

 <u>Votre Syndic:</u> <u>CK GESTION scrI</u> IPI: 100799. Bce : 0436070329 Rue de Manesse, n°6 4550 Villers-le-Temple ☎: 085/845084. 📞: 0475/465892. ✉: ckg@ckgestion.be	<u>Votre Immeuble:</u> <u>A.C.P. Résidence MONTREUIL</u> Boulevard d'Avroy, n°49 4000 Liège Bce: 0850139177 Banque: BE97 7320 0354 0349 Peb: 20110609019121
---	---

Villers-le-Temple, le 23-11-2021.

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE Description : Seconde assemblée générale ordinaire hybride
--

Association des copropriétaires de l'immeuble dénommé :

A.C.P. Résidence MONTREUIL

Date :	23-11-2021
Heure :	17h30
Lieu :	Salle Mosane - 3ème étage

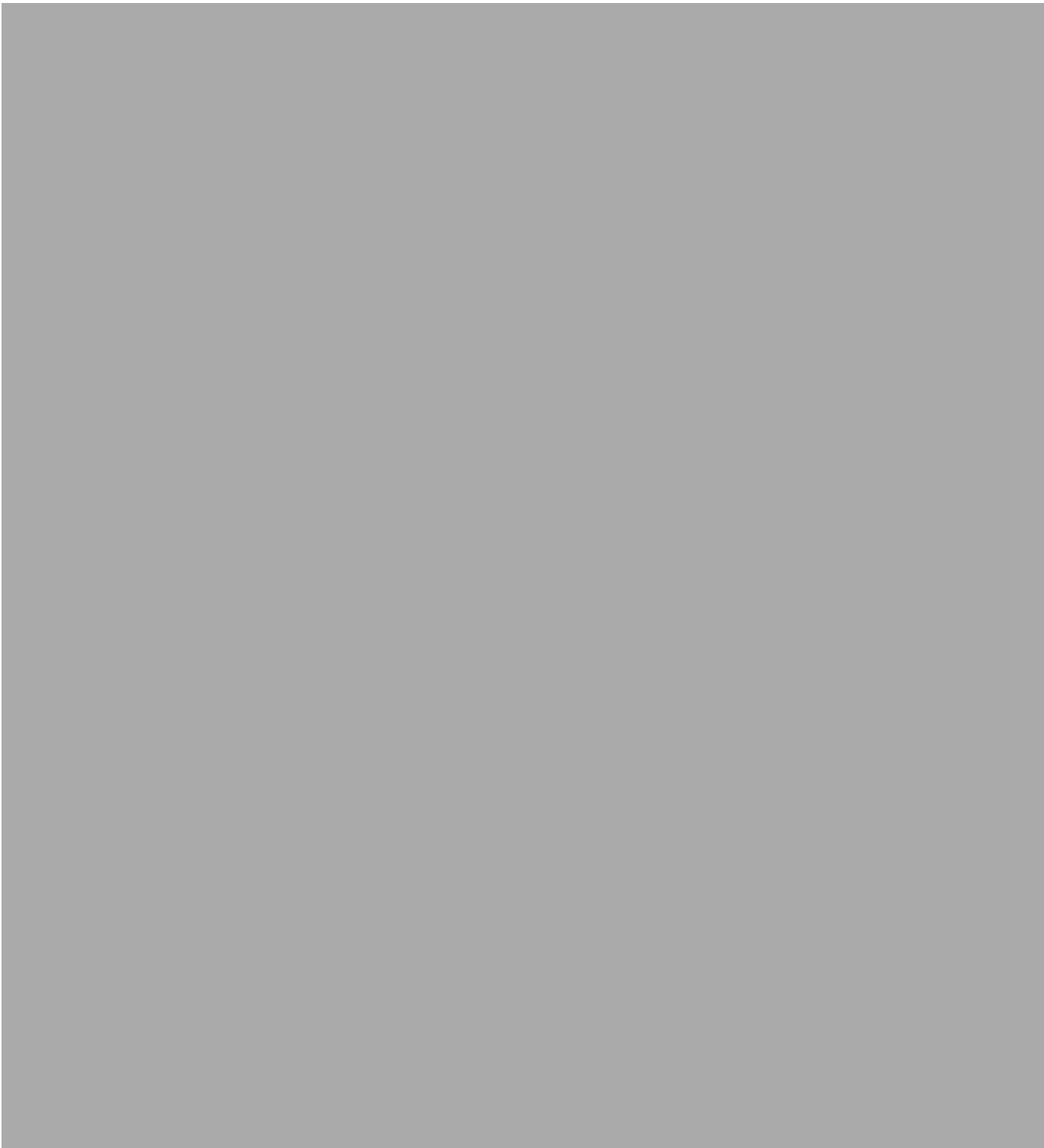
Rappel.
 En cas d'AG totalement ou partiellement virtuelle, les copropriétaires se connectant adhèrent sans réserve aux conditions de la tenue de la réunion, notamment l'enregistrement de cette dernière et, si nécessaire, l'utilisation des images par le syndic.

