

Nadia Vincent

Rue La Vaulx 19

B-4960 Malmedy

Tél. : 080/880.184

Numéro BCE : 0431 249 132

N° I.P.I. : 513.387

Numéro assurance : AXA Belgium 730 390 160

Malmedy, le 16 mars 2023

OPERA (N. Entr. : 0851.090.074)

Rue des Dominicains 8-10

4000 Liège

Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 16 Mars 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

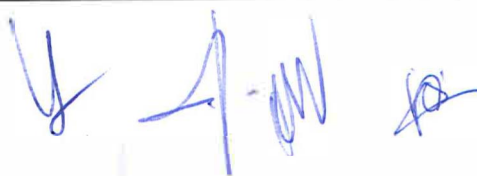
Copropriétaires présents	7	sur 15	46.67 %	500.00
Copropriétaires représentés	3	sur 15	20.00 %	267.00
Copropriétaires absents	5	sur 15	33.33 %	233.00
Totaux	15	sur 15	100.00 %	1000.000
AG valide en participants	10		66.67 %	
AG valide en quotités	767.00		76.70 %	

Le 16 Mars 2023 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires. Les documents utiles aux prises de décisions étaient consultables au bureau du syndic sur simple demande de rendez-vous ou via l'espace client sur le site en ligne. Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Personne n'a plus de quotités qu'elles ne lui sont opposables. Personne n'a plus de procurations qu'il n'est en droit de détenir. Le quorum requis étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour et valablement délibérer. La séance débute à 18h10.

1. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

L'assemblée nomme Monsieur [REDACTED] comme président. Le syndic assure le rôle de secrétaire.

1. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée	Oui	657.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	657.00	-	
	Abstention / Absents	343.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



2. Approbation des comptes 2021-2022 et des décomptes individuels

2. Approbation des comptes 2021-2022 et des décomptes individuels	Oui	485.00	68.60 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	222.00	31.40 %	
	Voix exprimées	707.00	-	
	Abstention / Absents	293.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

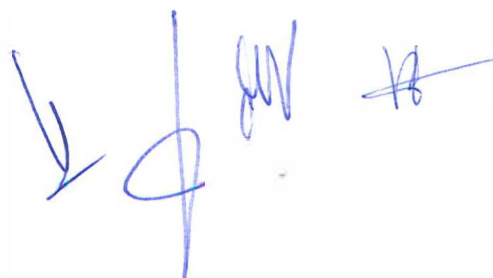
3. Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic

3A : Décharge au commissaire aux comptes

3A : Décharge au commissaire aux comptes	Oui	707.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	707.00	-	
	Abstention / Absents	293.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3B : Décharge au conseil de copropriété

3B : Décharge au conseil de copropriété	Oui	707.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	707.00	-	
	Abstention / Absents	293.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



3C : Décharge au syndic

3C : Décharge au syndic	Oui	485.00	68.60 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	222.00	31.40 %	
	Voix exprimées	707.00	-	
	Abstention / Absents	293.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Approbation du budget et des nouvelles provisions pour charges

Le budget annuel est estimé à 59.400,00 € (comprenant chauffage : 21.866,27 €- Eau : 2.250,00 € - Eau : 3.750,00 €). Les nouvelles provisions seront calculées sur base de la consommation de chauffage et/ou d'eau de l'année précédente de chaque lot. Les provisions mensuelles seront adaptées à chaque lot. Le calcul sur base des consommations réelles sera effectué chaque année en fin d'exercice comptable (clôture le 30/09) et la différence sera soit réclamée, soit déduite des provisions de l'exercice suivant. Le syndic enverra un courrier avec les nouvelles provisions pour charges à payer et demande que les copropriétaires paient de manière spontanée et mensuellement sur le compte de la copropriété avant le 5 de chaque mois. La régularisation des provisions sera à payer à partir du 1er octobre 2022. Une situation de compte sera envoyée à chaque copropriétaire.

4. Approbation du budget et des nouvelles provisions pour charges	Oui	707.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	707.00	-	
	Abstention / Absents	293.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Nomination du ou des commissaire(s) aux comptes

L'assemblée désigne Monsieur comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023.

5. Nomination du ou des commissaire(s) aux comptes	Oui	657.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	657.00	-	
	Abstention / Absents	343.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6. Nomination des membres du conseil de copropriété



6A. Candidat 1 : Mr Leboulle

6A. Candidat 1 : Mr Leboulle	Oui	657.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	657.00	-	
	Abstention / Absents	343.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6B. Candidat 2 : Mr [REDACTED] en assurera la présidence

6B. Candidat 2 : Mr Hennuyez en assurera la présidence	Oui	657.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	657.00	-	
	Abstention / Absents	343.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6C. Candidat 3 : Mme [REDACTED]

6C. Candidat 3 : Mme Lecrenier	Oui	657.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	657.00	-	
	Abstention / Absents	343.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Police incendie : Changement de compagnie d'assurance

Les copropriétaires souhaitent reporter ce point.

