

ACP RÉSIDENCE MONTREUIL

Immeuble sis boulevard d'Avroy, n°49
4000 Liège.

Bce : 850 139 177. - Peb : 20110520021209

Banque : BE97 7320 0354 0349

Assurance incendie : IBIS 631 321

Syndic : CK GESTION srl (IPI 102653+100799)

Liège, le 25 mars 2019.

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

Assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé :

RÉSIDENCE MONTREUIL SIS BOULEVARD D'AVROY, N°49 À 4000 LIÈGE

Lieu :	Salle Notger, Espace Prémontrés, rue des Prémontrés, n°40 à 4000 Liège (près du pont Kennedy).
Date et heure :	Lundi 25 mars 2019
Séance ouverte à :	18h25
Séance fermée à :	20h30

La liste des copropriétaires présents ou représentés est jointe. Elle témoigne de la réunion du double quorum requis.

ORDRE DU JOUR :**Propositions du syndic.**

01	1. Désignation de la présidence de séance.		Résultat
	2. Constat de la validité du double quorum.		Approuvé.
Pour	Contre	Abstention	
100 %			
01.1. Présidence : [REDACTED]			
01.2. Bureau : [REDACTED]			
01.3. Quorum atteint. Quotes-parts : 5092/10.000. Copropriétaires : 29/55.			
02	Examen rapport de gestion sur le déroulement de l'exercice 2018.		Résultat
			Information.
Pour	Contre	Abstention	
100 %			
02.1. Le rapport de gestion était joint à la convocation de la présente réunion. Pas de remarque préalable. Il s'agit d'un document donné à titre d'information ne requérant pas de vote. Il retrace les événements intervenus au cours de l'exercice précédent et une brève analyse de la comptabilité. Il contient aussi les budgets qui forment un point de discussion particulier.			
03	1. Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice précédent.		Résultat
	2. Rapport sur les impayés.		Approuvé.
Pour	Contre	Abstention	
100 %			
03.1. Les comptes étaient annexés à la convocation et les explications fournies dans le rapport de gestion.			
03.2. Le syndic a répondu aux interrogations.			
03.3. Le commissaire aux comptes a rendu son rapport en réunion.			
03.4. Le syndic fait rapport sur les impayés. 3 actions en Justice ont été initiées pour charges impayées. Le résultat est positif. A force de rappels et mises en demeure, la balance avant répartition présentait une forte diminution des soldes débiteurs par rapport aux exercices précédents.			
L'association des copropriétaires ayant acquis la qualité de créancier privilégié mais pour deux exercices seulement, une attention particulière sera portée sur la régularité du paiement des provisions. En effet, la responsabilité du syndic est engagée et une action judiciaire durer longtemps en cas de remises d'audiences, opposition, appels, etc...			

