



**Association des copropriétaires de la résidence
BOIS D'AVROY BLOC C, rue Julien d'Andrimont 13-25 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire reconvoquée du 08 janvier 2019**

S'agissant d'une seconde convocation, aucun quorum n'est requis pour siéger valablement et délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Pour information, sont présents ou valablement représentés : 87 propriétaires sur 193 et 46.698 quotités sur un total de 100.615

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 18h45.

Résumé des discussions et décisions prises :

1) Constitution du bureau : président et secrétaire

Monsieur [REDACTED] est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

2) Rapport de gestion de l'exercice 2017/2018

Monsieur [REDACTED] expose aux copropriétaires le rapport de gestion de l'exercice 2017/2018.
Copie de ce rapport est annexé au présent procès-verbal.

3) Désignation de la société de jardinage – devis – vote

Suite aux informations reçues courant de l'exercice quant à la qualité des prestations du jardinier, proposition est faite aux propriétaires de faire choix d'une autre firme de jardinage. A cette fin, trois firmes ont été consultées et chacune d'entre elles a reçu un cahier des charges établi par le Conseil de Copropriété afin d'établir leur offre :

- ARBO-F : 9.500,00 € hors TVA
- JULIEN JARDIN : 12.500,00 € hors TVA
- PIERRE TILMAN : 15.995,00 € hors TVA

Monsieur [REDACTED] M, qui a proposé la sprl ARBO-F, en présente le devis.

Monsieur [REDACTED] présente celui de JULIEN JARDIN

Résultat des votes :

- ARBO-F : 30.673 quotités
- JULIEN JARDIN : 15.535 quotités
- PIERRE TILMAN : 490 quotités

Le bon de commande pour l'entretien des espaces verts pour l'année 2019 sera donc passé à la société ARBO-F.

4) Travaux

a) Fourniture et installation de bancs

Afin de rendre plus agréable les extérieurs de la résidence, il a été proposé d'installer quatre bancs.

Plusieurs sociétés ont été consultées et l'offre de la société EDSON pour un montant de 3.265,00 € hors TVA a été retenue.

L'Assemblée Générale mandate le Conseil de Copropriété afin de déterminer l'emplacement des bancs.

Résultat du vote :

OUI : 34.672 quotités

NON : 8.432 quotités (



ABSTENTION : 3.594 quotités (



b) Installation en sous-sol d'éclairages avec détecteur de mouvement

Deux alternatives sont proposées aux propriétaires :

1. Fourniture et placement de détecteurs de présence adaptables sur l'armature existante pour un montant de 13.056,00 € hors TVA
2. Commande des luminaires par le placement de différents détecteurs placés à des endroits appropriés pour que l'allumage dans les couloirs ou parties de couloir se fasse correctement pour un montant de 13.520,00 € hors TVA

Après discussion, il est voté sur l'alternative du placement de détecteurs de présence sur les luminaires actuels.

Résultat du vote :

OUI : 45.174 quotités

NON : 1.104 quotités (

ABSTENTION : 420 quotités (

5) 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 s'est élevé à 568.841,19 € contre 550.300,97 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte principalement de différentes dépenses exceptionnelles d'entretien telles que le traitement contre les cafards et l'élagage de certains arbres.

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

Le Conseil de Copropriété 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 : 46.084 quotités

ABSTENTION : 614 quotités ()

a) Budgets de l'exercice 2018/2019 :

- Charges courantes : proposition de maintenir le budget à 517.170,00 €, soit 445.900,00 € pour les charges locatives (- 20.000,00 €) et 71.270,00 € pour les charges propriétaires (+ 20.000,00 €) + provisions de charges ZARRA : 100.000,00 €

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve :

Les copropriétaires sont invités à marquer leur choix quant au montant de l'apport au fonds de réserve : 80.000,00 € (- 40.000,00 €) ou 120.000,00 €, en ce compris le remboursement de l'emprunt relatif à la mise en conformité pompiers.

Résultat du vote :

- 80.000,00 € : 19.481 quotités
- 120.000,00 € : 28.273 quotités

L'apport au fonds de réserve s'élèvera donc à 120.000,00 € comme l'année précédente.

6) Décharge

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

Résultat du vote :

OUI : 42.808 quotités

ABSTENTION : 3.890 quotités ()

7) Adaptation des statuts de la copropriété

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui sont d'application depuis du 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 RCG devront être transférer au ROI.

Le syndic rappelle l'obligation qui a été faite aux copropriétés, suite à la législation de 2010, de procéder à l'adaptation de leurs statuts. Toutefois, en prévision d'une modification de la législation, et pour éviter une succession de frais à la copropriété, cette adaptation a été reportée.

Le syndic propose de mandater le cabinet d'avocats RIKKERS et l'étude du Notaire JADIN pour procéder à la mise en conformité des statuts de la copropriété, en ce compris les adaptations relatives à la nouvelle loi entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019

Le syndic est mandaté pour procéder à la signature de l'acte.

Résultat du vote :

OUI : 43.622 quotités

ABSTENTION : 2.580 quotités ().

8) Election du commissaire aux comptes (1 an)

Le Conseil de Copropriété est mandaté comme commissaire aux comptes.

Résultat du vote :

OUI : 22.259 quotités

NON : 15.721 quotités ().

ABSTENTION : 8.222 quotités ().

9) Divers

- Conseil de Copropriété :
Monsieur [] Monsieur [] et Madame [] font part à l'Assemblée Générale de leur décision de démissionner du Conseil de Copropriété. Les copropriétaires ainsi que le syndic les remercient chaleureusement pour leur dévouement et l'énergie consacrée à la résidence durant de nombreuses années.
- Tri des déchets :
Un document sera distribué dans toutes les boîtes aux lettres concernant les informations sur le tri des déchets et l'évacuation des huiles ménagères.
- Indemnité emménagement/déménagement :
Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Il sera demandé au Conseil de Copropriété de proposer une alternative à l'indemnité actuellement en vigueur.
- Sécurisation de la résidence :
Lors de la prochaine Assemblée Générale, il sera proposé d'installer des contrôles d'accès sur les secondes portes d'entrée avec ouverture par badges.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h35.

Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance.