

ACR LA FAYETTE 2
Quai Saint-Léonard. 35A
4000 LIEGE
0872.336.242

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale Ordinaire
des propriétaires de l'ACP « LA FAYETTE »**

Sise Quai Saint-Léonard, n°35A à 4000 LIEGE

Tenue à l'Auberge de jeunesse Simenon de LIEGE 4020, sise rue Gaston Grégoire,
le 12/06/2019 à 18h00

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Me **ABRAGUIN-ARRIBAS** (217 voix); Me **ANTOINE J** (163 voix); Me **BACCICALUPI S.** (156 voix); M. **BERTRAND H.** (1 voix); M. **CARO A.** (156 voix); Me **CULOT D.** (156 voix); M. **DE BIELLEY** (163 voix); M. & Me **DEOM - ISTASSE** (219 voix); M. & Me **DEPAIX-PIRARD** (217 voix); Me **FLANDRE T.** (437 voix); M. **DEWE** (217 voix); M. **GEVAERT J.** (216 voix); M. **HERTOGEN J.** (218 voix); M. & Me **HUSQUINET-LABYE** (162 voix); M. **KARELLE** (298 voix); Me **KWIATKOWSKA G.** (219 voix); Me **LEFEVRE D.** (163 voix); Me **MAUHIN D.** (379 voix); Me **MISSA M-C** (162 voix); Me **NOSOWSKA N.** (217 voix); M. **PODDIGHE JG** (162 voix); M. **POLLINA F.** (217 voix); M. **QUADRILLE** (217 voix); Me **QUISPE OREJON CR** (163 voix); Me **RANDRIAMAMONJY A-M** (162 voix); M. **SERVAIS D.** (219 voix); M. **SUAREZ-HEVIA JR** (219 voix); Me **SUAREZ-RODRIGUEZ** (218 voix); M. **TASSET-MATHOT D.** (157 voix); M. **TATON C.** (156 voix); M. **VERHOEST L.** (218 voix); Me **VEROVEN M.** (162 voix); *Mr. THIBAUT P.,*

Soit 33 propriétaires sur un total de 50, totalisant 6704 quotités sur un total de 10.032

Sont absents et non représentés les propriétaires suivants : M. **ABBATE Daniel** (157 voix); M. **BIERNA** (162 voix); Me **BILQUIN M.** (298 voix); Me **BONSIGNORE M.** (156 voix); M. **CHERET F.** (218 voix); Sprl **CIM** (464 voix); Me **DE BACKER M.** (156 voix); Me **DELVAUX M.** (217 voix); Me **DEPRINS J.** (217 voix); Me **DORTU C.** (162 voix); M. **DORTU O.** (216 voix); Me **FRONVILLE C.** (219 voix); Me **MAKA P.** (156 voix); M. **MARKOWICZ M.** (91 voix); Me **MATAGNE C.** (1 voix); M. **MOLENBERGHS J.** (219 voix); **PONSARD C/O METININE LINDA** (219 voix)

L'assemblée est valablement représentée et va pouvoir délibérer sur l'ordre du jour.

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax: Courrier: info@syndia.eu

ORDRE DU JOUR :

01- Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus aux postes de :

- *Président de séance : Madame MAUHIN, élue à l'unanimité*
- *Scrutateurs de séance : Mme VEROVEN et M. THIRION, élus à l'unanimité*
- *Secrétaire : le syndic élu à l'unanimité*

La séance est ouverte à 18h20.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction. L'assemblée souhaite conserver les contrats en cours, hormis le contrat de syndic sur lequel elle délibèrera ci-après.

03- Comptes annuels

- A) Rapport du Commissaire aux comptes :** lecture est donnée du rapport du commissaire aux comptes, du 24 mai 2019, lequel confirme la bonne tenue des comptes.
- B) Fixation du budget provisionnel courant :** l'assemblée unanime décide de conserver l'actuel budget courant de 99.000 Euros.
- C) Approbation, décharge et quitus :** l'assemblée unanime approuve les comptes et donne décharge et quitus au commissaire aux comptes et au syndic.

04- Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

- a. Reconduction du mandat de syndic de la sprl SYNDIA, terme à définir, modification de certaines clauses en suite de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 :** le syndic propose un contrat d'un terme de 3 ans, avec des émoluments arrondis à 20 €/lot principal, 40 €/lot secondaire et 3,50 €/garage ou parking, non sujet à augmentation durant cette période, sauf l'indexation prévue. Après délibérations, l'assemblée accepte à l'unanimité. Le bureau de la réunion est mandaté pour signer le nouveau contrat de syndic.
- b. Proposition de budgétisation pour mise en place de caméras de sécurité, choix du processus de décision (mandat au conseil de copropriété) :** le syndic invite l'assemblée à prendre position, avant de solliciter des remises de prix, pour un budget raisonnablement estimé à 5000 euros. L'assemblée vote de la façon suivante : accord à l'unanimité. Les parties communes suivantes devront être surveillées : halls d'entrée, tableau de parlophonie à rue, halls des caves et accès aux garages. Le syndic gèrera le dossier avec le conseil de copropriété.
- c. Proposition de sécurisation des accès aux sous-sols (bouton clé dans l'ascenseur et clavier codeur sur les portes d'accès aux sous-sols), budgétisation et choix du processus de décision :** Un budget de l'ordre de 5.000 euros doit être considéré (mise en place d'électro-aimant sur chacune des portes, placement des digicodes, protection des ascenseurs) : après en avoir délibéré, l'assemblée vote de la façon suivante :

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Fax: Courrier: info@syndia.eu

- d. **Proposition d'un contrat d'entretien des égouts** : l'assemblée ne désire pas souscrire un tel contrat. Par contre, le syndic est invité à solliciter un contrôle des égouts là où se produisent régulièrement des bouchons (contrôle caméra) et proposer des solutions.

05- Travaux chaufferie et chaudières : mise à jour du dossier.

Le syndic a pris contact avec l'expert KLEINEN.

Les travaux de conformité des pièces « chaufferie » et « compteurs » devraient être terminés fin juin, avant les congés du bâtiment.

Reste la mise en place du compteur de gaz par RESA, qui devrait intervenir, sauf retard, en septembre ou octobre.

Une fois ce compteur posé, le « transfert » entre ancienne et nouvelle chaudière imposera une coupure totale du chauffage durant 4 à 5 jours. L'assemblée demande à ce que l'entrepreneur prenne ses dispositions pour limiter tant que faire se peut le délai de rupture de l'alimentation en chauffage.

S'il advenait que RESA accuse un retard important, l'expert Kleinen confirme que l'actuelle chaudière mazout pourrait continuer à produire du chauffage durant la période hivernale 2019/2020.

Le syndic informera les occupants avant la mise en route des travaux de la nouvelle chaudière, tout en informant également le conseil de copropriété de l'évolution du dossier.

Le syndic informera également les propriétaires sur les primes existantes suite au remplacement de la chaudière.

06- Statuts et règlement d'ordre interieur

a) **Obligation légale de modifier le ROI, explications du syndic et coût**

Conformément à la loi du 18 juin 2018, le syndic sollicitera les modifications ad hoc des statuts (notamment règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur). Coût estimé : entre 1500 et 2500 €uros.

b) **Rappels de quelques principes relatifs à la vie en communauté**

- Rappel aux résidents de ne pas donner accès en la résidence sans avoir dument vérifié l'identité du ou des visiteurs, suite à la présence de personnes indésirables au sein des caves communes.
- Lingettes jetables qui obstruent les égouts de la copropriété et qui occasionnent d'importants coûts de débouchage.
- Il est rappelé l'interdiction de nourrir les pigeons.

07- Détermination d'un apport au fonds de réserve

Après délibérations, l'assemblée fixe l'apport au fonds de réserve pour l'exercice 2019 à hauteur de 25000 euros pour l'exercice 2019 et 20.000 € à partir du 1^{er} janvier 2020.

Le document reprenant les nouvelles provisions à devoir dès janvier 2020 seront adressés aux propriétaires en fin d'année 2019.

08- Contentieux et sinistres

a) **Information générale sur l'indice sinistralité de la résidence,**

6 sinistres ont été déclarés en 2018, ce qui est important. Le syndic rappelle que la compagnie d'assurance risque d'augmenter la franchise si de nouveaux sinistres venaient à être déclarés.

Le syndic rappelle également que l'assurance incendie et risques connexes qu'il paie chez AXA couvre tant les parties privatives que les parties communes.

b) Rappel de la marche à suivre en cas de sinistre

Le syndic rappelle qu'il est préférable d'éviter de déclarer tout sinistre dont la valeur ne dépasserait pas 500 euros. Si des recherches doivent être engagées, celles-ci peuvent se faire sur demande au syndic, mais cela n'exonère en rien l'éventuelle responsabilité civile ou financière du propriétaire de ce qui a occasionné le sinistre.

En cas de franchise majorée, la majoration est toujours portée à charge de la collectivité ; seule la franchise légale est portée à charge du responsable du sinistre.

Accord unanime sur ces dispositions.

09- Demandes formulées par des copropriétaires et/ou des locataires

- Demande de M. ANDRE pour la mise ne place de volets en façade arrière : accord à l'unanimité.

10- Nomination des membres du conseil de copropriété

Mesdames VEROVEN, MAUHIN ainsi que Messieurs LEFEVRE, POLLINA, THIBAUT, TATON et THIRION sont reconduits individuellement et unanimement dans leurs fonctions de membres du Conseil de Copropriété.

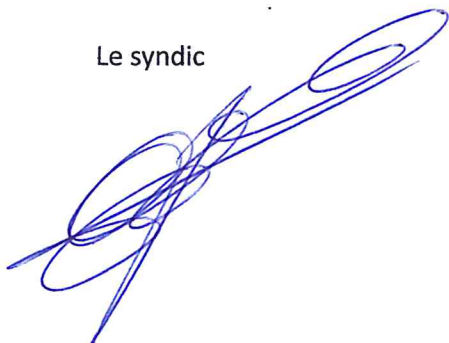
11- Nomination du ou des commissaires aux comptes

Monsieur CHARPENTIER, s'il accepte, ainsi que Madame VEROVEN et M. DEOM sont unanimement nommés en qualité de Commissaires aux comptes.

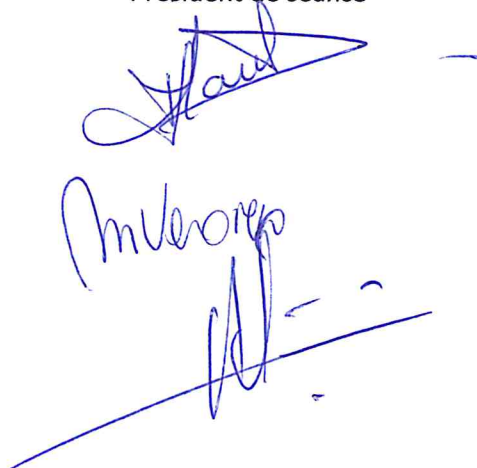
L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercie les copropriétaires présents à l'Assemblée Ordinaire et déclare la séance levée à 20h30.

Fait à Liège, en l'Auberge Simenon, le 12/06/2019

Le syndic



Président de séance



SYNDIA sprl