04	Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice précédent.		Résultat
Pour	Contre	Abstention	Approuvé.
100 %			
	04.1. Décharge et quitus octroyés au syndic et au commissaire aux comptes.		
05	1. Confirmation du mandat au syndic (CK GESTION srl) jusqu'au 31/12/2020. 2. Délégation à la présidence de séance pour signer l'avenant au contrat du syndic (Loi du 18/06/2018, Art.577-8§1er).		Résultat
Pour	Contre	Abstention	Approuvé.
100 %			
	05.1. Le corps délibératif confirme le mandat au syndic, CK GESTION srl, rue de Manesse, n°6 à 4550 Villers-le-Temple, TVA 436 070 329, jusqu'au 31/12/2020.		
	05.2. L'avenant est signé comme prévu.		
06	Information sur la nouvelle loi du 18/06/2018 régissant la copropriété et entrée en vigueur le 01/01/2019. 1. Art. 577-10§2 : adaptation des statuts : information sur les nouvelles dispositions légales (obligation faite au syndic d'adapter règlement d'ordre intérieur). Art. 577-14 du caractère impératif de la loi. 2. Mandat au syndic pour confier cette tâche à un juriste/avocat/notaire de son choix ou désignation par l'AG.		Résultat
Pour	Contre	Abstention	Approuvé.
100 %			
	06.0.1. Arrivée de [REDACTED]		
	06.1.1. Comme annoncé lors de l'AG statutaire 2018, une nouvelle loi impérative (on ne peut s'y soustraire par des conventions internes) a vu le jour le 18/06/18 et a pris cours le 01/01/2019.		
	06.1.2. Plusieurs changements sont intervenus, notamment :		
	- le syndic est chargé de l'adaptation du règlement d'ordre intérieur et non plus l'assemblée générale (Art 577-10 §2)		
	- les règles de majorités de ¾ passent à 2/3, notamment pour les travaux		
	- pour certains travaux légaux obligatoires, il suffit d'obtenir une majorité absolue (+ de 50 % des voix)		
	- les payeurs sont les décideurs (quand des clés de répartition des charges sont multiples, seules les personnes intéressées votent)		
	- le fonds de réserve est obligatoirement fixé au minimum à 5% des charges ordinaires de l'exercice précédent		
	- le contrat du syndic doit être écrit et renouvelé à chaque terme (un avenant au contrat de base est suffisant)		
	- le syndic prend toutes les mesures judiciaires pour récupérer les charges		
	- solidarité entre nu-propriétaire et usufruitier pour recouvrer les sommes dues		
	- l'association est devenue un créancier privilégié (art. 27 loi hypothécaire)		
	- en cas d'accompagnement aux assemblées par un conseiller (avocat ou autre), il faut le signaler au syndic par un envoi recommandé au plus tard 4 jours avant la tenue de la réunion		
	- ...		
	06.2. L'assemblée générale désigne le notaire [REDACTED] à Seraing.		
07	1. Art.577-8/1, § 3 : nomination des membres du conseil de copropriété. 2. Proposition de souscrire une assurance RC CDC et COM COMPTES.		Résultat
Pour	Contre	Abstention	Approuvé.
100 %			
	07.1. Conseil de copropriété : Messieurs [REDACTED]		
	07.2. Le syndic souscrit la police d'assurance responsabilité civile pour les membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes.		
08	1. Règlement d'ordre intérieur : Article 65 bis. Le fait de ne pas s'acquitter de ses charges au cours des trois exercices précédents ou avoir été condamné pour non-paiement de charges est incompatible avec la fonction de commissaire aux comptes. 2. Art.577-8/2 : nomination d'un ou deux commissaires aux comptes. Le collège du commissaire aux comptes est limité à deux personnes.		Résultat
			Approuvé tel que décidé.

09	1. Art. 577-8 § 18 : information concernant l'obligation imposée au syndic d'inscrire à l'ordre du jour la question des travaux à envisager à moyen et long terme. 2. Décision à prendre : réalisation d'un audit par un bureau d'Etudes ou d'architectes. 3. Mode de financement suggéré : ajustement de fin d'année.	Résultat
		Approuvé tel que décidé.

Pour	Contre	Abstention
------	--------	------------

09.1. L'assemblée générale prend acte mais ne souhaite pas pour le moment faire réaliser un audit.

10	Art. 577-8 §14.11°. Règlement d'ordre intérieur. Les documents ou informations, à caractère non privé, relatifs à la copropriété sont communiqués uniquement par e-mail ou sur un site internet. Le tableau des répartitions contenant des informations personnelles est transmis uniquement au(x) commissaire(s) aux comptes et aux membres du conseil de copropriété pour exercer leur mission. Ces personnes s'astreignent ainsi à un devoir de confidentialité.	Résultat
		Approuvé.

Pour	Contre	Abstention
	100% (Tous les participants)	

10.1. L'assemblée générale approuve l'amendement au règlement d'ordre intérieur.

11	Règlement d'ordre intérieur : Article 51, in fine. Toute consultation et ou recherche via le système de vidéosurveillance du fait de la survenance d'un événement contraire au présent règlement, engendrera une pénalité de 50,00 € au profit du fonds de réserve adéquat ; en outre, les émoluments spécifiques du syndic relatifs à cette mission seront imputés en frais privatifs à l'auteur du ou des faits.	Résultat
		Approuvé tel que modifié.

