

Association des copropriétaires de la résidence
DU PARC, rue Louvrex 67a à 4000 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 août 2020

Sont présents ou valablement représentés : 16 propriétaires sur un total 24

soit : 6.018 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 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 18h15.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau (Art. 577-6§10) (10.000 Q concernées)

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

Résultat du vote

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

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.

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.

Procès-verbal

Copropriété DU PARC - n° entr. : 0.894.489.953 c/o ADK SYNDIC

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

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité des communs est valable jusqu'en 2021.
- Gaz :
Le rapport de conformité et d'étanchéité est valable jusqu'en 2024.
- PEB :
Le rapport PEB partiel des communs est valable jusqu'en 2021.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société GERARD-DEBRASSINE.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société BUSINESS FIRE.
- Ascenseur :
Une nouvelle analyse de risque (obligatoire tous les 15 ans) a été réalisée en 2019.
Des travaux de conformité ont été réalisés en février 2020 par la société ASCELEC.
- Amiante :
Un certificat CNC relatif au désamiantage a été délivré par la société VANHEEDE.

Le syndic est mandaté pour effectuer les mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété (10.000 Q concernées)

Le syndic rappelle l'obligation qui a été faite aux copropriétés, suite à la nouvelle réforme de la loi de 2019, de procéder à la mise en conformité de leurs statuts.

Il est proposé de reconfier cette adaptation des statuts au cabinet d'avocats RIKKERS et de passer l'acte authentique via l'étude des Notaires JADIN-DUBUISSON.

Le syndic est mandaté pour ce faire et est également mandaté pour faire choix d'un autre notaire dans le cas où le dossier prendrait du retard.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

c) Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU (10.000 Q concernées)

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

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

d) Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte (10.000 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.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2019 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées)
(Art. 577-8§4-17°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2019 :

Le total des charges s'est élevé à 53 105,30 € contre 44 196,70 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte du contrat de nettoyage, de l'augmentation de la consommation de gaz et des réparations au chauffage.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « immeuble » : 14 540,65 €
- Fonds de réserve « déménagement » : 1 735,65 €

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

Il n'y a ni dossier contentieux ni dossier sinistre en cours.

M. CHANTRAINE et M. ROBIN confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

5. Décharge (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge le syndic, le commissaire aux comptes et 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>
6.018	6.018		

6. Travaux – décision – mode de financement : sécurisation de la porte du hall d'entrée (10.000 Q concernées)

Le syndic a reçu un devis de la société MARINELLI d'un montant de 5 088,00 € TVA comprise pour l'installation d'une porte intérieure sécurisée.

L'Assemblée Générale décidé de ne pas faire réaliser ce travail.

Il est demandé de faire procéder à une réparation de la porte d'entrée.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

7. Fixation des budgets de l'exercice 2020 :

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 48.000,00 €.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

b) Fonds de réserve « immeuble » : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « immeuble » à 7.000,00 € (+ 2.000,00 €).

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

8. Demande de M. CHANTRAINE : modification de la quinzaine de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire (10.000 Q concernées)

La demande de Monsieur CHANTRAINE de modifier la quinzaine de tenue de l'Assemblée Générale est refusée.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

Madame ZIMMERMANN, Monsieur CHAIDRON, Monsieur HANIKENNE, Monsieur PURNELLE et Monsieur ROBIN sont élus membres du Conseil de Copropriété.

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

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

Noms :

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(10.000 Q concernées)

Monsieur ROBIN et Monsieur MEHAGNOUL (fils de Mme LEFEBVRE) sont élus commissaires aux comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

c) Syndic (3 ans)

(10.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2023 (conditions consultables sur le site ADK syndic : www.adksyndic.com).

Monsieur ROBIN est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic. Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
6.018	6.018		

10. 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) Demande de ventilation mensuelle entre les coûts selon les devis fournis et prestations extraordinaires à la société LD NET.
- c) Demande de trois devis pour les chaudières
- d) Demande de trois devis pour le nettoyage de l'immeuble, y compris LD NET.
- e) Vérifier l'origine de la fuite d'eau et réparer la porte de la cave poubelles.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21h20.

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).

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

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