8. Approbation du règlement d'ordre intérieur

8. Approbation du règlement d'ordre intérieur	Oui	435.00	66.21 %	Majorité des 2/3
	Non	222.00	33.79 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	657.00	-	
	Abstention / Absents	343.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. À la demande de Mr Leboulle :

9A. Modification de l'article 21 du RG de copropriété - Contribution aux charges de l'indivision

MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 DU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE : « CONTRIBUTION AUX CHARGES DE L'INDIVISION »

Le nouveau texte devient : « Chaque copropriétaire ou occupant contribuera aux charges communes à concurrence des quotités dont il dispose dans les parties communes. Toutefois les lots 1 et 2 n'interviennent pas dans les frais suivants : - Les frais de chauffage et de production d'eau chaude tels que repris dans l'annexe 1 à l'Assemblée Générale du 14 Octobre 2013 et à l'usage exclusifs des lots 3 à 16. - Les frais de fonctionnement, d'entretien et de rénovation de l'ascenseur, à l'usage exclusifs des lots 3 à 16. - Les frais inhérents aux sonnettes, parlophone et vidéophone, à l'usage exclusif des lots 3 à 16. - Les frais inhérents entièrement et exclusivement à la cage d'escalier dans sa partie montante au-delà du palier du hall du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs et à l'usage exclusifs des lots 3 à 16. Ceci concerne la structure fixe de la cage d'escalier, (sol / mur / rampe / plafond) à l'exclusion d'éléments mobiles ou facilement déplaçables tel, par exemple, un extincteur.

Par ailleurs la répartition des frais de l'entreprise de nettoyage des communs fixée par l'AG du 17/03/204 est modifiée comme suit : - 10 % du montant annuel à charge des rez-de-chaussée (lots 1 et 2) - 90% du montant annuel à charge du reste de l'immeuble (lots 3 à 16) »

9A. Modification de l'article 21 du RG de copropriété - Contribution aux charges de l'indivision	Oui	435.00	66.21 %	Majorité des 4/5
	Non	222.00	33.79 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	657.00	-	
	Abstention / Absents	343.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9B. Présentation et vote du modèle de portail proposé

Monsieur Leboulle expose son projet. Il explique avoir reçu plusieurs devis dont celui de la société Crea'Inox devis n° 2022-Y015 du 24/02/2023 et de la société Basile Inox devis n° 2023/Q/033 du 17/02/2023.

Le projet de la société Basile Inox est soumis au vote et il faudra prévoir un supplément pour le déplacement de la parlophonie par un électricien.

9B. Présentation et vote du modèle de portail proposé	Oui	435.00	66.21 %	Majorité des 4/5
	Non	222.00	33.79 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	657.00	-	
	Abstention / Absents	343.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9C. Présentation et vote de l'aménagement proposé des Halls d'entrée (Transfert des boîtes aux lettres et suppression deuxième porte)

9C - 1 : Suppression de la deuxième porte

9C - 2 : Transfert des boîtes aux lettres

10. Cotisation pour le fonds de réserve

11. Information sur les travaux à prévoir et sur les contrats de fourniture

Listing des fournisseurs de la copropriété à ce jour :

Électricité : ENGIE ELECTRABEL - Eau : CILE - Gaz : TOTAL - Relevé des calorimètres : TECHEM - ASCENSEUR : ORONA - Organisme de contrôle : AIB VINCOTTE - Extincteurs : SICLI - Chauffagiste - TECHNIBRUL - Assurance INCENDIE : AXA BELGIUM / Protection Juridique : DAS - Nettoyage - Entreprise EL YAAKOUBI

12. Levée de la séance

Les copropriétaires se lèvent tous et quittent la réunion à 20h16, exceptés Mr [redacted] et Mr [redacted] Les points à l'ordre du jour du point 9C, 10 et 11 ne sont pas discutés.

L'original du procès-verbal avec les signatures, la liste des présences et les procurations sont consignés dans un registre et sont consultables sur simple demande. La séance est levée à 20h20.

The image shows four handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is a cursive 'plus'. The second signature is a stylized 'am'. The third signature is a large, bold, stylized 'A' or 'E' with a horizontal line through it. The fourth signature is a cursive 'me' or 'ma'.