Pour	Contre	Abstention
100%		

11.1. L'assemblée générale approuve l'amendement au règlement d'ordre intérieur mais supprime la pénalité de 50,00€, seules les heures du syndic sont comptabilisées.

11.2. Le syndic affichera un autocollant caméra à proximité de chaque caméra.

12	1. Rapport pompiers : désignation d'un bureau d'études/architectes pour finaliser vu la complexité de l'évolution du dossier. 2. Mode de financement suggéré : ajustement de fin d'année.	Résultat
		Approuvé.

Pour	Contre	Abstention
100 %		

12.1. Le service des Pompiers a programmé une nouvelle visite le 13 mai 2019.

12.2. Les copropriétaires qui ne seraient pas encore en ordre sont instamment priés de se mettre en règle. Pour rappel : Porte d'entrée de l'appartement RF 30 minutes, PV en cours de validité pour l'installation électrique (Sur Liège, durée 5 ans maximum, arrêté communal n°23 du 25/06/2018), 1 détecteur de fumée par 80 m2 de surface, placé au plafond, à l'horizontal et à 50 cm de tout mur. Pas dans la cuisine, ni dans la salle de bains.

12.3. Dans le cadre de ce dossier, les impositions de la Ville de Liège ont été durcies : une colonne sèche et un second escalier de secours en façade arrière sont réclamés, les parois verticales longeant les gaines techniques à l'intérieur des appartements doivent être RF 1 heure, les grilles d'aération doivent être RF, etc...

12.4. Ce dossier se compliquant d'année en année, le syndic suggère d'en confier la gestion à un bureau d'architectes ou d'ingénierie de son choix. A titre d'information, [REDACTED] transmettra les coordonnées d'un bureau d'architectes qui vient de réaliser une semblable mission.

12.5. Les copropriétaires seront tenus informés.

12.6. L'assemblée générale approuve.

13	1. (AG 2018) Toitures Résidence et Garages/bureaux : proposition de constituer un fonds de réserve toiture sur 5 ans vu l'état de vétusté avancé de la membrane d'étanchéité. Hauteur : 50.000,00 €. 2. Désignation d'un bureau d'Etudes/architectes pour analyser la situation, proposer des remèdes et évaluer l'impact financier (Ag 12/06/12, pt 9. : élaboration d'un cahier des charges pour travaux au-delà de 25.000,00 €. Loi du 18/06/18 : art 577-8§4 13°). 3. Mode de financement suggéré : ajustement de fin d'année.	Résultat
		Approuvé tel que décidé.

Pour	Contre	Abstention
100%		

13.1. Rappel :

13.1.1. Acte de base modificatif du 07/07/1967, chapitre I, section deuxième, point VIII, « des parties communes générales au complexe », la toiture avec son ossature. Participation : 10.000 quotités, soit tous les lots en ce compris les emplacements de parking et bureaux.

13.1.2. Section quatrième : « des parties communes spéciales aux emplacements pour voiture et aux locaux professionnels » : la toiture couvrant la partie arrière desdits locaux professionnels. Les lanternes, ouvertures, cheminées et aérars sont privés. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires des emplacements pour voiture à concurrence de 65 % et aux locaux professionnels à concurrence de 35 %.

13.1.3. En résumé, les interventions à la toiture principale se répartissent sur 10.000 quotités et celles concernant la toiture arrière entre les propriétaires d'emplacements (65 %) et des locaux professionnels (35 %).

13.1.4. L'assemblée générale ne souhaite pas modifier cette répartition.

13.1.5. La membrane d'étanchéité des toits est vétuste et des réparations vont devoir être entreprises dans un avenir proche.

13.1.6. Dès lors, le syndic suggère de constituer un fonds de réserve à raison de 2.500,00 € par trimestre pendant 5 ans pour atteindre un total de 50.000,00 €.

