

ACP Résidence Ixellois

Rue des Ixellois, 7

4000 Liège

Banque : BE31 0017 5422 1455

N° Entreprise : 0891 531 552

Syndic : Cogestim SRL

Rue Natalis, 2

4020 Liège

Tel : 04/379.28.04

E-Mail : syndic@cogestim.be

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 8 avril 2021.

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte-rendu de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence Ixellois rue des Ixellois à 4000 Liège, qui s'est tenue en vidéoconférence depuis les bureaux du syndic, rue Natalis 2 à 4020 Liège

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Sont présents ou valablement représentés en présentiel ou en vidéoconférence : MM.

soit 11 copropriétaires sur 15

représentant ensemble 8 202 quotes-parts sur 10 000.

Sont absents : MM.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour. Le bureau du syndic est représenté par M. I . Le syndic remercie les personnes présentes et représentées.

L'assemblée est ouverte à 18h15.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

M. Lambrecht est nommé président de l'assemblée à l'unanimité.

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée à l'unanimité.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée du 20 mars 2019 et du 25 septembre 2019.

Le syndic n'ayant reçu aucune remarque dans le délai légal, les procès-verbaux des Assemblées Générales du 20 mars 2019 et du 25 septembre 2019 sont définitivement approuvés.

4. Rapport du syndic.

Le bâtiment est assuré en incendie par IBIS.

L'assurance protection juridique est chez Arag SE.

Le contrôle et l'entretien des protections anti-incendie sont réalisés par Business Fire.

L'entretien de l'ascenseur est réalisé par AEM.

Le contrôle de l'ascenseur est réalisé par OCB.

Le fournisseur d'électricité est Luminus.

L'entretien et le contrôle de la chaudière est réalisé par DR SPRL Chauffage & Sanitaire.

Les relevés des calorimètres et répartiteurs est réalisé par ISTA.

L'entretien des communs est réalisé par la société Ariane Nettoyage.

L'entretien et la location des tapis à l'entrée est réalisé par Tapis Rent.

5. Rapport du commissaire aux comptes.

M. Lambrecht, assisté par M. , a eu l'occasion de vérifier les comptes de 2019 et 2020. Il les a approuvés. Il présente son rapport et déclare les comptes exacts.

6. Approbation des comptes 2019 et 2020.

Les comptes de 2019 et 2020 sont approuvés à l'unanimité.

7. Décharge et quitus au commissaire aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et au syndic.
L'assemblée donne décharge et quitus au commissaire aux comptes aux membres du conseil de copropriété et au syndic

8. Nomination du commissaire aux comptes et des membres du conseil de copropriété pour l'exercice suivant.

M. _____ est désigné à l'unanimité commissaire aux comptes pour l'exercice suivant.

M. _____ sont réélus à l'unanimité comme membres du conseil de copropriété à l'unanimité pour l'exercice suivant.

Mme Herkenne entre en séance 18h30.

9. Budget de l'exercice suivant et alimentation des fonds de réserve et de roulement.

Les dépenses périodiques de 2020 ont été de 32 148,43 € (hors frais privés). Les dépenses non périodiques de 2020 ont été de 242 304,04 € et financées par les fonds de réserve correspondant, qui sont au 31/12/2020, de 252 612,40 € pour le fonds de réserve générale dont 56 675,18 € d'indemnités de procédure à répartir. Le fonds de roulement permanent est de 34 000 € au 31/12/2020.

Le syndic appelle actuellement par trimestre 8 000 € de provisions de charges et 11 000 € de cotisation au fonds de réserve général.

L'assemblée décide à l'unanimité d'appeler trimestriellement, à partir du 1^{er} juillet 2021, 8 000 € de provisions de charges et 5 000 € de cotisation au fonds de réserve général. Le syndic pourra réaliser un appel de fonds extraordinaire suivant besoin. L'assemblée confirme à l'unanimité que les dépenses non périodiques de l'exercice comptable (ex : travaux) seront financées automatiquement par le fonds de réserve s'il y en a.

10. Travaux aux façades avant et arrière et traitement des escaliers de secours.

Conformément aux décisions de la dernière assemblée, les travaux de la façade avant ont été commandés, réalisés et ils sont maintenant terminés et réceptionnés provisoirement à l'exception de finitions au niveau des revêtements de terrasse au dernier étage. Les entrepreneurs garantissant le montant de leurs devis pour la façade arrière jusqu'au 31/03/2021 et la trésorerie le permettant, les membres du conseil de copropriété élargit (voir dernière assemblée) ont donc confirmé la commande des travaux pour la façade arrière conformément au mandat reçu lors de la dernière assemblée. Les travaux devraient commencer prochainement et terminés dans le courant de l'été 2021.

L'assemblée confirme à l'unanimité la commande de la façade arrière et renouvelle à l'unanimité le mandat du groupe de travail composé des membres du conseil de copropriété, de _____ et M. _____ pour le choix des finitions éventuelles et le suivi.

Deux options à valider ont été proposées dont le traitement complet et la remise en peinture (à la couleur des garde-corps) de l'escalier de secours pour 7 100 € hors tva ainsi que la réfection du mur du sas à gauche de l'entrée pour 890 € hors tva.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas commander ces 2 options.

11. Réparations des dégâts liés aux infiltrations dans les appartements du 3^{ème} étage avant.

L'architecte a confirmé au syndic que toutes les réparations promises par l'entrepreneur ont été réalisées.

12. Réparation du solde de l'indemnité de procédure contre le promoteur reçu en 2020.

Le 16/08/2020, la copropriété a reçu une nouvelle indemnité liée à la procédure contre le promoteur de 56 675,18 €. Pour rappel les indemnités précédemment reçues étaient inférieures aux dommages estimés et réclamés dans le cadre de la procédure. L'indemnité globale reçue avait donc été répartie entre les dommages communs et privés via une clé de répartition calculée par l'avocate de la copropriété. Sur



base de cette même clé, La répartition de cette indemnité serait de 8 882,80 € pour les dommages privatifs et 47 792,37 € pour les parties communes.

