

**Association des copropriétaires de la résidence  
KENNEDY, quai Van Hoegaerden 2 à 4000 LIEGE 1  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 5 septembre 2018**

Sont présents ou valablement représentés : 84 propriétaires sur 216

soit : 60.799 quotités sur un total de 100.000.

Le double quorum n'étant pas atteint mais s'agissant d'une assemblée recommencée, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

En vertu de la loi sur la copropriété, les voix de la Province (39.461 quotités) sont réduites à 21.338 quotités (équivalent à l'ensemble des autres quotités présentes ou représentées).

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.

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 des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

Mme ARNOLD, Présidente de l'Assemblée, souhaite la bienvenue aux propriétaires, les remercie de leur présence et ouvre la séance à 18H10.

Résumé des discussions et décisions prises :

**1. Constitution du bureau : président et secrétaire**

Mme ARNOLD, est nommée Présidente de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par J. AENDEKERK.

**2. Rapport de gestion de l'exercice 2017/2018 – approbation**

Le syndic donne lecture du rapport de gestion de l'exercice 2017/2018.

J AENDEKERK attire l'attention des propriétaires sur le fait qu'il est demandé à l'Assemblée d'octroyer les deux mandats suivants :

- Pour l'adaptation des statuts : compte tenu de la récente loi du 18 juin 2018 qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, confier un mandat au syndic pour adapter les statuts et passer l'acte authentique intégrant l'ensemble des modifications législatives.
- Rénovation des halls d'entrée et des cabines d'ascenseurs : octroyer mandat au Conseil de copropriété pour faire choix d'un architecte en vue de présenter à la prochaine Assemblée Générale un projet et un budget relatifs à la rénovation des deux halls et des cabines.

Copie du rapport de gestion est joint au présent procès-verbal.

Dès après, la gestion 2017/2018 est approuvée et les deux mandats sollicités sont octroyés.

Résultat du vote :

OUI : 41.693 quotités

ABSTENTION : 983 quotités / NOMS : DESSIS, GEORGIPOULOS, MALHERBE-TSILIGAS.

### **3. Travaux à la résidence**

#### a) Décision relative au renouvellement des installations de chauffage de l'entité résidentielle

M. VAN BOECKEL rappelle aux propriétaires qu'une étude complète avait été confiée à la société BEST'S SOLUTION qui a procédé à la rédaction d'un cahier de charges et a lancé des appels d'offres auprès de 6 entreprises.

2 entreprises ont remis prix sur des bases identiques :

- Société GOESSENS : import de 173.663€ TVA comprise ;
- Société CMS/SENEC : import de 145.922€ TVA comprise.

Après que réponses soient apportées aux questions posées par plusieurs propriétaires, le renouvellement des installations de chauffage, ainsi que le choix du fournisseur est soumis à l'approbation de l'Assemblée, le financement de ces travaux s'effectuant par prélèvement du fonds de réserve.

Résultat du vote (hors Province ne participant pas à cette dépense) :

Renouvellement :

OUI : 26.189 quotités

ABSTENTION : 372 quotités / NOM : VAN DEN SCHUEREN.

Choix du fournisseur :

CMS/SENEC 24.375 quotités soit 94,42%

GOESSENS : 1.814 quotités soit 5,59%.

Le renouvellement des installations sera donc confiée à la firme CMS/SENEC, les travaux étant prévus au prochain printemps.

#### b) Proposition de remplacement des décompteurs d'eau chaude et d'eau froide

La plupart des décompteurs d'eau chaude et d'eau froide de la copropriété ont été placés voici une quinzaine d'années.

Il est nécessaire de procéder à leur renouvellement.

Proposition est faite aux propriétaires de procéder à ce remplacement dans le cadre d'un contrat de location – relevés – répartition.

La société ISTA a remis l'offre la moins élevée (9,90€ HTVA par an pour l'ensemble des prestations précitées).