13.1.7. Deux devis ont été déposés (TORTOLANI et ISOTOIT). Le moins-disant atteint un montant de 38.175,22 € htva pour la rénovation des deux toitures avec un isolant de 10 centimètres d'épaisseur, en ce compris la coursive entourant les locaux professionnels.

13.2. Le syndic conseille de confier la gestion de ce chantier à un bureau d'architectes.

13.2.1. L'assemblée générale approuve et laisse le choix au syndic de désigner son sapiteur.

13.3. Mode de financement pour les honoraires du bureau d'architectes via le fonds de réserve « Toiture ».

14	(AG 2018) Chape des garages : 1. Réaliser des réparations ponctuelles dont le coût sera prélevé du fonds de réserve "Garages". 2. Désignation d'un bureau d'Etudes/architectes pour analyser la situation, proposer des remèdes et évaluer l'impact financier (Ag 12/06/12, pt 9. : élaboration d'un cahier des charges pour travaux au-delà de 25.000,00 €). 3. Mode de financement suggéré : ajustement de fin d'année.	Résultat
		Approuvé tel que décidé.

Pour	Contre	Abstention
100%		

14.1. Le revêtement des chapes des garages s'effrite de plus en plus.

14.2. Le syndic suggère de réaliser des réparations ponctuelles et de faire analyser la question en profondeur par un bureau d'architectes avec une estimation de prix global.

14.3. Les propriétaires des garages acceptent et le fonds de réserve sera prélevé pour les réparations et la note d'honoraires portée sur les décomptes de charges de fin d'année.

14.4. Le syndic désignera un bureau d'architectes.

15	1. Garages : installation de trois caméras supplémentaires + lignes d'alimentation, etc... : une au sous-sol -2, une au sous-sol -1, une à l'entresol. Motif : dégradations aux véhicules (conciergerie et Mme Vereecke). Coût : 2.110,46 € tvac. 2. Mode de financement suggéré : prélèvement du fonds de réserve.	Résultat
		Approuvé.

Pour	Contre	Abstention
90,32%	Messieurs : XXXXXXXXXX 9,68%	

15.1. Des dégradations ont été commises sur la voiture de la conciergerie et XXXXXXXXXX Les garages ne sont pas couverts par la vidéo-surveillance.

15.2. Le coût est un peu plus élevé car il faut tirer de longues lignes d'alimentation d'images.

15.3. Après en avoir discuté, les propriétaires des garages approuvent.

15.4. Le devis de COSME ELEC est accepté et les propriétaires des garages passent commande.

Propositions du syndic du conseil de copropriété ou de copropriétaires.