Quorum des présences :



CK GESTION srl
Rue de Manesse, n°6
4550 Villers-le-Temple
Belgique

A.C.P. Résidence MONTREUIL Bce:
0850139177



Résultat des votes :

Point	Majorité	Voir	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation de la présidence de séance (propriétaire).	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
03) Désignation du secrétariat et du bureau de la séance.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
05) Evaluation des contrats de fournitures.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice 2019.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
07) Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice 2019.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
08) Décharge à donner au collège/commissaires aux comptes pour l'exercice 2019.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
09) Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice 2020.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
10) Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice 2020.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge à donner au collège/commissaires aux comptes pour l'exercice 2020.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
12) Confirmation du mandat au syndic (CK GESTON scrl) jusqu'au 18/10/2024.	50,00%	4658	4568	0	90	100,00%	Accepté
13) Mandat à la présidence de séance pour signer l'avenant au contrat du syndic (dont la nomination).	50,00%	4658	4568	0	90	100,00%	Accepté
14) Nomination des membres du conseil de copropriété (titulaires de droits réels).	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
15) Nomination d'un commissaire ou d'un collège de commissaires aux comptes.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
17) Appartement A2. Modification de la façade (fermeture du balcon) sans autorisation préalable.	80,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
18) Mise en conformité incendie. Rapport de l'architecte.	66,67%	4081	4081	0	0	100,00%	Accepté
19) Mise en conformité des ascenseurs.	50,00%	4081	4081	0	0	100,00%	Accepté
20) Mise en conformité des ascenseurs. Désignation de l'entreprise.	50,00%	4081	4081	0	0	100,00%	Accepté
21) Mise en conformité des ascenseurs. Epoque des travaux.	50,00%	4081	4081	0	0	100,00%	Accepté
22) Mise en conformité des ascenseurs. Financement.	50,00%	4081	4081	0	0	100,00%	Accepté
23) Façade arrière. rejointoiement des briques et réparations des bandeaux béton.	66,67%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
24) Façade arrière. Désignation de l'entreprise.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
25) Façade arrière. Epoque des travaux.	50,00%	4658	4408	0	250	100,00%	Accepté
26) Façade arrière. Financement.	50,00%	4658	4408	0	250	100,00%	Accepté
27) Placement d'une valve fermée dans le second hall d'entrée.	66,67%	4081	3831	0	250	100,00%	Accepté
28) Comportement M. Lemineur. Mandat général à conférer au syndic pour gérer la situation et s'entourer de sapiteurs.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
29) Demande M. Boyens. Possibilité pour tous de déménager par la cage d'escalier et assouplissement des règles.	50,00%	4658	4658	0	0	100,00%	Accepté
30) Approbation des budgets ordinaire et extraordinaire (cfr rapport de gestion).	50,00%	4658	4408	0	250	100,00%	Accepté

Procès verbal détaillé :

01- Constat de la validité du double quorum.

Pas de vote

Quotes-parts : 4658 /10.000

Nombre de copropriétaires présents ou représentés : 27 / 55

Séance ouverte et délibérante.

02 - Désignation de la présidence de séance (propriétaire).

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

La présidence est assurée par : 

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

03 - Désignation du secrétariat et du bureau de la séance.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Le syndic assume le secrétariat.

Le conseil de copropriété, s'il existe, compose d'office le bureau de la séance.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

04- Examen du rapport de gestion du syndic et des activités du CDC.

