

«ClT_Titre» «ClT_Nom»

«ClT_Nomcpl»

«ClT_Adresse» / «ClT_boite»

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

«ClT_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
NELSON A.C.P., rue Sur la Fontaine 55 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 octobre 2020

Sont présents ou valablement représentés : 7 propriétaires sur un total de 11

soit : 793 quotités sur un total de 1.000

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 17H45

Résumé des discussions et décisions prises

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

(1.000 Q concernées)

■■■■■■■■■■ 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>
793	<i>A l'unanimité</i>		

Procès-verbal

Copropriété NELSON A.C.P. - n° entr. : 0.850.671.192 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 jusqu'au 09/03/2022.
- Citerne à mazout :
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'en 2021.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2021
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par le chauffagiste DESIROTTE.
- Déclaration de classe 3 :
La déclaration de classe 3 doit être effectuée prochainement.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Certains travaux sont à réaliser suite à l'analyse de risque de 2019 – voir point 7.a)
- Amiante :
Un inventaire amiante sera réalisé courant 2020.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

(1.000 Q concernées)

Le syndic précise que, comme pour l'adaptation des statuts, les modifications législatives seront réalisées par le cabinet [REDACTED] et l'acte authentique de régularisation passé en l'étude du [REDACTED]

Le syndic est mandaté pour ce faire.

A l'avenir, le syndic adaptera le Règlement d'Ordre Intérieur.

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.

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
793	A l'unanimité		

c) Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU

(1.000 Q concernées)

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

Q présentes/représentées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
793	A l'unanimité		

d) Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte (1.000 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>
793	<i>A l'unanimité</i>		

4. Contrats de fournitures régulières

a) Assurances : fin du contrat BALOISE – nouveau contrat AXA – information (1.000 Q concernées)

Le syndic précise que la compagnie « La Baloise » a mis fin unilatéralement au contrat d'assurance incendie et risques divers de la copropriété avec effet au 15/12/2020 du fait d'une sinistralité trop élevée.

Un nouveau contrat a été souscrit auprès de la compagnie AXA. Le nouveau contrat prévoit l'application d'une franchise égale à 5x la franchise légale en dégât des eaux.

Monsieur [REDACTED] demande une copie du contrat. Celui-ci sera déposé sur le site internet.

b) Nettoyage – changement éventuel de société (870 Q concernées)

Le syndic a émis une liste de doléances à la société de nettoyage REVICA qui nettoie actuellement la résidence pour un coût de 506.54 € par mois.

Le syndic présente une offre de la société SOLINER pour 447,70 € par mois.

L'assemblée générale décide de changer de société de nettoyage à la prochaine échéance et de confier le nettoyage à la société SOLINER.

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

5. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2019/2020 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1.000 Q concernées)
(Art. 577-8§4-17°)

A la date de clôture des comptes au 30/06/2020 :

Le total des charges s'est élevé à 22.851,44 € contre 25.760.95 € l'exercice précédent.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « RESIDENCE € » : 33.389,40 €
- Fonds de roulement « APPORT INITIAL » : 2.478,94 €

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

La copropriété n'a aucun contentieux, ni aucun sinistre commun en cours.

Monsieur [REDACTED] 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>
793	<i>A l'unanimité</i>		

6. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (1.000 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>
793	<i>A l'unanimité</i>		

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité de l'ascenseur (870 Q concernées)

Le devis de la société ASCELEC s'élève à 4.634 € (H TVA 6%) pour les mises en conformité.

L'assemblée générale décide de reporter la décision à l'AG prochaine.

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

b) Remplacement des 2 portes d'entrée et des boîtes aux lettres – rénovation de la parlophonie – modalités d'établissement du cahier des charges et de l'appel d'offre (1.000 Q concernées)

En 2019, la société AZ SECURITY avait remis prix pour (prix TVA 6% comprise) :

POSTE 1 : Remplacement du châssis extérieur avec contrôle d'accès :	5.563,94 €
POSTE 2 : Mise en place de 12 boîtes aux lettres à rue	1.760,66 €
POSTE 3 : Remplacement de la parlophonie existante par une vidéophonie	1.781,86 €
POSTE 4 : Réalisation d'un capot en aluminium pour recouvrir les boîtes aux lettres	474,03 €
POSTE 5 : Remplacement du châssis intérieur	5.191,46 €
POSTE 6 : dédoublement de la parlophonie dans le hall d'entrée	1.587,88 €
TOTAL	16.359,83 €

FRAIS PRIVATIF A AJOUTER EN CAS DE REALISATION DU PROJET :

Badges d'accès : entre 13 € et 16 € par badge

Parlophone ou vidéophone privatif – choix individuel :

- a) Poste audio avec cornet : 134,62 €
- b) Poste audio/vidéo – écran 3,5' : 289,38 €
- c) Poste audio/vidéo – écran 4,3' : 352,98 €

L'Assemblée avait décidé de revoir le projet pour une exécution ultérieure. Un Conseil devait être constitué. Ce Conseil devait définir les options à retenir afin de réaliser l'appel d'offre.

Du fait des mesures sanitaires, ce conseil n'a pas pu être réuni.

L'assemblée générale décide de réunir Monsieur [REDACTED], Monsieur J [REDACTED], Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] sur place afin de définir les critères nécessaires à la demande des devis qui seront présentés à l'AG et finaliser le dossier de soumission pour la prochaine AG. Les offres seront dépouillées lors d'un Conseil de Copropriété.

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

c) Proposition de rafraichissement des parties communes – modalités de l'appel d'offres
(870 Q concernées)

L'assemblée générale décide de confier la préparation du dossier au fils de Monsieur [REDACTED]. Celui-ci rédigera les prescriptions afin de faire réaliser les devis à présenter à la prochaine AG. Les offres seront dépouillées lors d'un Conseil de Copropriété.

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

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

a) Fonds roulement (Charges courantes) : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 25.000 €

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

b) Fonds de réserve « Résidence » : (870 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Résidence » à 3.000 €

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

c) Autorisation d'appeler le Fonds de Réserve « Résidence » dès le début de l'exercice suivant :
(870 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve « Résidence » 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>
663	<i>A l'unanimité</i>		

9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

(1.000 Q concernées)

Présidente : [REDACTED]

Assesseur : [REDACTED]

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>
793	<i>A l'unanimité</i>		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(1.000 Q concernées)

Monsieur [REDACTED]

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>
793	<i>A l'unanimité</i>		

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) Il est demandé au syndic de voir s'il est possible de désigner un expert dans le cadre du sinistre dégâts des eaux afin de définir les dommages (communs et privés) et ainsi permettre la remise en location de l'appartement concerné.
- c) Il est demandé au syndic d'intervenir auprès de la laverie pour qu'ils entretiennent et remettent en ordre leur dégraisseur privé et leurs canalisations.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H25.