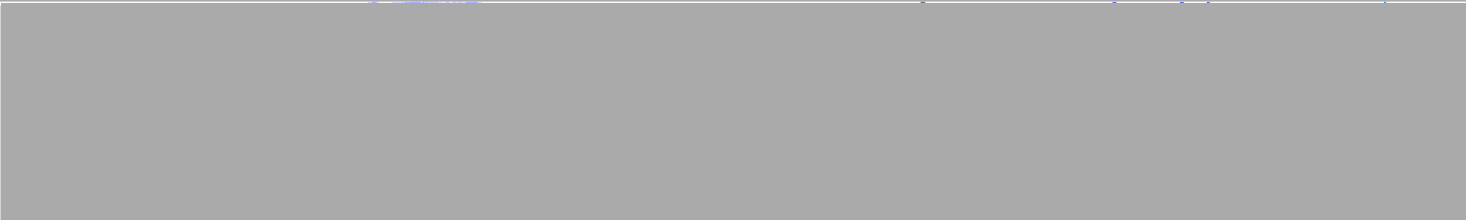
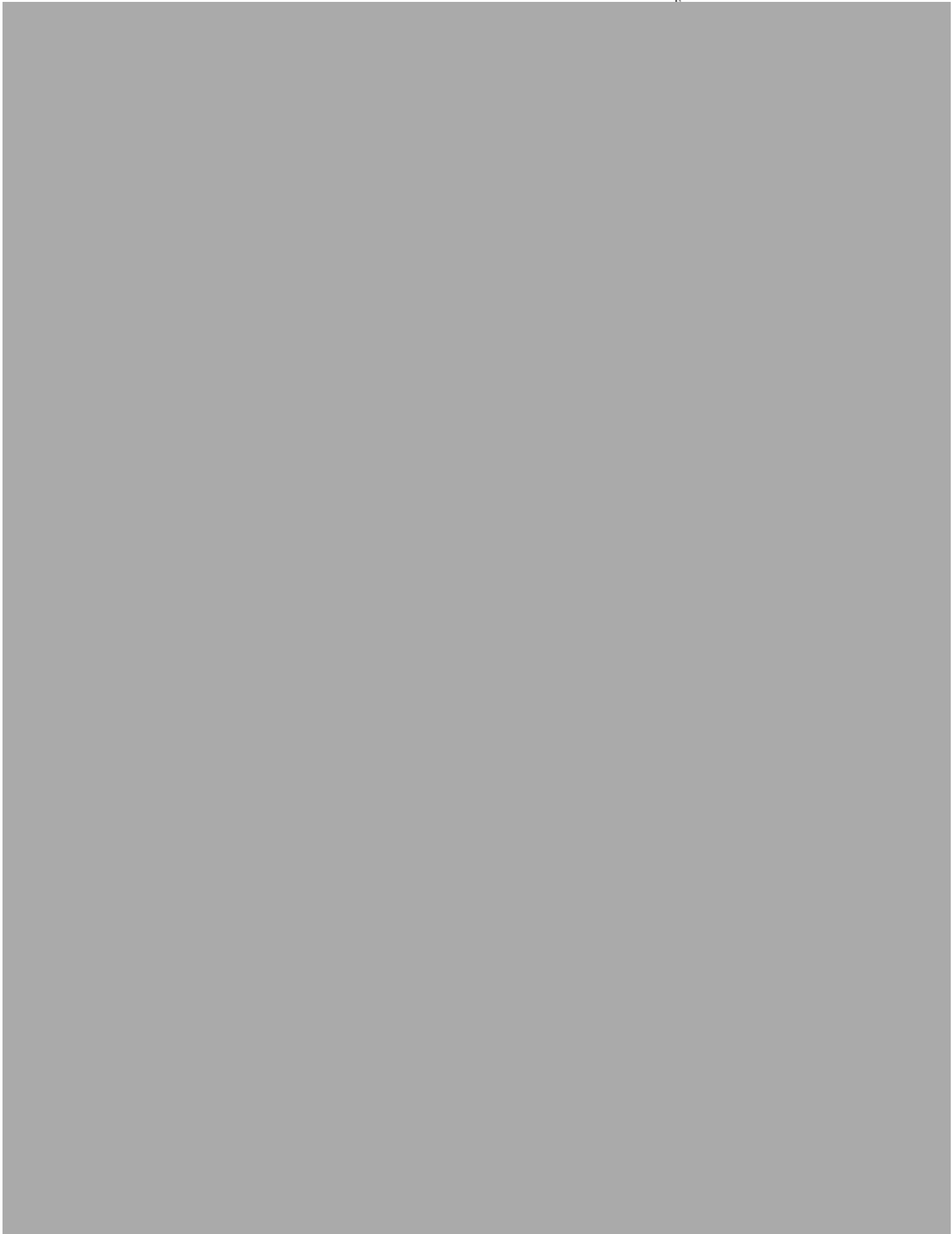
16	Demande de [REDACTED] Règlement d'ordre intérieur, article 61 : assouplissement de la règle de déménagements / Travaux pour tous les biens.	Résultat
		Rejeté
Pour : voir page 7/7		Contre : voir page 7/7
55,10%		44,90%
16.1. Pour rappel, en 2012, l'assemblée générale a pris cette décision en raison de l'achat de nouvelles cabines d'ascenseurs dont l'espace intérieur a été réduit par la présence de portes pliantes. Il s'agissait aussi d'arrêter les dégradations des murs de la cage d'escalier suite aux déménagements. 16.2. En 2018, trois utilisations non conformes ont été observées et sanctionnées. 16.3. M. Marcourt a introduit une réclamation via son avocat car il estime qu'il n'avait pas à utiliser un monte-charge pour monter sa nouvelle porte RF et évacuer l'ancienne porte malgré l'avertissement du syndic. Le ROI intérieur est clair à ce niveau : l'enlèvement de portes est spécialement visé. 16.4. Fin janvier, des menuisiers ont monté une porte RF au 5^{ème} et descendus les morceaux de l'ancienne par les ascenseurs malgré l'interdiction verbale du syndic qui était présent pour une réunion de chantier relatif au hall. 16.5. M. Boyens expose les motifs de sa demande et suggère le texte suivant : que l'on puisse emménager et déménager par l'escalier en passant par les garages, interdiction de passer par le hall. 16.6. Après en voir débattu, on passe au vote. Il faut 66,67 % en faveur du changement qui ne sont pas atteints. 16.7. Ce pourcentage n'étant pas atteint, le ROI ne bougera pas.		

