

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

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

«ClT_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
 CHARLEMAGNE A.C.P., rue des Combattants 15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 Octobre 2020**

Sont présents ou valablement représentés : 37 propriétaires sur un total de 68

soit : 5.803 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 18H45.

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

Procès-verbal

Copropriété CHARLEMAGNE A.C.P. - n° entr. : 0.820.871.705 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

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.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2030.
- Gaz :
Les locaux doivent être équipés de portes RF 60'.
Celles-ci sont commandées et seront placées avant fin 2020.
- PEB :
Le rapport PEB est valable jusque 2021.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société HENKENS FRERES.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société ANSUL.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Valable jusque 2022.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Des travaux devront être réalisés courant 2020/2021.
Les demandes de devis sont en cours.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

– Point sur la situation

Le syndic rappelle l'obligation qui a été faite aux copropriétés, suite à la législation de 2010 et de 2019, de procéder à l'adaptation de leurs statuts.

Le syndic avait été mandaté pour faire réaliser ces mises en conformité via notaire.

Il rencontre des difficultés pour réunir les offres des notaires.

Le Conseil de Copropriété sera informé de l'évolution du dossier en cours d'exercice.

– Création d'une clé de répartition propre aux garages « à rue » afin que ceux-ci ne participent plus aux frais liés à la maintenance, l'entretien et les investissements des éléments intérieurs du bâtiment – mandat à donner au syndic pour la modification des statuts (10.000 Q concernées)

Plusieurs copropriétaires de garages à rue (numérotés RF1 à RF 14 représentant un total de 835 quotités) ont sollicité le syndic. Ces copropriétaires estiment qu'il est anormal qu'ils participent aux frais propres aux garages (DL 70 et DP70 répartis uniquement sur les quotités garages – entité garage sur un total de 1800 Quotités).

Cette demande repose sur l'argument que les garages à rue disposent de leur entrée individuelle propre et que dès lors, ils n'ont pas l'usage des parties communes intérieures.

Si la copropriété désire modifier la clé de répartition des frais garages, l'acte de base devra être modifié en ce sens et enregistré avec cette modification. Le syndic devra donc recevoir mandat pour ce faire.

Il est proposé à l'AG qu'à partir du 01/07/2020 (exercice comptable 2020/2021), les garages numérotés RF1 à RF14 ne participent plus aux dépenses liées aux garages intérieurs reprises dans la comptabilité du syndic sous l'appellation DL 70 et DP 70. Ces frais seraient donc dorénavant répartis sur une base de 965 quotités correspondant à la somme des quotités des garages situés à l'intérieur du complexe.

L'Assemblée Générale approuve cette proposition à l'unanimité des voix présentes et représentées.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2019/2020 – 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 30/06 :

Le total des charges s'est élevé à 155.092,94 € pour un budget évalué à 150.000 €.

Le syndic précise que la différence résulte principalement des mises en conformités obligatoires des tableaux électriques et des locaux gaz.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « APP + COMMERCE » : 5.792,80 €
- Fonds de réserve « PHASE I Commerces » : 7.311,40 €
- Fonds de réserve « PHASE I hors Commerces » : 64.202,64 €

- Fonds de réserve « PHASE II » : 54.422,13 €
- Fonds de réserve « PHASE III » : 48.796,59 €
- Fonds de réserve « PHASE IV » : 45.083,19 €
- Fonds de réserve « GARAGES » : 58.709,35 €

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

La copropriété n'enregistre aucun dossier contentieux.

La copropriété n'enregistre qu'un dossier sinistre commun (toiture D5-D6) pour un montant à l'actif de 399,27 €.

Madame RETRO assistée de Monsieur Lambert confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	5.703	100	

Noms : Contre : DELRUE (100 Q)

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé *(10.000 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.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	5.703	100	

Noms : Contre : DELRUE (100 Q)

6. Rénovation des terrasses et façades « avant » – point de la situation et planification *(10.000 Q concernées)*

Le syndic rappelle que le projet de rénovation de la façade devait être abordé à cette assemblée générale.

Pour rappel, le coût des travaux avait été évalué, en fonction des options retenues, entre 320.000 € et 450.000 € TVA et frais d'architecte inclus (en ce compris la rénovation des éléments privatifs).

Les fonds de réserve cumulés des différentes entités représentent, au 30 juin 2020, un disponible de 284.273,10 €.

Le syndic rappelle également que la copropriété pourrait souscrire un crédit pour les travaux portant sur parties communes.

Pour rappel également, il avait été demandé d'intégrer dans ces travaux la réfection du pignon de droite. Le syndic vérifiera et intégrera un poste pour cette réfection.

Au vu du manque de disponible financier (entre 50.000 € et 150.000 € selon les options et finitions retenues) et des problématiques liées à la pandémie du COVID-19, il est proposé de poursuivre les appels au fonds de réserve pendant au minimum un an et de faire réaliser ces travaux en 2022. Les décisions relatives seraient alors prises lors de l'AGO d'octobre 2021 après une réactualisation des devis.

