

Copropriété KENNEDY

N° entr. : 0.850.180.947

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

N/Réf. : JA/da



Liège, le 24 juin 2019

☎ 04/220.70.70

📠 04/220.70.80

adam@adksyndic.com

Recommandé par :



«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse» / «ClT_boite»

«ClT_Texte»

«ClT_Pays» - «ClT_CodePost»

«ClT_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
KENNEDY, quai Van Hoegaerden 2 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2019**

Sont présents ou valablement représentés : 110 propriétaires sur 215

soit : 70.334 quotités sur un total de 100.000

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

En vertu de la loi sur la copropriété, les voix de la Province de Liège (39.461 quotités) sont réduites à 30.873 quotités (équivalentes 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.

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

La séance est ouverte à 18h30.

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 la société syndic.

2. Rapport de gestion de l'exercice 2018/2019 - approbation

Lecture est donnée du rapport du conseil de copropriété, relatif à l'exercice 2018/2019 ; copie du rapport de gestion est jointe au présent PV.

La gestion de l'exercice 2018/2019 est soumise à l'approbation des propriétaires.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

Résultat du vote :

OUI : 61.522 quotités

ABSTENTION : 224 quotités (DETRIXHE N.)

La gestion 2018/2019 est approuvée.

3. Loi sur la copropriété entrée en vigueur le 01/01/2019 : information – adaptation des statuts – confirmation du mandat octroyé au syndic :

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui sont d'application depuis le 1^{er} janvier 2019. Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix à une majorité des $\frac{2}{3}$ pour les décisions relatives aux travaux de rénovation.
- Le fonds de réserve deviendra obligatoire. Il doit être alimenté, au minimum, chaque année, à concurrence de 5 % des charges ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, l'assemblée pourra y déroger moyennant une décision prise à la majorité des $\frac{4}{5}$ des voix.
- Ne peuvent participer à un vote sur un point que ceux qui sont concernés par la dépense y afférente.
- Privilège de la copropriété pour les charges impayées pour l'exercice en cours et le précédent (selon un rang déterminé dans le texte de Loi).
- Le rapport du conseil de copropriété est réduit à une seule obligation annuelle (au moment de l'assemblée) au lieu de deux.
- Des prescriptions actuellement reprises au RGC devront être transférées au ROI, il appartiendra au syndic d'adapter le Règlement d'Ordre Intérieur.

Proposition est faite aux propriétaires que, comme pour l'adaptation précédente des statuts, les modifications législatives soient réalisées par l'étude du notaire BRULL et que mandat syndic soit octroyé pour la passation de l'acte authentique.

L'adaptation des statuts, le choix du notaire et le mandat au syndic sont soumis à l'approbation des propriétaires.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

Résultat du vote :

OUI : 61.522 quotités

ABSTENTION : 224 quotités (DETRIXHE N.)

Mandat est donc octroyé au syndic pour adapter les statuts.

4. Travaux à la résidence

a) Décision relative à la rénovation des deux halls d'entrée – financement

Comme entrevu à l'assemblée générale de 2018, le conseil de copropriété a confié à Monsieur MARTIN, membre du conseil et architecte, l'étude de la rénovation des halls d'entrée, à soumettre à la présente assemblée.

Monsieur MARTIN expose aux propriétaires les différents travaux envisagés au niveau des 2 halls, en proposant soit une solution minimaliste pour un budget de 70.115,28 € TTC, soit des travaux plus complets pour un budget de 88.431,82 € TTC :

- Solution minimaliste : remplacement des châssis des 2 halls intermédiaire, rénovation des sols, nettoyage des surfaces des murs en marbre, transformation des murs en tissus par des murs peints, nouveaux plafonds côté Kennedy, électricité, éclairage, affichage ;

- Solution plus complète : remplacement des châssis extérieur et des halls intermédiaire, rénovation des sols des halls, rénovation des surfaces des murs en marbre, transformation des murs tissus avec revêtement métallique partiel, surfaces murales hall Croisiers en ce compris le sas de la morgue, rénovation par adaptation des faux-plafonds côté Croisiers, nouveaux plafonds côté Kennedy, électricité, éclairage, affichage.

Monsieur MARTIN répond aux différentes questions qui lui sont posées quant à ce projet et, après débat, 2 votes sont soumis à l'approbation des propriétaires :

1) Décision quant à la rénovation ou non des halls d'entrée :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 54.300 Q

Résultat du vote :

OUI : 47.927 quotités
 NON : 6.373 quotités (COLLETTE 330 q, DESSIS 704 q, DUMONT 324 q, GRANDRY 242 q, HUON 425 q, JAMIN 324 q, LEJEUNE 587 q, MARIQUE 330 q, PETTERLE 587 q, PIRON 321 q, SPASSOV 419 q, STASSART 1.025 q, TONNEAU 425 q, VERHOEST 330 q)

2) Pour les propriétaires ayant décidé de la rénovation des halls, décision à prendre entre les 2 solutions proposées ci-dessus :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 47.927 Q

➤ Solution minimaliste :

OUI : 3.264 quotités

➤ Solution plus complète :

OUI : 44.663 quotités

La rénovation des halls selon la version plus complète pour un budget de 88.431,82 € TTC est donc décidée (prélèvement du fonds de réserve).

b) Rénovation des ascenseurs

Comme demandé lors de l'assemblée générale de 2018, un point a été prévu concernant la rénovation des ascenseurs. Monsieur VANBOECKEL expose aux propriétaires que 3 types de travaux sont envisageables :

- Soit uniquement le remplacement de l'habillage des 4 cabines : 27.500 € TTC ;
- Soit placement de nouvelles boîtes à boutons avec affiche digital : 48.861,76 € TTC ;
- Soit placement de nouvelles portes cabines ascenseur : 29.345,04 € TTC.

