

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
résidence « ARDENNES » sise Rue P.J. Delcloche à 4020 LIEGE- BCE : 0819.922.588
Tenue à liège le 11 janvier 2023 à 17h00.**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières
 - a. Ratification de changement de firme au niveau du nettoyage.
3. Travaux :
 - a. Ascenseurs : Rapport analyse de risque – présentation des travaux à réaliser au niveau de l'ascenseur afin de lever les dernières remarques et obtenir la régularisation – Présentation des devis de la firme AEM & Kone pour un montant de +/- 5050 € HTVA : Décision
 - b. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste
4. Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :
 - a. Fonds de roulement / proposition :
 - i. Budget énergies – Proposition d'un budget de 17 000 €/an par versement mensuel/charges réelles - Décision
 - ii. Budget charges courantes autres - Proposition d'un budget de 20 000 €/an par versement mensuel/charges réelles - Décision
 - b. Fonds de réserve/ proposition : diminution des montants à 15 000 € (sur 8.814 q.) – Décision
5. Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 10/13 propriétaires, soit 8026/10.000 quotités.

Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre 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.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

1) Constitution du bureau de l'assemblée.

La présidence est assurée par **M. REMION**

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic, représenté par **F. COLLIN**

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

2) Décharge pour la gestion et reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières.

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire/le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires. Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières encours. Un mandat est octroyé au syndic pour le renouvellement à l'échéance de ces contrats pour une durée n'excédant pas plus de 3 ans.

Rapport/Commentaires du commissaire/du collège de commissaires aux comptes :

Le commissaire aux comptes n'émet aucunes remarques.

Le syndic interrogera Kone sur la facture datant de 2021 pour le remplacement du bouton poussoir.

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve les comptes pour la période 2021-2022.

L'assemblée générale approuve le nouveau contrat de nettoyage de la firme Pro Clean I&D.

Vote		
Oui :	8026	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes **sont** approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée au Commissaire/au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

3) Travaux.

- a. **Ascenseurs : Rapport analyse de risque – présentation des travaux à réaliser au niveau de l'ascenseur afin de lever les dernières remarques et obtenir la régularisation – Présentation des devis de la firme AEM & KONE pour un montant de +/- 5050€ HTVA : Décision.**

Présentation des devis de la firme AEM & KONE

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve le devis de la firme KONE pour la réalisation du travail de mise en conformité pour un montant de **4547,70 € TVAC** (cfr devis OFFRE 0009411838)

Vote		
Oui :	8026	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :		Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

b. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste.

Soumis au vote :

L'assemblée générale décide de ne donner aucun mandat.

Vote		
Oui :	8026	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

4) Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :

a. Fonds de roulement / proposition :

I. Budget énergies – proposition d'un budget de 17.000€/an par versement mensuel/charges réelles – décision.

- ❖ Versements *mensuels*
- ❖ *Sur base des charges réelles réadaptées ou non.*

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve un budget pour les énergies de **17 000 €**/an par versements mensuels sur base des charges réelles.

Vote		
Oui :	8026	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

II. Budget charges courantes autres – proposition d'un budget de 20.000€/an par versement mensuel/charges réelles – décision.

- ❖ Versements *mensuels*
- ❖ *Sur base des charges réelles réadaptées ou non.*

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve un budget charges courantes de **20 000 €**/an par versements mensuels sur base des charges réelles.

Vote		
Oui :	8026	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

b. Fonds de réserve/proposition : diminution des montants à 15.000€ (sur 8.814q.) – décision.

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 / 5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

Proposition : **15.000 €.**

❖ Modalité de l'apport périodique : versements **mensuels**

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve un budget pour le fonds de réserve de **15 000 €**/an par versements mensuels sur base des quotités. (8.814 q)

Vote		
Oui :	8026	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%** (vote ½)

5) Elections et/ou réélections statutaires : syndic, commissaire/ou collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété.

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) : M KEMPENAAR

Vote		
Oui :	8026	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Art.3.90 §1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 : M REMION

Vote		
Oui :	8026	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Candidat n° 2 : M JAMAR

Vote		
Oui :	8026	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Divers/Notes :

- Placement de screen sur les châssis :

L'assemblée générale approuve le placement de screen sur les châssis (ces travaux sont d'ordre privé). La couleur du screen devra être identique afin de garantir une harmonie esthétique, ce point et le numéro du RAL seront ajoutés au ROI.

Vote		
Oui :	4457	Q
Non :	3569	Q
Noms :	BADA – RENARD - RINALDI	
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **55.53 %**.

- La référence pour l'affiliation au SNPC est la suivante : M58942.

Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.

➔ *Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à 19 h30.*