Propositions du syndic.

17	1. Approbation du budget ordinaire. 1.1. Résidence : 24.600,00 € par trimestre. Diminution. 1.2. Garages : 1.500,00 € par trimestre. Diminution. 2. Approbation du budget extraordinaire : 2.1. Appartements : 6000,00 € par trimestre. Pas d'augmentation. 2.2. Garages : 1000,00 € par trimestre. Augmentation (en raison des réparations à prévoir aux chapes). 2.3. Travaux toitures : 2.500,00 par trimestre (si décidé).		Résultat
			Approuvé
Pour	Contre	Abstention	
100 %			
17.1. Budget ordinaire : approuvé.			
17.2. Budget extraordinaire :			
• 17.2.1. Fonds de réserve appartements : approuvé. • 17.2.2. Fonds de réserve garages : approuvé. • 17.2.3. Travaux toitures : approuvé.			
18	Communications diverses. <u>18.1. Trois sinistres Dégâts des eaux studios E10 et E11.</u> 18.1.1. Une infiltration d'eau difficilement décelable est observée au 11 ^{ème} étage. Les travaux de recherche se poursuivent. 18.1.2. Une autre fuite est survenue au 10 ^{ème} mais elle a été circonscrite par le remplacement des canalisations d'adduction d'eau chaude et froide. Par principe de précaution, les canalisations d'eau chaude et froide seront aussi remplacées au 11 ^{ème} étage ainsi que le siphon de la baignoire et le joint de silicone. Le locataire du 9 ^{ème} , [REDACTED] réclame 300,00 € pour le remplacement son aspirateur automatique qui fonctionnait au moment de la fuite et qui a été noyé. L'assemblée accepte. 18.1.3. Le 06/02/2019, une fuite s'est produite au cours du chantier mené par la S.A. Goessens. Ceci a provoqué un court-circuit important engendrant la mise à l'arrêt durant deux jours de l'entreprise Hemma et le remplacement de l'intérieur d'un coffret électrique. Un dossier est ouvert auprès de la compagnie d'assurance. 18.1.4. Le service PMC ne change pas. 18.1.5. L'adresse mail de la concierge sera communiquée à l'ensemble des copropriétaires.		

Les participants ont déclaré comprendre le procès-verbal qui a été relu en fin de séance. Le nom des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues, a été rappelé à chaque vote. Le corps délibératif dispense le syndic de soumettre un bulletin de vote, les majorités étant immédiatement calculées et diffusées à chaque adoption de résolution, et le procès-verbal signé en fin de séance pour approbation.

L'ordre du jour étant épuisé, le (la) président (e) lève la séance et invite les propriétaires encore présents à signer le procès-verbal.





ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME :

RESIDENCE MONTREUIL (Banque Carrefour Entreprises 0850 139 177)

**AVENANT N°1 AU CONTRAT DE SYNDIC DE
COPROPRIETE DU 15 MARS 2017.**

L'assemblée générale des copropriétaires du **25 mars 2019** a mandaté

.....pour signer le présent avenant qu'elle a approuvé.

1. **DUREE** : le mandat du syndic est confirmé jusqu'au 31 décembre 2020.
2. **ASSEMBLEE GENERALE** : en cas d'empêchement, le syndic est autorisé à se faire représenter par une personne de son choix.
3. **INTERVENTION DE NUIT, JOURS FERIÉS ET WEEK-END** : la période de nuit débute à 20 H pour se terminer à 08 H. Les prestations durant ces périodes sont majorées de 100 % au taux horaire.
4. **GESTION DES TRAVAUX** : la gestion de gros travaux ou travaux non périodiques fait l'objet d'émoluments particuliers basée sur un tableau justificatif de frais et horaire, à l'instar des architectes ou avocats.
5. **VIDEO SURVEILLANCE/ALARME/AUTRES** : tout acte de gestion est facturé à l'heure avec un minimum une durée d'une demi-heure + frais de transmission.
6. **ETIQUETTES** : la fabrication et le placement des nominettes au parlophone à rue, boîtes à lettres et autres équipements sont facturés 10,00 € l'unité. Les plaquettes translucides altérées sont remplacées par le corps de métier ad hoc et imputées aux lots concernés à moins que les statuts qualifient ces dépenses communes.
7. **ADAPTATIONS LEGALES** : les adaptations des statuts ou toute autre réglementation régissant l'association et imposées par la loi font l'objet d'une rémunération selon le taux horaire en vigueur sur base d'un time-sheet.
8. **CAHIER DES CHARGES, AVOCATS, EXPERTS DIVERS** : sauf si l'assemblée générale le désigne ponctuellement, le syndic possède le libre choix d'un sapiteur au sens large.
9. **RGPD** : le syndic respecte le règlement général de la protection des données. Il exerce sa mission sous le sceau de la confidentialité et met les mesures en place à cet effet. Sauf avis contraire de la personne intéressée ou si une disposition légale l'y autorise, il ne divulgue jamais les coordonnées privées passées, présentes ou futures.
10. **ACCES AUX DOCUMENTS DE LA COPROPRIETE** : cet accès s'opère uniquement par courriel ou via un site internet. Les documents contenant des données à caractère privé ne sont jamais communiqués. Il est gratuit pour autant que la demande soit raisonnable et précise et ne remonte pas à plus de deux ans. Cet accès ne réclame pas un autre acte que la transmission. Le ou les commissaires aux comptes et le conseil de copropriété reçoivent les documents nécessaires à leur mission via courriel. Aux fins d'archives, une seule copie « papier » est éditée par le syndic.
11. **REMUNERATION ET INDEXATION** : conformément au code de déontologie des agents immobiliers, le syndic s'interdit de percevoir toute autre forme de rémunération sous quelque forme que ce soit, que celles prévues à son contrat. Toutes les sommes visées aux avenants et contrat initial sont indexées par rapport à l'index figurant à la convention primaire.
12. **CONTACT** : le syndic est disponible tous les jours ouvrables de 9 à 17 heures. En dehors de ces heures, il est toujours joignable gratuitement pour les cas urgents. Si la boîte vocale est activée, l'appelant doit déposer son nom, son numéro d'appel et décrire brièvement l'objet de sa requête. Le syndic répond uniquement aux appels identifiés. Il privilégie les relations via email. La réponse aux courriels est suivie ce qui ne signifie pas un retour sur-le-champ. Lors des échanges de courriels à destinataires multiples, le syndic n'est pas tenu de rencontrer formellement toutes les remarques.
13. **ARCHIVES** : les archives dites « dormantes » sont entreposées en l'immeuble dans un endroit à définir par l'assemblée générale.