

«Cl_titre» «Cl_titre»
 «Cl_titre» «Cl_titre»
 «Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre»-«Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre»

Association des copropriétaires de la résidence
LES CARIATIDES A.C.P., rue Saint Adalbert 9 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 19 février 2020

Sont présents ou valablement représentés : 25 propriétaires sur un total de 57
 soit : 4.455 quotités sur un total de 9.729

S'agissant d'une assemblée reconvoquée, tous les points à l'ordre du jour peuvent être votés, quel que soit le quorum sauf en ce qui concerne le point 10 pour lequel le quorum n'est pas atteint puisque ayant été ajouté à la reconvoque.

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 signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h15.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau (Art. 577-6§10) (9.729 quotités concernées)

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

Q présentes/représentées	Pour	Contre	Abstention
4.455	4.455		

Procès-verbal

Copropriété LES CARIATIDES A.C.P. - n° entr. : 0.873.350.188 c/o ADK SYNDIC – PROGEST s.a.

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrat n° 730.390.160

2. **Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières**

(Art. 577-8/1 § 4 et Art. 577-8 § 4 – 14°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Le conseil de copropriété et le syndic signalent que les faits marquants de l'exercice ont été le nouveau rapport des pompiers et les travaux de mis en œuvre pour y satisfaire. Nous avons également dû procéder aux mises en conformité de l'électricité des communs de la résidence pour un coût de 1.452,20 €, à l'analyse de risque des ascenseurs 297,24 € et aux déclarations environnementales pour 405 € pour pouvoir continuer à occuper les garages pour 405 €.

Les négociations pour l'année 2020 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 80,99 €/MWh à 59,72 €/MWh.

Le prix du gaz passe quant à lui de 28,38€/MWh à 21,14€/MWh.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. **Mise en conformité de la copropriété**

(9.729 quotités concernées)

a) **Situation des travaux rendus obligatoires par les pompiers – décisions à prendre – mode de financement**

Monsieur l'architecte BOCCA et le syndic résument les travaux rendus obligatoires à brefs délais par un nouveau rapport des pompiers, suite à une demande de permis locatif.

Il explique les travaux réalisés et les derniers travaux restant à effectuer.

L'architecte et le syndic insistent sur la nécessité, pour chaque propriétaire de transmettre rapidement à l'architecte tous les documents demandés.

A défaut, les appartements défaillants devraient subir un arrêté d'inhabitabilité du Bourgmestre et l'ensemble de la copropriété pourrait également subir le même sort.

Après quoi, l'assemblée est invitée à marquer son accord sur les travaux réalisés et/ou commandés dans le cadre des travaux IILE.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
4.455	4.455		

b) **Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU**

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
4.455	4.455		

4. Obligations légales – point de la situation :

(9.729 quotités concernées)

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2024 ;
- Gaz :
Le gaz est en ordre de contrôle jusqu'en 2023;
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'en 2021 ;
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont en ordre jusqu'en mai 2020;
- Matériel incendie :
Les extincteurs et éclairages de secours sont en ordre jusqu'en décembre 2020 et les portes coupe-feu ont été contrôlées en octobre 2019;
- Déclaration de classe 3:
Une déclaration a été introduite en 2019 pour les garages et est valable 10 ans;
- Ascenseurs :
L'analyse de risque est valable jusqu'en 2034 et une demande a été faite suite à l'analyse pour obtenir un prix ;
- Amiante :
Un inventaire amiante a été commandé chez CB Conseil;

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

a) Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte (9.729 Q concernées) (Art.577-8 § 4 – 18°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de ne pas missionner d'architecte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
4.455	4.455		

5. Approbation des comptes et bilan de l'exercice du 2019/2020 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (9.729 Q concernées) (Art. 577-8§4-17°)

M. LIBERT, en qualité de commissaire comptes, accompagné de Mme ERNOTTE a vérifié l'ensemble des factures et le bilan de l'exercice. Ils établissent leur rapport et proposent que les comptes soient approuvés.

