



«ClT_Titre» «ClT_Nom»

«ClT_Nomcpl»

«ClT_Adresse» / «ClT_boite»

«ClT_Texte»

«ClT_Pays» - «ClT_CodePost»

«ClT_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
ROUVEROY I, place Emile Dupont 7a à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2019**

Sont présents ou valablement représentés : 9 propriétaires sur 10,

soit : 8.788 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.

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 18h00.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

M. LECART est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

2. Rapport du conseil de copropriété

Il est signalé l'événement majeur de l'exercice à savoir le remplacement de l'extracteur d'air en toiture.

3. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – 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 s'est élevé à 21.812,06 € contre 22.222,91 € l'exercice précédent.

Ce qui traduit une stabilité dans les charges.

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

M. LECART confirme avoir procédé à la vérification des comptes.

Il est signalé une facture « réglages porte d'entrée » qui concerne le réglage du ferme-porte et les charnières de la seconde porte.

M. MALHERBE demande que l'on communique la consommation de l'adoucisseur.

L'Assemblée approuve les comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.788 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

4. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé

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 : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.788 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

5. Adaptation des statuts de la copropriété – nouvelle loi sur la copropriété - point de la situation – mandat 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 est proposé, à l'assemblée générale, de mandater à nouveau le bureau EJURIS qui a effectué la mise en conformité des statuts type loi de 2010.

EJURIS propose un tarif de 350,00 € HTVA à majorer les frais de dactylo (50,00 €) pour réaliser ce travail.

La question de la transcription de cet acte via Notaire sera portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale sur base d'un devis.

En effet, la procédure prévue par le groupe ADK est de joindre cet acte à un acte de dépôt de façon à le rendre opposable aux tiers à moindre frais.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 8.788 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

6. Présentation de l'assurance protection juridique et recouvrement de charges (726,96€/an)

La Compagnie d'assurances CFDP a remis une proposition pour une prime annuelle d'un montant de 726,96 € + indexation pour, la prise en charge des frais de justice exposés par la copropriété lors de tout litige et notamment lors d'un contentieux pour recouvrement de charges.

Après discussions, les copropriétaires décident de ne pas souscrire définitivement à cette assurance.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 8.788 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

7. Présentation de devis pour la mise en peinture des communs : décision

Ce point est sans objet.

8. Présentation de devis pour le remplacement de l'éclairage de la cabine ascenseur : décision

La société KONE a remis un devis de 528,00 € HTVA pour le remplacement de l'éclairage de secours de l'ascenseur par un éclairage LED.

Après discussion, l'assemblée décide de ne pas réaliser ce travail.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.217 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 8.005 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

Le travail ne sera donc pas réalisé.

9. Fixation des budgets de l'exercice 2019/2020:

- Charges courantes – proposition de maintien du budget à 18.000,00 €/an

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 8.788 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve – proposition de fixer la cotisation à 1.015,00€ (minimum légal)

L'assemblée décide de ne pas cotiser au fonds de réserve.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 8.788 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

10. Elections et/ou réélections statutaires :

- a. Conseil de Copropriété (1 an) :

Messieurs LELEU, LECART, RENOUY, MALHERBE et HOTTERBEX sont élus.

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

M. LELEU demande qu'une réunion soit tenue au mois de mars avant l'assemblée générale.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 8.788 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b. Commissaire aux comptes (1 an) :

M. LECART est réélu.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 8.788 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

c. Syndic – conditions ADK visibles sur le site

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2022.

M. LELEU est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic.
Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

M. DUQUENNE explique que la charge de travail due à la nouvelle loi sur la copropriété et l'accumulation de réglementations ne permettent pas d'accorder un saut d'index sur les honoraires.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 8.788 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

11. Divers

- a) Coordonnées locataires : 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.
- b) Exutoire de fumée : un certain nombre d'interventions a été effectué sur l'exutoire de fumée. Il est demandé que la société SERIAL expose le mode d'emploi pour pouvoir le refermer sans intervention d'un tiers.
- c) Société de nettoyage : la qualité du nettoyage semble se laisser aller. M. DUQUENNE demandera prix à la société ALWAYS CLEAN pour reprendre le contrat de la société LAURENTY.
- d) Parlophones : l'électricien GOOSSENS avait promis un explicatif pour l'utilisation des parlophones. Celui-ci lui sera réclamé.
- e) Etiquettes parlophone : il est demandé d'installer un système de feuille A4 à glisser comme signalétique parlophone et de ne mettre que les numéros d'appartements sur le portier à rue de façon à garder une esthétique correcte.

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

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h00.

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