



**Association des copropriétaires de la résidence
DU PARC, rue Louvrex 67A à 4000 Liège
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2019**

Sont présents ou valablement représentés : 16 propriétaires sur 23,

soit : 7.362 quotités sur un total de 10.000.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

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

La séance est ouverte à 18h10.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Monsieur ROBIN est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

2. Rapport d'activité

Le syndic fait rapport des faits survenus durant l'exercice 2018.

3. Adaptation des statuts de la copropriété – point sur la situation – mandat au syndic

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui sont d'application depuis le 1^{er} janvier 2019. Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix à une majorité des $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{4}{5}$ 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 transférées au ROI.

Le syndic précise que, comme pour l'adaptation des statuts suite à la réforme de la loi de 2010, les modifications législatives seront réalisées par le cabinet d'avocats RIKKERS et l'acte authentique de régularisation passé en l'étude du Notaire JADIN/DUBUISSON.

L'Assemblée Générale décide de reporter ce point à une prochaine Assemblée Générale.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 7.362 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

4. Rappel des obligations légales quant aux installations d'électricité et de gaz

Il est rappelé à la copropriété que la Ville de Liège exige, tant pour les communs que pour les privés, une attestation de conformité et d'étanchéité de l'installation de gaz et une attestation de conformité électrique tous les 5 ans.

Pour la réalisation des contrôles privés, les propriétaires peuvent faire appel à l'organisme agréé de leur choix, à savoir, par exemple :

- VINCOTTE, rue Focas Lejeune 11 à 5032 Les Isnes, 081/43.26.11, gembloux@vincotte.be
- SOCOTEC, rue des Semailles 14/4 à 4400 Flémalle, 04/234.17.00, inspection.belgium@socotec.com

5. Désamiantage et calorifugeage des tuyauteries de chauffage – devis – vote – financement

Suite à des analyses, il a été constaté la présence d'amiante dans l'isolation des tuyauteries de chauffage en sous-sol. Un inventaire amiante devra être réalisé avant travaux. La société SAP40 a remis offre pour ce faire, laquelle s'élève à un montant de 750,00 € hors TVA.

Deux sociétés ont d'ores et déjà été consultées pour la désamiantage du local chaufferie :

- sté ISOTOIT DESAMANTAGE : 8.250,00 € hors TVA
- sté LAURENTY : 7.500,00 € hors TVA

La société LAURENTY est retenue. Elle procèdera également à la réparation du calorifuge des tuyaux de chauffage de la partie caves pour un montant de 1.350,00 € hors TVA.

A cela, il y aura lieu d'ajouter le calorifugeage des tuyauteries par la société LAMBDA INSULATION pour un montant de 990,00 € hors TVA.

Le financement de ces travaux s'effectuera par prélèvement du fonds de réserve.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 7.362 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

6. Mise à jour des noms des résidents aux parlophones, boîtes aux lettres et ascenseur

Le Conseil de Copropriété est mandaté pour informer le syndic de tout changement d'occupants, lequel fera confectionner les nouvelles nominettes aux parlophones et boîtes aux lettres. Les frais en découlant seront imputés aux propriétaires concernés.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 7.362 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

7. Comptabilité de la résidence

a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018 – rapport du commissaire aux comptes :

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 44.196,70 € contre 43.855,15 € l'exercice précédent.

Le prix du gaz négocié en 2018 était de 19,55 € MWH et, pour 2019, le prix négocié est de 28,38 € MWH auprès de la société TOTAL GAZ.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin décembre 2018.

Monsieur ROBIN confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 7.362 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2019 :

- Charges courantes : proposition de maintenir le budget à 48.000,00 €

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 7.362 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve : proposition de maintenir le budget à 5.000,00 €

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 7.362 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

8. Décharge

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

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 7.362 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété :

Madame ZIMMERMANN, Monsieur HANIKENNE, Monsieur PURNELLE et Monsieur ROBIN sont élus pour une durée d'un an, chacun étant désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Il a cependant été évoqué l'incompatibilité que pourrait représenter un couple au sein du Conseil de Copropriété. Toutefois, Madame ZIMMERMANN et Monsieur PURNELLE étant propriétaires chacun d'un appartement, cela ne pose pas de problème.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 7.362 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Commissaire aux comptes :

Monsieur CHANTRAINE et Monsieur ROBIN sont élus, chacun étant désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
 Quotités présentes ou représentées votantes : 7.362 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

10. Divers

a) Coordonnées locataires :

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) Poubelles :

- Un avis sera apposé dans les parties communes invitant les occupants à respecter le tri des déchets. Ils seront également invités à ne pas entreposer les poubelles sur les balcons.
- Une nouvelle poubelle publique a été installée par la Ville à proximité de l'entrée de la résidence. Cela pose problème dans le sens où de nombreux déchets sont déposés à côté, ce qui entraîne des désagréments. Un courrier sera adressé à la Ville.

c) Salubrité :

De nombreux pigeons élisent domicile sur les balcons arrière. Il est demandé aux propriétaires de prendre les dispositions nécessaires afin d'éloigner ces nuisibles.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h45.

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