Pas de vote

Le rapport de gestion du syndic était joint à la convocation de la présente réunion. Les activités du CDC sont liées. 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 et l'évaluation des contrats des fournisseurs qui forment un point de discussion particulier.

05 - Evaluation des contrats de fournitures.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Evaluation incluse dans le rapport de gestion.

Une attention particulière est attirée sur les prestations de l'ascensoriste.

L'assemblée générale décide de résilier le contrat ASCELEC-ORONA.

L'assemblée générale charge le syndic d'obtenir des offres pour procéder au remplacement de la société ASCELEC-ORONA.

L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour se charger du choix de l'entreprise.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

06 - Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice 2019.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

Approbation.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

07 - Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice 2019.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée donne au syndic quitus et décharge pleins, entiers et définitifs pour sa gestion concernant l'exercice visé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

08 - Décharge à donner au collège/commissaires aux comptes pour l'exercice 2019.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5000,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée donne décharge pleine et entière pour l'exercice visé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

09 - Approbation des comptes, bilan et répartitions communes et privatives de l'exercice 2020.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tous 10.000 q - soit 2330,00 sur 4658,00

Décision

Approbation.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10 - Décharge et quitus à donner au syndic sur l'exercice 2020.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée donne au syndic quitus et décharge pleins, entiers et définitifs pour sa gestion concernant l'exercice visé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

11 - Décharge à donner au collègue/commissaires aux comptes pour l'exercice 2020.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée donne décharge pleine et entière pour l'exercice visé.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

12 - Confirmation du mandat au syndic (CK GESTION srl) jusqu'au 18/10/2024.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

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 18/10/2024.

Résultat du vote

4568 voix pour, 0 voix contre, 90 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : 

13 - Mandat à la présidence de séance pour signer l'avenant au contrat du syndic (dont la nomination).

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale confère mandat à la présidence de séance pour signer l'avenant en son nom.

Résultat du vote

4568 voix pour, 0 voix contre, 90 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : 

14 - Nomination des membres du conseil de copropriété (titulaires de droits réels).

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

Sont lus : [REDACTED]

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

15 - Nomination d'un commissaire ou d'un collège de commissaires aux comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tous 10.000 q - soit 2330,00 sur 4658,00

Décision

L'assemblée générale désigne la ou les personnes suivantes:

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

16- Règlement d'ordre intérieur (article 577-10§2, mission du syndic) : mise aux normes légales par le syndic.

Pas de vote

Mise aux normes légales par le syndic : ajout des règles relatives au mode de convocation aux assemblées générales, montant de mise en concurrence et cahier des charges, mode de nomination du syndic, période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'AG). Les dispositions relatives au "vivre ensemble" existent déjà et ne sont pas visées par cette mise à jour légale.

17 - Appartement A2. Modification de la façade (fermeture du balcon) sans autorisation préalable.

Majorité : 80%. Clé : Tous 10.000 q - soit 8001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale décide que les lieux doivent être remis en leur pristin état chez Madame Garcia (briques rouges à enlever) et remise en ordre des dégâts en découlant.

La grille de chez [REDACTED] est autorisée car elle n'entache en rien l'esthétique de la façade.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

18 - Mise en conformité incendie. Rapport de l'architecte.

Majorité : 66,67%. Clé : Appartements 9.000 q - soit 6001,30 sur 9000,00

Décision

Après avoir entendu l'architecte, l'assemblée générale décide de poursuivre sans délai.

Elle accepte que les travaux d'ordre privatif relatifs aux portillons RF internes et aux bouches d'extraction, soient organisés par l'architecte et gérés par l'ACP qui répercutera sur chaque appartement la fourniture et le placement des matériaux suivant la quantité délivrée.

Les finitions ne sont pas comprises.

Un appel de fonds spécifique sera lancé si nécessaire.

Les travaux communs seront prélevés du fonds de réserve 1601 "Appartements".

Les copropriétaires qui resteraient toujours en défaut en regard du rapport des pompiers du 16/01/2020, sont priés de régulariser leur situation sans délai, notamment porte RF.

