



«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse» «ClT_boite»

«ClT_Texte»

«ClT_Pays» «ClT_CodePost» «ClT_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
LES CARIATIDES, rue Saint Adalbert 9 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 1^{er} Février 2018**

L'assemblée générale ordinaire des propriétaires de la résidence LES CARIATIDES s'est tenue le 1^{er} Février 2018 à partir de 17 H dans les locaux de la société ADK SYNDIC s.a.

Sont présents ou valablement représentés : ...21..... propriétaires sur56.....

soit : ...4.214..... quotités sur un total de ...9.729.....

S'agissant d'une assemblée générale recommencée le quorum n'entre pas en ligne de compte.

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.

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.

1. Nomination de la présidence de séance et du secrétariat

M. LIBERT est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par M. VAN BOECKEL.

Oui à l'unanimité.

2. Comptabilité de la résidence

a) Approbation des comptes de l'exercice du 01/12/2016 au 30/11/2017 – rapport du commissaire aux comptes :

M. LIBERT, en qualité de commissaire aux comptes, a vérifié l'ensemble des factures et le bilan de l'exercice. Il propose que les comptes soient approuvés.

Le syndic précise que les dépenses reprises dans le listing se sont élevées à 81.877,83 €.

Les dépenses sont particulièrement stables puisque l'année précédente elles étaient de 82.390,57 €. Il s'agit donc pour la seconde fois d'une très bonne année.

Les dépenses se répartissent comme suit :

DP (dépenses type propriétaires) 22.310,46 €. Ces dépenses comprennent le remplacement des éclairages avec installation de système leds avec détecteurs 2.575,80 €, le remplacement du boiler et de ses accessoires + l'installation d'un T pour prise de gaz 4.467,90 €, la suppression des anciennes tuyauteries de l'ancien adoucisseur 1.028,20 €, l'installation du nouvel adoucisseur 5.077,40 € ainsi que la remise en peinture des communs 3.141,98 €.

DL (dépenses type locataires) 59.567,37 € dont 3.984,33 € imputés en dépenses chauffage. Le syndic attire l'attention sur le fait que les dépenses de gaz de cette année ne se sont élevées qu'à 3.984,33 € contre 9.965,73 € l'année passée. Cela est dû à une importante régularisation gaz pour la période 2016 pour laquelle une note de crédit de 11.237,68 € a été obtenue.

Situation du capital de la copropriété :

Au 31/12/2017, le capital de la copropriété se compose de l'apport initial propriétaires 30.000 €, du fonds de réserve immeuble 45.557,88 € et du fonds de réserve garages sur 12 quotités 11.862,06 €.

Le syndic répond aux questions qui lui sont posées.

L'Assemblée approuve les comptes.

Oui à l'unanimité.

b) Fixation des budgets des dépenses de l'exercice du 01/12/2017 au 30/11/2018 :

L'assemblée vote un

- Fonds de roulement : 85.000 € identique.

Oui à l'unanimité.

- Fonds de réserve : 10.000 € identique.

Oui à l'unanimité.

3. Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété :

Oui à l'unanimité.

4. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1an)

Sont réélus : Mme ERNOTTE, Mme WINANDY, M. HERBRAND, M. LIBERT.

Oui à l'unanimité.

b) Commissaire aux comptes (1an) :

M. LIBERT. Suppléante : Mme ERNOTTE.

Oui à l'unanimité.

c) Syndic (3 ans)

La société ADK SYNDIC propose sa réélection aux conditions financières inchangées, hormis l'indexation.

M. LIBERT est mandaté pour signature du contrat de syndic.

Oui à l'unanimité.

5. Résultat des négociations avec les fournisseurs d'énergie

Regroupant tous les immeubles fonctionnant au gaz, la société ADK a pu obtenir comme meilleur prix cette fois auprès de la société TOTAL GAZ un montant de 19,55 € le méga watt/heure.

En ce qui concerne l'électricité, le meilleur prix obtenu l'a été auprès de la société LUMINUS au prix monophasé de 50,24 € le méga watt/heure.

