



«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 6 Février 2019**

L'assemblée générale ordinaire recommencée des propriétaires de la résidence LES CARIATIDES s'est tenue le 6 Février 2019 à partir de 17 H dans les locaux de la société ADK SYNDIC s.a.

Sont présents ou valablement représentés : ...15..... propriétaires sur ...57.....

soit : ...2.285..... quotités sur un total de ...9.729.....

S'agissant d'une assemblée 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.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

Résumé des discussions et décisions prises :

Pour tous les points de l'ordre du jour :

Quotités participant à la décision/dépense : 9.729 Q.

Quotités présentes ou représentées votantes : 2.285 Q.

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 01/12/2017 au 30/11/2018 – rapport du commissaire aux comptes :

M. LIBERT , en qualité de commissaire aux comptes et Mme ERNOTTE, en qualité de commissaire aux comptes suppléante, ont vérifié l'ensemble des factures et le bilan de l'exercice. Ils proposent que les comptes soient approuvés.

Le syndic précise que les dépenses reprises dans le listing se sont élevées à 80.144,40 €.

Les dépenses se répartissent comme suit :

- DP (dépenses type propriétaires) 10.844,60 €.
- DL (dépenses type locataires) 69.296,80 € dont 13.393,53 € de consommation de gaz.

Situation du capital de la copropriété :

Au 30/11/2018, le capital de la copropriété se compose de l'apport initial propriétaires 30.000 €, du fonds de réserve immeuble 55.543,10 € et du fonds de réserve garages 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 01/12/2018 au 30/11/2019 :

L'assemblée vote un :

- Fonds de roulement : 85.000 € identique à l'année précédente.

Oui à l'unanimité.

- Fonds de réserve : 10.000 € identique.

Oui à l'unanimité.

3. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété 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. Adaptation des statuts de la copropriété : point de la situation et mandat à octroyer à ce sujet

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui seront d'application à partir du 1er janvier 2019. Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des ¾ des voix à une majorité des 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 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 transférer au ROI.

Compte tenu que les statuts de la copropriété ont déjà été coordonnés et signés le 06/03/2017 il y a lieu de les réadapter en fonction des modifications législatives. Le syndic préconise de faire appel au cabinet RIKKERS et de passer l'acte

authentique de régularisation auprès de l'étude du notaire JADIN. Le syndic doit être mandaté pour ce faire. A l'avenir le syndic pourra adapter le règlement d'ordre intérieur.

Décision de l'assemblée : accord sur la demande de syndic et mandat attribué à celui-ci.

Oui à l'unanimité.

5. Mise en conformité de l'immeuble avec les obligations de sécurité - point de la situation

La parole est donnée à Monsieur l'architecte BOCCA qui détaille les travaux à effectuer et ceux qui resteraient encore à réaliser. Monsieur BOCCA signale également le pourquoi d'un supplément éventuel de prix de la société VAEL pour l'enlèvement de portes blindées qui seraient ancrées fortement dans les maçonneries. Cela ne peut se voir que lors de l'enlèvement.

Le syndic informe l'assemblée que suite à un entretien qu'il a pu avoir avec Monsieur DEKEYN propriétaire d'un studio à la résidence, celui-ci lui a appris que suite à sa demande de renouvellement de permis locatif, il est fort probable que l'administration communale demande aux pompiers de repasser à l'immeuble.

Après échange de vues, l'assemblée décide d'attendre le repassage des pompiers avant d'envisager d'autres travaux.

Il est cependant demandé à Monsieur l'architecte BOCCA d'évaluer le coût de placement de grilles foisonnantes pour le système de ventilation des appartements (normalement 2 par appartements).

Oui à l'unanimité.

6. Elections et/ou réélections statutaires :

a. Conseil de Copropriété (1an) :

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

Oui à l'unanimité.

b. Commissaire aux comptes (1an) :

M. LIBERT. Suppléante : Mme ERNOTTE.

Oui à l'unanimité.

7. 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.

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 :

ENVOI DES CONVOCATIONS PAR PLI SIMPLE :

Je soussigné(e) le propriétaire ou le mandataire * (voir ci-dessous) :

Nom : Prénom : Date de naissance :

Propriétaire du/des biens..... à la résidence **LES CARIATIDES** située **rue Saint Adalbert 9 à 4000 LIEGE 1**, demande expressément par la présente au syndic de la copropriété que les convocations aux assemblées générales des copropriétaires me soient adressés par courrier simple à l'adresse suivante :

.....

La présente demande restera valable jusqu'à instruction contraire de ma part. Je certifie que la société ADK SYNDIC s.a. sera tenue informée de tout changement futur de mes coordonnées.

A retourner à : k.lamy@adksyndic.com

Coordonnées téléphoniques et mail du ou des propriétaires :

Nom 1 :  

si vous n'êtes pas inscrit sur notre site : 

Adresse postale : n° / Boîte : à

Nom 2 :  

si vous n'êtes pas inscrit sur notre site : 

Adresse postale : n° / Boîte : à

Coordonnées de vos éventuels locataires :

Merci de nous prévenir quand votre appartement est inoccupé !!

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 avec le n° postal en entier.

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

Si vous n'êtes pas encore inscrit sur notre site, nous vous rappelons ci-dessous la procédure pour ce faire :

<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).