Entreprise désignée Goossens Energie à Chainoux et Debrassine à Seraing.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

19 - Mise en conformité des ascenseurs.

Majorité : 50%. Clé : 7967 - soit 3984,50 sur 7967,00

Décision

L'assemblée générale approuve.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

20 - Mise en conformité des ascenseurs. Désignation de l'entreprise.

Majorité : 50%. Clé : 7967 - soit 3984,50 sur 7967,00

Décision

L'assemblée générale donne mandat au CDC pour désignation de l'entreprise.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

21 - Mise en conformité des ascenseurs. Epoque des travaux.

Majorité : 50%. Clé : 7967 - soit 3984,50 sur 7967,00

Décision

L'assemblée générale décide de respecter le délai légal si possible (date limite 26/08/2022).

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

22 - Mise en conformité des ascenseurs. Financement.

Majorité : 50%. Clé : 7967 - soit 3984,50 sur 7967,00

Décision

L'assemblée générale décide d'alimenter le fonds de réserve Ascenseurs (1604) à raison de 3. trimestre à partir du 1er janvier 2022.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

23 - Façade arrière. rejointoiement des briques et réparations des bandeaux

béton.

Majorité : 66,67%. Clé : Tous 10.000 q - soit 6668,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale approuve la réalisation de ce travail.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

24 - Façade arrière. Désignation de l'entreprise.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale désigne Art et Voltigerue A Counson, n°86A à 4970 Francorchamps conformément à son offre du 05/10/2021.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

25 - Façade arrière. Epoque des travaux.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale souhaite une réalisation au printemps 2022.

Résultat du vote

4408 voix pour, 0 voix contre, 250 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : [REDACTED]

26 - Façade arrière. Financement.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale décide de faire supporter 10% de l'investissement sur le fonds de réserve "Garages" et 90% sur le fonds de réserve "Appartements".

Résultat du vote

4408 voix pour, 0 voix contre, 250 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : [REDACTED]

27 - Placement d'une valve fermée dans le second hall d'entrée.

Majorité : 66,67%. Clé : Appartements 9.000 q - soit 6001,30 sur 9000,00

Décision

*L'assemblée générale préfère de placer l'affichage dans l'ascenseur.
L'assemblée générale approuve tel que modifié.*

Résultat du vote

3831 voix pour, **0** voix contre, **250** abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : [REDACTED]

28 - Comportement [REDACTED]. Mandat général à conférer au syndic pour gérer la situation et s'entourer de sapiteurs.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale décide d'attendre la fin de la médiation (délai de 6 mois à partir de novembre 2021).

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

29 - Demande [REDACTED] Possibilité pour tous de déménager par la cage d'escalier et assouplissement des règles.

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée générale décide de modifier l'article 61.

L'article 61 est amendé comme ci-dessous:

- Accord pour utiliser les escaliers à partir du garage. (Et non depuis le hall d'entrée).
- L'obligation de prévenir préalablement le syndic lors d'un déménagement et de travaux.
- Maintien de l'amende de 500,00€
- Indemnité de 100,00€ pour emménagement
- Placement d'une caméra par ascenseur

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

30 - Approbation des budgets ordinaire et extraordinaire (cfr rapport de gestion).

Majorité : 50%. Clé : Tous 10.000 q - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

- Budget ordinaire annuel:

- Appartements : 98.400,00 €, soit 24.600,00 € par trimestre.
- Garages : 6.000,00 €, soit 1.500,00 € par trimestre.

Budget extraordinaire :

- Fonds de réserve n°1601 (Appartements) : 0,00 € par trimestre (à revoir en 2022).
- Fonds de réserve n° 1602 (Garages) : 1000,00 € par trimestre.
- Fonds de réserve "Ascenseurs" : 3.000,00 € uniquement durant les trois premiers trimestres de 2022.

Le cas échéant, les appels de fonds pour Travaux spécifiques sont repris au point de ces travaux.

Résultat du vote

4408 voix pour, 0 voix contre, 250 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote

Abstentions : 

31- Communications diverses.