Le syndic précise que le total des dépenses de l'exercice reprises dans le listing s'élève à 84.073,36 € répartis comme suit

- DP: 13.973,37 €
- DL: 70.099,99 € en ce compris 7.917,94 € de gaz.

Etat des éventuels contentieux et des sinistres communs : le syndic précise qu'il n'y a pas de sinistre d'origine commune, et Maître LAMBERMONT fait état des dossiers contentieux.

Situation du capital de la copropriété au 31/11/2019: le capital de la copropriété se compose de l'apport initial propriétaire de 30.000 €, du fonds de réserve "immeuble" de 64.150,21€ et du fonds de réserve garage 11.862,06 €.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
4.455	4.455		

L'Assemblée approuve les comptes.

6. **Décharge**

(9.729.Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

L'Assemblée procède au vote. Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
4.455	4.455		

7. **Fixation des budgets de l'exercice à venir :**

a) Fonds roulement (Charges courantes) :

(9.729 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 85.000 €

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
4.455	4.455		

b) Fonds de réserve « immeuble » :

(9.729. Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 10.000 €

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
4.455	4.455		

8. **Mandat à donner au syndic pour la signature d'accord de l'état des lieux pour l'éventuel placement des câbles PROXIMUS par de la fibre optique.**

(9.729 Q concernées)

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
4.455	4.455		

9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

(9.729 Q concernées)

Mme ERNOTTE, Mme WINDANDY, M. HERBRANDT, M. LIBERT

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
4.455	4.455		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(9.729.Q concernées)

M. LIBERT, suppléant Mme Ernotte.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>

Noms :

10. Point demandé par la société FREQUENCE M, propriétaire des sous-sols de l'immeuble: "proposition d'installer dans les dits locaux un restaurant"

Le syndic attire l'attention de l'assemblée sur le fait que nous sommes en première assemblée générale pour ce point supplémentaire, que le quorum n'est donc pas atteint pour prendre décision en la matière.

11. Divers

- a) 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) L'Assemblée décide d'apposer à l'entrée de chaque bien la numérotation

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h30.

PAGE D'INFORMATION

Information quant aux obligations privatives (attestation(s) à tenir à disposition en cas de demande des pompiers)

- Electricité :
La Ville de Liège exige une attestation de conformité électrique de l'installation privative tous les 5 ans.
- Gaz :
La Ville de Liège exige une attestation d'étanchéité/conformité de l'installation privative gaz tous les 5 ans. Les biens alimentés en gaz ménager devront, pour janvier 2024, faire remplacer leur décompte par un compteur individuel RESA.
Il est d'ailleurs fortement conseillé aux propriétaires de passer directement en alimentations électrique en remplacement du gaz.
- Protection Incendie :
Les appartements doivent être équipés d'un détecteur de fumée.
Les portes d'appartement doivent être RF (30' ou 60' selon la directive des pompiers). Il est recommandé de placer des portes RF60', les législations étant sujettes à changements.
La teinte côté palier doit rester uniforme pour toutes les portes de la résidence. En conséquence, il y a lieu de maintenir la teinte actuelle.

Dans le cas où un appartement ne serait pas en ordre, un arrêt d'inhabitabilité pourrait être pris pour cet appartement par le Bourgmestre de Liège.

De même, en cas de succession, nous devons être en possession d'un document officiel pour effectuer la modification de la propriété du bien.

Coordonnées de vos éventuels locataires :

Nom :  
 Nom :  

Adresse postale du bien :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.

Merci de nous prévenir quand votre appartement est inoccupé !!

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 4 cadres du bas « enregistrer mon utilisateur ADK ».

Vos identifiants sont :

- Nom d'utilisateur : «Clt_CodeUnique»
- Votre adresse mail :
- Votre adresse mail :
- Code provisoire : «Clt_MPW»

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