



**Association des copropriétaires de la résidence
BOIS D'AVROY / Bloc C, rue Julien d'Andrimont 13 à 25 à 4000 Liège
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 décembre 2019**

Sont présents ou valablement représentés : 102 propriétaires sur 195

soit : 53.323 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 19h10.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau de l'Assemblée

Monsieur [REDACTED] est nommé président de l'assemblée.

2. Rapport du conseil de copropriété

Monsieur [REDACTED] expose aux copropriétaires le rapport de gestion de l'exercice 2018/2019.
Copie de ce rapport est joint au présent procès-verbal.

3. Obligations légales

• Ascenseurs :

L'analyse de risque, à faire réaliser tous les 15 ans, est valable jusqu'en 2034.
La mise en conformité sur base des dernières normes sera réalisée tout prochainement.

• Conformité électrique des communs :

Le rapport de conformité, à faire établir tous les cinq ans, est valable jusqu'en 2022.

Il est rappelé à la copropriété que la Ville de Liège exige, tant pour les communs que pour les privatifs, une attestation de conformité électrique tous les 5 ans.

• Conformité et étanchéité installation gaz des communs :

Le rapport de conformité et d'étanchéité, à faire établir tous les cinq ans, est valable jusqu'en 2023.

Il est rappelé à la copropriété que la Ville de Liège exige, tant pour les communs que pour les privatifs, une attestation de conformité électrique et une attestation de conformité et d'étanchéité gaz tous les 5 ans.

- PEB :
Le rapport PEB partiel relatif aux communs est valable jusque 2021.
- Matériel incendie :
Les extincteurs, les dévidoirs et les éclairages de secours sont en ordre de contrôle jusque 2020.
- Amiante :
Un inventaire amiante doit être réalisé.
- Déclaration classe 3 :
Un permis d'environnement doit être commandé auprès d'un architecte.

4. Comptabilité de la résidence

a) 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 558.968,30 € contre 568.341,19 € l'exercice précédent.

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

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.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 50.667 quotités

ABSTENTION : 614 quotités ()

b) Budgets de l'exercice 2019/2020 :

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

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve :

Les copropriétaires sont invités à voter quant au choix du montant à appeler au fonds de réserve : 120.000,00 € ou 60.000,00 €

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

Pour un apport de 60.000,00 € : 24.437 quotités
Pour un apport de 120.000,00 € : 27.744 quotités

Ont votés NON : 1.142 quotités ()

Il sera donc appelé un budget de 120.000,00 € au fonds de réserve, en ce compris le remboursement de l'emprunt souscrit pour le financement des travaux de mise en conformité pompiers.

5. 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.

Les trois votes recueillent les mêmes suffrages.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 52.633 quotités

ABSTENTION : 614 quotités ()

6. Travaux à la résidence

a) Sécurisation des portes d'entrée des sas et parking

Plusieurs sociétés ont été consultées pour remettre offre pour la sécurisation des sept entrées.

Le Conseil de Copropriété a sélectionné la société AZ SECURITY, laquelle propose le remplacement de sept châssis par des châssis blindés avec ouverture via électro-aimant et contrôle d'accès par badges pour un montant de 37.444,50 € TVA comprise + 10,00 € TVA comprise par badge.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 48.545 quotités

NON : 2.780 quotités ()

ABSTENTION : 1.308 quotité ()

Les travaux sont donc approuvés.

Un courrier est joint au présent procès-verbal invitant les copropriétaires à faire part au syndic du nombre de badges souhaité pour chaque appartement.

b) Remplacement des décharges d'eau pluviale en façade

Trois sociétés ont été sollicitées et deux offres ont été réceptionnées, l'une des trois n'ayant pas souhaité remettre prix.

Les sociétés ALPIWORKING et KAPLA stipule qu'il n'est pas possible de donner un prix exact tant qu'un test n'a pas été réalisé sur une terrasse. Ainsi, il est décidé de voter sur le remplacement d'une colonne à titre d'essai. Si celui-ci est concluant et correspondant au montant proposé (max. 5.000,00 €), le Conseil de Copropriété est mandaté pour faire réaliser le remplacement d'un tiers des descentes.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 48.234 quotités

NON : 2.360 quotités ()

ABSTENTION : 2.729 quotités ()

c) Remplacement des calorimètres et décompteurs d'eau froide et chaude

La société BSL attire l'attention des copropriétaires sur le fait que les calorimètres sont arrivés en fin de vie et doivent être remplacés.

Le remplacement en formule location/relevé annuel/répartition (contrat de 10 ans) est de 6,35 € TVA comprise par calorimètres et 10,29 € TVA comprise par décompteur d'eau.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 52.143 quotités

NON : 1.180 quotités ()

Il sera donc procédé au remplacement des calorimètres et des décompteurs d'eau lors du prochain relevé et le contrat de location sera souscrit avec la société BSL.

7. Révision du contrat de la société de nettoyage

Trois sociétés ont été consultées afin d'évaluer si le montant payé actuellement pour la société SOLINER, à savoir un montant de 70.310,53 € TVA comprise, correspond bien à la réalité.

Les sociétés LAURENTY et BHT ont remis un prix similaire à la société SOLINER et la société CLEANING COMPANY, représentée par la sprl J2M, a remis offre pour un montant 30.158,00 € TVA comprise.

Les copropriétaires sont invités à procéder au vote concernant la résiliation du contrat avec la société SOLINER et la souscription d'un nouveau contrat avec la société CLEANING COMPANY.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 30.608 quotités

NON : 18.292 quotités ()

ABSTENTION : 4.423 quotités ()

Compte tenu du vote, le contrat avec la société SOLINER sera résilié et un nouveau contrat sera souscrit avec la société CLEANING COMPANY.

8. Modification du Règlement d'Ordre Intérieur – Indemnité emménagement/déménagement

Les propriétaires sont invités à faire part de toutes leurs remarques par écrit, si possible par mail, endéans la quinzaine qui suit la réception du présent procès-verbal, à l'adresse f.decamp@adksyndic.com.

Le Conseil de Copropriété est mandaté pour procéder aux différentes modifications si nécessaire.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 40.393 quotités

NON : 1.594 quotités ()

ABSTENTION : 8.162 quotités ()

9. Modification de la destination du local commun de l'entrée n° 21

Il est proposé de destiner le local commun de l'entrée 21 à l'entreposage des vélos. Différents aménagements devront être entrepris afin de le rendre adéquat pour le stationnement de vélos.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 48.967 quotités

NON : 326 quotités ()

ABSTENTION : 2.160 quotités ()

10. Mandat à octroyer au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 48.934 quotités

ABSTENTION : 1.470 quotités ()

11. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

Se proposent comme membres du Conseil de Copropriété :

Madame () Madame () Monsieur () Monsieur () Monsieur ()
Monsieur () et Monsieur () Nicolas.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec le résultat repris ci-dessous :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI pour Madame () Madame () Monsieur () Monsieur () Monsieur ()
() : 52.833 quotités

OUI pour Monsieur [REDACTED] Monsieur [REDACTED] : 51.529 quotités

ABSTENTION pour tous les membres : 490 quotités ([REDACTED])

b) Commissaires aux comptes (1 an) :

Les membres du Conseil de Copropriété sont proposés pour procéder à la vérification annuelle des comptes.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique repris ci-dessous :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.615 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 53.323 Q

Résultat du vote :

OUI : 49.535 quotités

ABSTENTION : 1.670 quotités ([REDACTED])

12. 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 21h25.

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