Pas de vote

Les participants ont déclaré comprendre le procès-verbal qui a été relu en fin de séance

Rappel : article 577-10§4,2 : dans les 30 jours de la réception du PV, le bailleur doit transmettre à son locataire par recommandé à la Poste, les PV ou extraits de PV renfermant les décisions qui concernent l'exercice de ses droits personnels. Idem pour les indivisaires : la personne qui représente l'indivision est chargée de transmettre ces informations aux autres indivisaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidence remercie les copropriétaires et les mandataires pour leur participation et lève la séance à 19:45.

Fait à Salle Mosane - 3ème étage , le 23-11-2021

Présidence de la séance (La signature se trouve sous le nom du ou de la copropriétaire ayant accepté cette mission).

Secrétariat. 

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME :
RESIDENCE MONTREUIL (Banque Carrefour Entreprises 0850 139 177)**

AVENANT N°2 AU CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE DU 15 MARS 2017.

L'assemblée générale des copropriétaires du **23 octobre 2021** a mandaté la présidence de séance pour signer le présent avenant qu'elle a approuvé.

1. **DUREE** : le mandat du syndic est confirmé jusqu'au 18 octobre 2024.
Le syndic est : CK GESTION srl, rue de Manesse, n°6 à 4550 Villers-le-Temple. Tva : 436070329. Ipi : 102053 et 100799. RC professionnelle : AXA 730390160.
2. **RAPPORTS EN CAS DE CESSIION D'UN LOT** : lorsque la demande impose une réduction du délai légal, les émoluments sont majorés de 100,00 €. Quand une mise à jour est sollicitée, les émoluments sont équivalents à la moitié du coût d'un rapport complet. La transmission de la copie de l'acte de base est de 50,00 € jusqu'à 50 pages, de 75,00 € jusqu'à 75 pages et de 100,00 € au-delà et quel que soit le volume (Totalement gratuits lorsque ces documents sont téléchargés sur le portail web). Art. 577-11§4 : ces frais restent à charge du propriétaire sortant. Ces montants suivent l'index du contrat de base. Les documents visés ci-dessus sont toujours adressés par courriel.
3. **DOSSIERS CONTENTIEUX** : le fait que l'association des copropriétaires triomphe ou succombe, n'influence pas les émoluments du syndic qui restent entièrement dus dès l'instant où le dossier « contentieux » au sens large est introduit auprès de l'avocat-conseil de la copropriété (exemples non exhaustifs : la récupération de charges impayées, opposition entre un copropriétaire et l'association, litige avec des propriétés voisines, litiges sociaux, traitement de dossiers juridiques avec les administrations, etc...).
4. **RGPD** : L'autorisation permanente est accordée au syndic de communiquer ponctuellement (pas de listing) les numéros de téléphones mobiles ou fixes et adresses mails des membres de l'association de copropriétaires et des occupants, dans le cadre du fonctionnement de la copropriété au sens large (pannes ou réparations techniques, sinistres d'assurances, interventions d'administrations, rapports entre voisins, etc...) . Ces données ne seront jamais transmises à des fins commerciales ni pour des mailings par et entre copropriétaires.
5. **PORTAIL WEB**. Une contribution annuelle de 420,00 € (index contrat initial) pour la totalité de l'ACP est accordée pour les frais de licence Zoom (visio-conférence) et Syndic Assist (Portail web). Répartition sur base des quotités de tous les lots.
6. **ASSEMBLEE GENERALE**.
L'assemblée des propriétaires privilégie les assemblées générales en présentiel tout en acceptant les réunions par vidéo conférence en hybride ou uniquement à distance en cas d'urgence.
7. **DOCUMENTATION ET CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES GENERALES**. Toute la documentation de l'ACP est consultable gratuitement sur le portail web notamment les actes de base souvent réclamés et payants en cas de vente. Le portail est mis régulièrement à jour sans rétribution en contrepartie.
Seuls : la convocation aux assemblées générales, le décompte de charge, la lettre de paiement/remboursement, le décompte eau et chauffage (si c'est le cas) sont transmis par la Poste dans l'hypothèse où le copropriétaire est resté en mode de convocation postale, le tout à ses risques et périls. Si ce dernier sollicite par la suite une copie de ces documents par courriel, cette requête formera automatiquement son adhésion pour l'envoi de tout courrier de l'ACP et la convocation aux assemblées générales par courriel et/ou via le portail web.