

Association des copropriétaires de la résidence
AIGLON A.C.P., rue de Fragnée 9-11 / quai de Rome 6 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 septembre 2020

Sont présents ou valablement représentés : 22 propriétaires sur un total de 42

soit : 5.003 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 18h40.

Résumé des discussions et décisions prises :

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

Monsieur [REDACTED] 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>
5.003	5.003		

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

L'assemblée en prend acte.

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

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2024
- Gaz : privatif
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société BUSINESS FIRE.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite pour les garages en 2019.
Elle a été déclarée recevable et est valable 10 ans.
- Ascenseurs :
Les ascenseurs sont en ordre de conformité jusqu'en 2029.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 12/12/2019 par la société CB CONSEIL.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) 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>
5.003	5.003		

c) 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>
5.003	5.003		

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 49.122,69 € contre 44.416,9 € l'exercice précédent.
Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte d'une augmentation du prix et de la consommation électrique et des frais d'entretien liés aux garages.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Apport initial « garages » : 7 129,21 €
- Fonds de réserve « immeuble » : 2 976,28 €
- Fonds de réserve « Rome » : 3 285,11 €
- Fonds de réserve « Fragnée » : 5 662,31 €
- Fonds de réserve « garages » : 2 468,52 €

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

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 5.474,41 €.

Il n'y a pas de dossier de sinistre commun.

M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] 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>
5.003	5.003		

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, chaque vote recueille le même suffrage.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
5.003	5.003		

6. Travaux – décision – mode de financement

- a) Problématique des nouvelles chaudières privatives à condensation et évacuation de cheminée – suivi du dossier (7.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale mandate Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] pour analyser les devis et envisager techniquement le remplacement des colonnes d'évacuation côté Rome. M. [REDACTED] souhaite apporter son expertise de la chose.

La décision sera prise lors de la prochaine Assemblée Générale.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
3.840	3.840		

- b) Remise en peinture des parties communes côté Fragnée (1.500 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de ne pas effectuer les travaux.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
548	548		

7. Fixation des budgets de l'exercice 2020

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

Fixation du fonds de roulement à 45.000,00 €

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
5.003	5.003		

- b)
- Fonds de réserve « Rome » :
- (7.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Rome » à 2.000,00 €

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
3.840	3.840		

- c)
- Fonds de réserve « Fragnée » :
- (1.500 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Fragnée » à 2.000,00 €

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
548	548		

8. Demande de Mme [REDACTED] :

- a)
- Attribution des caves privatives :

Les caves privatives ne sont pas reprises dans les lots de la copropriété étant donné qu'elles n'ont pas de quotité. Chacune a été vendue initialement avec les appartements et certaines ont pu être échangées ou cédées officieusement depuis. Il est donc impossible de désigner avec précision les propriétaires des caves.

- b)
- Pose d'attaches vélos dans le local derrière les boîtes aux lettres côté Rome :
- (7.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de ne pas accepter la pose d'attache-vélos. Il est donc demandé de laisser le libre-accès aux boîtes aux lettres sans vélo ou autre cycle dans le chemin.

Résultat du vote :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
3.840	3.840		

9. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

- a)
- Conseil de Copropriété (1 an) :

Madame [REDACTED] sont élus.

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>
5.003	5.003		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Madame [REDACTED] sont élus.

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>
5.003	5.003		

Noms :

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) Pour les propriétaires qui souhaitent le consulter, l'inventaire amiante sera déposé sur le site d'ADK SYNDIC, dans l'espace privé de la résidence
- c) Il sera demandé le remplacement du robinet situé dans le local des compteurs d'eau côté Rome.
- d) Un rappel concis du Règlement d'Ordre Intérieur sera fourni par le Conseil de Copropriété pour être affiché de manière permanente.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h11.