6. Suivi des travaux SRI – décision à prendre

La parole est donnée à Monsieur l'architecte BOCCA qui détaille l'évolution du dossier.

Après échange de vues, l'assemblée décide ce qui suit : toutes les portes d'appartements non coupe-feu devront être remplacées par des portes coupe-feu (normes des pompiers à respecter). La version mélaminée est choisie et chaque porte sera pourvue d'un mécanisme de fermeture à 3 points. Coût hors TVA par porte placement compris : 870 €.

NB la copropriété pour des raisons de sécurité des studios et d'organisation de chantier a décidé qu'il n'y aurait pas de portes coupe-feu à un seul point de fixation.

Les propriétaires qui le souhaiteraient pourraient placer des portes coupe-feu blindées au prix de 2.150 € hors TVA par porte. Dans ce cas ils doivent impérativement le signaler à la société VAEL rue de Joie 38 à 4000 Liège – 04/226 03 40.

Toutes les portes seront en mélaminé couleur approchant le plus possible la couleur des portes coupe-feu actuellement en place.

Organisation du chantier : normalement ce chantier devrait s'étendre sur 2 semaines du 16 avril au 23 avril. Les propriétaires qui disposent déjà d'une porte coupe-feu doivent le signaler par écrit à l'architecte BOCCA rue d'Ans 47 à 4000 Liège – 04/263 94 01.

Oui à l'unanimité.

Mode d'imputation : le syndic avancera l'argent via le compte de la copropriété (sauf cas de portes blindées) et réimputera en frais privatifs le coût de chaque porte.

Oui à l'unanimité.

7. Divers

Remplacement du système de badges d'accès : compte tenu de la vétusté de l'actuel système l'assemblée décide de procéder à son remplacement par un système de badges, l'activation et la désactivation de ceux-ci pouvant se faire à distance.

Lecture du présent procès-verbal et des décisions de l'assemblée et signature de celui-ci.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18H30

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



Nous vous rappelons que conformément à l'article 577-10 § 1 de la loi de 2010 : « *Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative* ». **Il s'agit d'une obligation légale indispensable à la bonne gestion de votre immeuble.**

Nous vous remercions en conséquence, pour la bonne tenue de nos dossiers de bien vouloir nous transmettre sans tarder :

LES CARIATIDES rue Saint Adalbert 9 à retourner à : k.lamy@adksyndic.com

Coordonnées téléphoniques et mail du ou des propriétaires :

Nom : 

Nom : 



.....

si pas inscrit sur site ou autre adresse



.....

Adresse postale :n°...../ Boîte :

À

Coordonnées de vos éventuels locataires :

Nom : 

Nom : 



.....



.....



.....

Adresse postale :n°...../ Boîte :

À

Merci de ne pas simplement mentionner « à la résidence », nous avons besoin de l'information dans son intégralité.

Ultérieurement, nous vous prions de ne pas omettre de nous informer de tout changement dans ces données.

Pour toute **inscription sur notre site** : <http://www.adksyndic.com>

cliquez sur « Accéder au site » dans l'encart « Syndic », ensuite sur



en haut à droite et remplissez les cadres du bas

« enregistrer mon utilisateur ADK ».

Introduisez les coordonnées ci-dessous :

Nom d'utilisateur : «Clt_CodeUnique» (en majuscules sans espace entre les lettres et les chiffres)

Votre adresse mail :

Code provisoire : «Clt_MPW»

Une confirmation de votre inscription vous sera transmise par mail, lequel contiendra un nouveau mot de passe pour vos connexions futures (pensez à vérifier vos spams et indésirables).

En cas de changement de locataire : Nouvelles coordonnées de vos éventuels locataires :

Merci de nous prévenir quand votre appartement est inoccupé !!

Date du changement : LES CARIATIDES rue Saint Adalbert 9

Nom : 

Nom : 



.....



.....

Adresse postale :n°...../ Boîte : à