M. VAN BOECKEL précise avoir obtenu gratuitement un suivi en temps réel de chaque décompteur, avec analyse des consommations et alerte en cas de problème (prestation habituellement facturée 1,78€ HTVA l'unité).

Résultat du vote :

OUI : 26.258 quotités

ABSTENTION : 224 quotités / NOM : DETRIXHE.

#### 4. Comptabilité de la résidence

- a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2017/2018 – rapport du commissaire aux comptes :

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges (sauf dépenses exceptionnelles) s'est élevé à 513.800,53€ contre 497.839,58€ l'exercice précédent (pour un budget prévu de 520.000€).

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2018.

M. VAN DER SCHUEREN confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Résultat du vote :

OUI : 41.693 quotités

ABSTENTION : 983 quotités / NOMS : DESSIS, GEORGIOPOULOS, MALHERBE-TSILIGAS.

- b) Budgets de l'exercice 2018/2019 :

- Charges courantes : sur base des charges de l'exercice écoulé, et en prévision de l'augmentation du prix du gaz, le syndic propose aux propriétaires d'augmenter le budget des charges courantes de 20.000€ pour le porter à 540.000€.

Cette proposition est acceptée.

Résultat du vote :

OUI : 40.277 quotités soit 96,33%

NON : 2.225 quotités soit 3,67% / NOMS : DELHALLE, DELHALLE N., DESSIS, DETRIXHE, GEORGIOPOULOS, GERMAY A., MALHERBE-TSILIGAS, YANS.

ABSTENTION : 174 quotités / NOM : DUBRU

- Fonds de réserve : proposition de maintenir l'apport à 80.000€

Résultat du vote (hors Province):

OUI : unanimité

#### 5. Décharge

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

Résultat du vote :

OUI : 41.608 quotités

ABSTENTION : 1.068 quotités / NOMS : DELHALLE, DELHALLE N., DETRIXHE, GERMAY A.

#### 6. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de Copropriété :

Cette année, Messieurs MARTIN et VAN DER SCHUEREN sont sortants et rééligibles.

Résultat du vote :

OUI : 42.452 quotités

ABSTENTION : 224 quotités / NOM : DETRIXHE.

La composition du Conseil de copropriété sera donc la suivante :

- Madame ARNOLD, Présidente ;
- Messieurs MARTIN, VAN DER SCHUEREN, VAN PUYENBROECK ET WAHLE ;
- La Province, actuellement représentée par Mme MATAGNE.

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. VAN DER SCHUEREN est réélu.

Résultat du vote :

OUI : 42.452 quotités  
ABSTENTION : 224 quotités / NOM : DETRIXHE.

c) Syndic (2 ans)

le mandat du syndic ADK vient à échéance. Proposition est faite aux propriétaires de renouveler le mandat pour 2 années.

Mme ARNOLD est mandatée pour signature du contrat de syndic.

Résultat du vote :

OUI : 40.451 quotités  
NON : 174 quotités / Noms : Mme YANS  
ABSTENTION : 2.051 quotités / NOMS : DELHALLE, DELHALLE N., DESSIS, DETRIXHE, GEORGIPOULOS, GERMAU A., MALHERBE-TSILIGAS.

**7. Information quant à la proposition de la société PROXIMUS d'équiper les immeubles de câblage en fibre optique – mandat au syndic quant à l'accord à donner sur les modalités d'installation dans les communs**

Le syndic informe les propriétaires que PROXIMUS propose de placer dans les immeubles à appartements de nouveaux câbles permettant un raccordement par fibre optique.

Ces travaux sont à la charge exclusive de PROXIMUS.

La copropriété donne mandat au syndic quant à l'accord à donner à PROXIMUS sur les modalités d'implantation des nouveaux câbles dans les communs.

Il est cependant précisé que toute question relative au raccordement des appartements à la fibre optique est du ressort de PROXIMUS.

Résultat du vote :

OUI : unanimité

**8. Divers**

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.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H30.**

**Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé par les participants et le syndic.**