L'Assemblée décide de poursuivre dans ce sens. Le cahier des charges et le dossier de soumission seront déposés sur le site pour les personnes inscrites sur notre site.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Remplacement de l'adoucisseur d'eau (10.000 Q concernées)

L'adoucisseur d'eau de la résidence est actuellement hors service.

Les devis suivants sont présentés à l'AG :

- Société EURODYNAMICS - St RENELDE pour 4.875.59 € TVA 6% comprise.
- Société PARISSE de XHENDREMAEL pour 4.386,28 € TVA 6% comprise.

L'Assemblée décide de faire exécuter cette intervention par la société PARISSE et de leur confier l'entretien des installations.

Financement : imputation au fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

b) Sécurité de l'immeuble – proposition de pose d'un contrôle d'accès aux entrées – surveillance des parties communes par caméra – remplacement des barillettes des portes d'accès aux sous-sols (10.000 Q concernées)

Plusieurs résidents se sont plaints auprès du syndic de la sécurité dans la résidence.

Les mesures pour améliorer la sécurité d'un bâtiment peuvent être vastes avec des prix très variables en fonction des choix.

L'Assemblée décide de ne pas poursuivre ce dossier.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

8. Fixation des budgets de l'exercice 2020/2021 :

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

Fixation du fonds de roulement à 150.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

b) Fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » : (312 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – COMMERCES » à 3.120 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
60	<i>A l'unanimité</i>		

- c) Fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » : (2.088 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 1 – HORS COMMERCES » à 20.880 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.561	<i>A l'unanimité</i>		

- d) Fonds de réserve « PHASE 2 » : (2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 2 » à 20.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.019	<i>A l'unanimité</i>		

- e) Fonds de réserve « PHASE 3 » : (2.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 3 » à 20.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.096	<i>A l'unanimité</i>		

- f) Fonds de réserve « PHASE 4 » : (1.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « PHASE 4 » à 18.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
932	<i>A l'unanimité</i>		

- g) Fonds de réserve « GARAGES » : (1.800 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « GARAGES » à 18.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.135	<i>A l'unanimité</i>		

- h) Autorisation d'appeler les Fonds de Réserve dès le début de l'exercice suivant : (10.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport aux Fonds de Réserve dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

9. Points sollicités par Madame Mombaerts

a) Propreté dans l'immeuble et respect du ROI

De nombreux comportements inappropriés et irrespectueux ont été constatés dans les parties communes et principalement au sein du Charlemagne III.

Des avis ont été rédigés dans ce sens sans réel succès.

Le syndic peut difficilement agir sans disposer de constats probants identifiant les auteurs de ces comportements.

Il est rappelé aux propriétaires des appartements, la nécessité d'occuper les biens selon la notion de « bon père de famille », en respectant les installations communes et la propreté des locaux.

b) Modalités à suivre en cas de problème(s) technique(s)

Le syndic rappelle qu'en cas de problème(s) technique(s), il a lieu de le contacter selon les modalités suivantes :

- Pour les problèmes techniques ne nécessitant pas une intervention urgente ou durant les heures ouvrables :
par téléphone aux heures ouvrables au 04/220.79.93 ou au 04/220.70.70
par e-mail à v.pauly@adksyndic.com
- Pour les problèmes techniques urgents **en dehors des heures ouvrables** – services de dépannage contactable 24h/24 : 04/349 45 88

c) Ascenseur : problématique de la double porte

Il est signalé qu'il arrive que la double porte de l'ascenseur se referme sur les usagers.

Il serait possible d'adjoindre une cellule pour empêcher cette fermeture inopinée.

Le coût serait d'environ 400 € / ascenseur TTC.

L'Assemblée décide de faire installer ces cellules au niveau des ascenseurs de la Phase II et de la Phase III. La décision est prise par Phase.

PHASE II :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.019	<i>A l'unanimité</i>		

PHASE III:

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.096	<i>A l'unanimité</i>		

d) Rafraîchissement des communs de la « PHASE III »

(2.000 Q concernées)

Le syndic n'a pu obtenir de devis pour ce travail dans les délais requis.

L'assemblée décide de donner mandat au Conseil de Copropriété pour choisir l'entreprise et définir les travaux de rafraîchissement de la Phase III (rez-de-chaussée uniquement).

Une retouche sera également sollicitée pour la porte de l'ascenseur de la Phase I.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.096	<i>A l'unanimité</i>		

10. Point sollicité par Madame Retro : uniformisation/nettoyage des portes de garages privées « à rue »

Madame RETRO souhaite que les portes privées des garages « à rue » soient nettoyées et correctement entretenues. Une de ces portes fait beaucoup de bruit à l'ouverture et à la fermeture. Un avis sera réalisé en ce sens.

11. Elections et/ou réélections statutaires

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

Madame MOMBAERTS – Monsieur DODEUR

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000 Q concernées)

Monsieur RICHARD – Monsieur COLLIN

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.803	<i>A l'unanimité</i>		

12. 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.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H45