

**Association des copropriétaires de la résidence  
AIGLON, quai de Rome 6-7 / rue de Fragnée 9-11 à 4000 Liège  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mars 2019**

Sont présents ou valablement représentés : 25 propriétaires sur 42

soit : 5.743,5 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 18h15.

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 d'activité du syndic – rapport du Conseil de Copropriété**

Le syndic fait rapport des faits survenus durant l'exercice 2018.

**3. Problématique des nouvelles chaudières privatives à condensation et évacuation de cheminée – Présentation du dossier de M. MARECHAL – devis – vote – financement**

Côté Rome :

Monsieur [REDACTED], de la société JADE, avait été mandaté pour procéder à une étude dans le but de résoudre la problématique des installations de chauffage privatives des appartements, à savoir remplacement des chaudières atmosphériques par des chaudières à condensation. Afin que ces remplacements soient possibles, il est proposé à l'Assemblée Générale la fourniture et installation d'une colonne « CLV POUJOULA » dans les gaines techniques de part et d'autre de l'immeuble.

L'Assemblée Générale marque son accord concernant ce principe.

Diverses sociétés ont été contactées et la firme retenue est AB+ qui propose la réalisation des travaux pour un montant de 26.493,85 € TVA comprise, soit 3,78 € par quotité. Ces travaux consistent en la fourniture, installation et raccordement de la colonne CLV, y compris les finitions en toiture.

L'Assemblée Générale valide cette offre.

Le financement des travaux s'opèrera moyennant la souscription d'un emprunt bancaire de 30.000,00 € remboursable en trois ans.

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier et contracter cet emprunt d'un montant de 30.000,00 € à taux fixe de maximum 2,5 %, sachant que la date de souscription de l'emprunt prise en compte par la banque pour application du taux est de 4 mois après l'assemblée. Il est également convenu que l'emprunt sera souscrit pour tous les copropriétaires des appartements côté Rome, hormis pour ceux qui informeraient la gérance de leur renoncement à l'emprunt et préférer un paiement comptant réparti sur deux appels de fonds équivalent à 3,78 € par quotité.

Quotités participant à la décision/dépense : 7.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 4.120 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

Il est important de signaler que pour l'exécution des travaux la société devra avoir accès à tous les appartements.

Côté Fragnée :

Les appartements du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage bénéficiant de convecteurs à gaz, il existe pour les propriétaires concernés trois possibilités de remplacement : soit remplacer les convecteurs actuels par de nouveaux convecteurs à gaz, soit le placement de convecteurs électriques, soit le placement d'une pompe à chaleur.

Il est important de signaler que, si un propriétaire d'un studio en façade avant opte pour le placement d'une pompe à chaleur, les eaux doivent être évacuées via la terrasse et la grille à placer en façade avant doit correspondre aux dimensions de 30 x 60 cm (voir avec le syndic) et être de la même couleur que le crépis (Eco Kompact S 3000-N).

Pour les copropriétaires souhaitant soit procéder à l'achat d'une chaudière, soit remplacer leur boiler gaz, soit procéder à une mise en conformité de leur installation privative de gaz, nous les invitons à prendre contact avec la société AB+ afin de procéder à un achat groupé. Plus la commande sera élevée, plus le prix unitaire sera moindre. Le représentant de la firme AB+ est Monsieur Jean-Philippe BECKERS - 0471/65.10.05 – [jean-philippe@ab-plus.be](mailto:jean-philippe@ab-plus.be).

Quotités participant à la décision/dépense : 1.500 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 903,5 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

#### **4. Comptabilité de la résidence**

a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 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 44.416,90 € contre 40.214,73 € l'exercice précédent.

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

Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] confirment 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 : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.743,5 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2019 :

- Charges courantes : proposition de maintenir le budget à 45.000,00 €

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 5.743,5 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve « Rome » : proposition de maintenir le budget à 2.000,00 €

Quotités participant à la décision/dépense : 7.000 Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 4.120 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve « Fragnée » : proposition de maintenir le budget à 2.000,00 €

Quotités participant à la décision/dépense : 1.500 Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 903,5 Q

## 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.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 5.743,5 Q

## 6. Adaptation des statuts de la copropriété

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui sont d'application depuis le 1<sup>er</sup> 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 transférées au ROI.

Le syndic rappelle l'obligation qui a été faite aux copropriétés, suite à la réforme de la législation de 2010, de procéder à l'adaptation de leurs statuts. Cette adaptation avait été confiée au cabinet d'avocats RIKKERS, l'acte authentique devant être passé en l'étude du Notaire JADIN.

Toutefois, en prévision d'une nouvelle réforme de la loi, afin d'éviter une succession de frais à la copropriété, la passation de l'acte avait été reportée.

Cette nouvelle législation ayant pris cours le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la mise en conformité de l'acte de base est relancée.

Mandat est octroyé au syndic pour la passation de l'acte authentique.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 5.743,5 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

## 7. Elections et/ou réélections statutaires

### a) Conseil de Copropriété (1 an) :

Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] sont élus membres du Conseil de Copropriété pour une période d'un an.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.743,5 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

### b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur [REDACTED] est élu commissaire aux comptes pour une période d'un an.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.743,5 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

### a) Syndic (3 ans)

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

Monsieur [REDACTED] 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.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.743,5 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

## 8. 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) Porte à rue côté Rome :

Il sera demandé à la société AZ SECURITY d'intervenir à la résidence afin de procéder à la fermeture de la porte le samedi.

### c) Parking :

Il sera demandé à l'électricien le placement de détecteurs de présences du sous-sol et du rez-de-chaussée.

### d) Electricité :

Il sera demandé à l'électricien d'augmenter la temporisation de la minuterie côté Rome

### e) Remise en peinture :

Lors de la prochaine Assemblée Générale, il sera présenté un devis de remise en peinture des parties communes côté Fragnée.

f) Déménagement/emménagement :

Lorsqu'un déménagement, ou un emménagement, doit avoir lieu d'un studio situé à l'arrière côté Fragnée, le propriétaire pourra s'adresser au syndic pour obtenir le prêt d'une télécommande pour une durée de maximum une semaine.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h50.**

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