Ces décisions sont soumises à l'approbation des propriétaires.

➤ Vote remplacement habillage :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 54.300 Q

Résultat du vote :

OUI : 51.963 quotités
 NON : 2.337 quotités (CHAPEAU 419 q, GRANDRY 242 q, JANSSENS 419 q, MARTIN-PAILLET 419 q, PIRE 419 q, SPASSOV 419 q)

➤ Vote placement nouvelles boîtes à boutons :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 54.300 Q

Résultat du vote :

OUI : 50.264 quotités
 NON : 3.343 quotités (CHAPEAU 419 q, GRANDRY 242 q, JANSSENS 419 q, MARTIN-PAILLET 419 q, PIRE 419 q, PONCE 1.006 q, SPASSOV 419 q)
 ABSTENTION : 693 quotités (DELAYE 274 q, MOMIGNY 419 q)

➤ Vote placement nouvelles portes cabines :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 54.300 Q

Résultat du vote :

OUI : 50.957 quotités
 NON : 3.343 quotités (CHAPEAU 419 q, GRANDRY 242 q, JANSSENS 419 q, MARTIN-PAILLET 419 q, PIRE 419 q, PONCE 1.006 q, SPASSOV 419 q)

Les 3 travaux proposés sont donc décidés (prélèvement du fonds de réserve).

c) Réfection d'une partie du parvis côté médiathèque

Monsieur MARTIN expose aux propriétaires les constatations faites au sujet de l'état du parvis coté Médiathèque qui doit être réfectionné. Le budget de ces travaux s'élève à 11.931,08 € TTC.

L'approbation des propriétaires est demandée en vue de réaliser ce travail.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

Résultat du vote :

OUI : 60.764 quotités
 NON : 669 quotités (COIBION 224 q, SPASSOV, 221 q, VRUNA 224 q)
 ABSTENTION : 313 quotités (BERTRAND G. 144 q, RUTTEN 169 q)

La réfection du parvis est décidée.

5. Comptabilité de la résidence

a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – rapport du commissaire aux comptes :

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

Le total des charges s'est élevé à 555.864,57 € contre 513.800,53 € en 2017/2018.

Le syndic précise que cette majoration résulte principalement du prix moyen du gaz qui a augmenté, entre les 2 derniers exercices, de près de 20 %.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2019.

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

L'Assemblée approuve les comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 61.374 Q

Résultat du vote :

OUI : 60.840 quotités
 ABSTENTION : 534 quotités (DETRIXHE 224 q, GEORGIOPOULOS 310 q)

b) Budgets de l'exercice 2019/2020 :

- Charges courantes : proposition de porter le budget à 568.000 € (+ 28.000 €)

Sur base des dépenses de l'exercice précédent, le syndic propose aux propriétaires d'augmenter le budget des charges courantes de 28.000 € pour le porter à 568.000 €. Cette proposition est acceptée.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 61.374 Q

Résultat du vote :

OUI : 60.398 quotités
 NON : 442 quotités (MARTIN-PAILLET 221 q, SPASSOV 221 q)
 ABSTENTION : 534 quotités (DETRIXHE 224 q, GEORGIOPOULOS 310 q)

- Fonds de réserve : proposition de réduire l'apport à 70.000 € (-10.000 €)

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 52.632 Q

Résultat du vote :

OUI (hors Province de Liège) : 52.213 quotités
 NON : 419 quotités (MARTIN-PAILLET 419 q)

6. Décharge

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

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

7. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété :

Cette année, Madame ARNOLD et Monsieur WAHLE sont sortants et rééligibles. Tous deux acceptent de poursuivre leur mission au sein du conseil de copropriété.

Résultat du vote pour la réélection de Madame ARNOLD :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

OUI : 60.233 quotités
NON : 448 quotités (COIBION 224 q, VRUNA 224 q)
ABSTENTION : 1.065 quotités (BRAIVE-RENARD F. 310 q, BRAIVE-RENARD JP 144 q,
GEORGIOPOULOS 310 q, MALHERBE 301 q)

Résultat du vote pour la réélection de Monsieur WAHLE :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

OUI : 60.982 quotités
ABSTENTION : 764 quotités (BRAIVE-RENARD F. 310 q, BRAIVE-RENARD JP 144 q,
GEORGIOPOULOS 310 q)

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur VAN DER SCHUEREN accepte de poursuivre sa mission de commissaire aux comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 61.322 Q

Résultat du vote :

OUI : 61.012 quotités
ABSTENTION : 310 quotités (GEORGIOPOULOS 310 q)

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h30.

Lecture du présent procès-verbal et des décisions de l'assemblée et signature de celui-ci.

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