L'assemblée valide à l'unanimité la répartition de cette dernière indemnité sur base de la même clé calculée par l'avocate et qui a été utilisée pour les autres indemnités.

13. Badges d'accès à la porte d'entrée et serrure du local vélo.

Il n'a pas été possible d'organiser l'assemblée générale en 2020 à cause du Covid. Durant l'année, il a été décidé d'installer un lecteur de badges sur la porte d'entrée à rue par la société AWS et tous les copropriétaires ou occupants ont reçu leurs badges. Il a également été décidé de placer un nouveau barillet à la porte du local vélo.

L'assemblée décide à l'unanimité de valider ces travaux réalisés en 2020.

14. Remplacement du parlophone et caméras.

Le syndic présente le devis de la société AWS pour 1 680,05 € hors tva pour une caméra professionnelle et un disque dur enregistreur (possibilité d'ajouter d'autres caméras sur ce même disque – donc frais unique) et une batterie en cas de coupure de courant. Cette caméra serait à placer dans le hall. Les images pourraient être consultées en direct ou via la mémoire de 2 tera par un utilisateur désigné par l'AG via son pc ou son smartphone. Il y a un historique des consultations d'images pour contrôler les éventuels abus (protection de la vie privée). Il présente également une autre devis d'AWS pour le placement d'un nouveau vidéophone à rue et dans les appartements pour 7 755 € hors tva avec les 18 postes privatifs (235 € hors tva par poste). Il s'agit d'un nouveau vidéophone haute-résolution à rue et de nouveaux postes vidéo LCD dans les appartements. Chaque propriétaire peut recevoir « l'appel » avec image sur son poste privatif et, s'il le souhaite, aussi sur ses smartphones et tablettes comme une sorte d'appel vidéo. Possibilité d'ouvrir la porte depuis son smartphone également, de programmer un message vocal type (ex : heures d'ouverture) et de recevoir des messages enregistrés de vos visiteurs comme un vidéo-répondeur si vous ne répondez pas ou simplement de voir qui a sonné chez vous durant la journée. De plus, cette caméra du vidéophone à rue enregistrerait en permanence les images sur le disque dur de la caméra du hall.

L'assemblée décide à l'unanimité ne pas placer la caméra dans le hall et de faire contrôler le câblage des vidéophones. Le point des vidéophones est reporté à la prochaine assemblée.

15. Nuisances générées par le magasin Aldi.

Les gestionnaires du Aldi ont dernièrement modifié le système de climatisation afin de diminuer les nuisances mais sans réel succès. De plus, les chauffeurs laissent tourner le moteur du camion pendant le déchargement. Ils n'ont également toujours pas remplacé les pierres bleues qu'ils ont cassées. L'assemblée décide à l'unanimité, d'organiser une réunion rapidement avec les responsables du Aldi et d'aborder ce point lors de la prochaine l'assemblée des Parkings des Ixellois.

16. Modification ou correction des quotes-parts de l'appartement 17 de M.

M. présente sa demande et signale que les quotes-parts de son appartement auraient été mal calculées depuis l'origine car les plans ont été modifiés et l'appartement serait plus petit que prévus au moment de l'attribution des quotes-parts. Elles sont en effet plus importantes que les autres appartements en comparant les surfaces. Monsieur a envoyé son projet de nouvelles quotes-parts à tous les copropriétaires par mail. Le syndic rappelle que l'unanimité de tous copropriétaires existants est nécessaire pour valider une modification des quotes-parts et que celle-ci doit être actée dans les statuts de copropriété et enregistré par le notaire. Il est également possible de simplement modifier les clés de répartition de charges à la majorité des 4/5^{ème} des voix de l'assemblée. Le syndic rappelle également que, dans ces 2 cas, ces modifications vont engendrer une charge de travail importante et donc des frais administratifs. L'appartement M. dispose actuellement de 780 quotes-parts sur 10 000. Il semble que le géomètre de l'époque ait multiplié par 5.56 les surface des appartements pour obtenir les quotes-parts sur 10 000 mais en valorisant à 0.5 les surfaces des terrasses du dernier étage. Sur de 95 m² et 46 m²

de terrasse annoncée par M. les quotes-parts de l'appartement 17 devrait être de 656 quotes-parts sur un total ramené à 9 876 dans ce cas et ne modifiant pas les quotes-parts des autres appartements. Tous les copropriétaires n'étant pas présents, ce point sera abordé lors d'une assemblée générale extraordinaire qui aura lieu de plus de 30 jours et, dans ce cas, uniquement l'unanimité des copropriétaires présents à cette assemblée sera nécessaire pour valider cette décision.

17. Dettes et procédure contre FABIMO et M. pour retard de paiements.

La société Fabimo a apuré sa dette le 25/03/2021. La dette initiale de M. était de 14 152,24 € et 7 450,32 € ont été récupérés en 2020. M. doit à ce jour 5 567,91 € à la copropriété et son dernier versement de 1 134,01 € via l'huissier Hoge a été reçu le 22/01/2021 sur le compte de la copropriété.

18. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Après lecture du procès-verbal, celui-ci est approuvé à l'unanimité des membres présents et signé.

Le syndic remercie tous les propriétaires présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h50.

Conformément à la loi en vigueur, toute remarque à formuler sur le présent procès-verbal doit parvenir au syndic dans le délai légal.



Pierre-Renaud Borremans

1 Rue Natalis 213-4020 Liège

04 379 28 04 | syndic@cogestim.be