEE Diane	164													
23 Mme HENRARD Lucrèce	126	X	X			126								
24 Famille HOPPE - CLEEMPOEL	285	X	X			285								
25 SRL IMMO FLAGOTHIÉ	491	X	X			491								
26 Mme JOIRIS Anne - LAHAUT	285	X					X			285				
27 Famille LAPORT - HAVERLIN	53													
28 M. Mme LEMAIRE - GAVRAY	189	X	X			189								
29 S.A. LOCAPARK	126	X	X			126								
30 Mlle LUBRANO LOBIANCO Aurane	126	X	X			126								
31 M. MANS Michel	126	X	X			126								
32 M. Mme MASSET Claire & Marie	164													
33 M. Mme PASINELLI THOMAS	109	X	X			109								
34 Mme PIRON Anne	164	X	X			164								
35 Mme PORTAIL André	189	X	X			189								
36 S.A. R & J COLSON COLSON Jean	201													
37 Mme RENARDY Christine	179	X					X			179				
38 M. Mme REGISTER-PUTTERS Gérard	164													
39 M. Mme SFERRAZZA Salvatore/VERSLEGER	285	X	X			285								
40 SPRL SOFINGEST	285													
41 Mme SPIVAC Manique	214													
42 M. TASSET Daniel	126	X	X			126								
43 Mme THYS Laurence	179	X	X			179								
44 Indiv. VANDENDRIESCHE-TOLLENAERE-BV	223	X	X			223								
45 M. VANDENINDEN-DESIR	179	X	X			179								
46 Mlle VANDEVENNE Stéphanie	285	X	X			285								
47 M. Mme VANHOVE - VANDEVENNE	189	X	X			189								
48 M. VERSLEGERS Jérémie	132													
49 Mlle WAGNEUR Dominique	196	X					X			196				
50 M. Mme WATELET Michel/CARTON de Wiart G	315	X	X			315								
51 M. WEBER-KREBS David	189													
52 M. Mme VERNA Jean-Marie/GERMAY Francis	164	X	X			164								
			110.000				19.559				19.559			
Nb propriétaires: 52			10000				5984				1027			
			Quantité votants				5984				1027			
			Votants candidats				5984				1027			
			O	OUI	5984	100	%			OUI	0	***	%	
			N	NON	0	0	%			NON	0	***	%	
			A	ABS	0					ABS	0			