

Association des copropriétaires « Napoléon » Quai Bonaparte 31-34 à 4020 Liège
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du JEUDI 11 AVRIL 2024

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le compte rendu de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue quai Bonaparte 33 A à 4020 Liège

Sont présents ou valablement représentés en début de séance :
22 propriétaires sur 44, soit 5145 quotes-parts sur 10.000

Le quorum requis par la loi du 10/09/2010 (CC art 577-6§5) précisant que l'assemblée :

- doit réunir plus de 50% des copropriétaires en nombre représentant au moins 50% des quotes-parts
- ou des propriétaires représentant plus de 75% des quotes-parts au début de séance est atteint. L'assemblée est donc valablement constituée et en conséquence délibère valablement sur les points repris à l'ordre du jour.

Indivision : (art 577-6 §1^{er})

En cas d'indivision, d'usufruit, de nue-propriété, d'emphytéose, de droit de superficie etc.

→ Obligation de signaler au syndic le nom du représentant unique chargé de représenter l'ensemble des indivisaires

Il recevra tous les courriers et représentera tous ces copropriétaires à l'assemblée générale

Nombre de procurations (art 577-6 §7)

TROIS procurations par mandataire (copropriétaire ou non)

OU

Plus de TROIS, si le mandataire ne dispose pas de plus de 10 % des quotités totales de l'immeuble (y compris les siennes)

Limitation du droit de vote (art 577-6 §7 et §9)

- Le syndic ne peut recevoir de procuration
- Nul ne peut participer au vote pour plus de 50% des voix présentes ou représentées
- Nul ne peut participer aux délibérations et au vote relatif à la mission qui lui a été confiée.

Vote : règle générale (art 577-6 §8)

- Le calcul de majorité se fait par rapport au nombre de voix présentes ou représentés **au moment du vote.**
- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises.
- Plus d'exception de majorité dans les R.G.C.
- Majorité absolue (= 50 % + 1 voix)

Le PV doit être envoyé dans le mois qui suit l'assemblée générale (CC art 577-6§10). Les propriétaires disposent de 3 mois pour contester toute décision qui leur porterait préjudice. A partir de la date de l'AG, le délai est donc de 4 mois (CC art 557-9§2). Si un propriétaire n'a pas reçu le PV dans le mois, il lui appartient d'en avertir le syndic afin de le recevoir.

Le secrétariat est assuré par le syndic

RESOLUTIONS PRISES

1 Nomination du Président de séance – assesseurs

Présidence :
Assesseurs :

Vote 1

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

2 Rappel des modalités de convocation aux AG – informations aux locataires affichage hall

Convocation aux AG doit se faire par courrier postal recommandé sauf si les propriétaires ont donné leur accord pour un autre moyen de communication

Délai légal de 15 jours

Obligation de mettre les points demandés par un copropriétaire, le conseil de copropriété ou une association partielle au moins trois semaines avant la période de convocation de l'assemblée générale ordinaire
Si la demande est tardive, le syndic reporte ce point à l'AG suivante

« La loi de 1994 sur la copropriété autorise toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale des Copropriétaires, à formuler par écrit des demandes ou observations relatives aux parties communes, qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée »

Proposition : Le syndic reprendra cette disposition par un affichage « permanent » dans les halls de la résidence

Vote 2

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

3 Présentation des comptes et bilans exercices 2019/20 – 2020/21 – 2021/22 -2022/23 – bilan des gros travaux effectués – budget nettoyage - rapport vérificateurs aux comptes – approbation des comptes et bilans 2019/20 – 2020/21 – 2021/22 & 2022/23

Charges communes courantes réparties (hors frais privatifs et charges imputées au fonds de réserve) :

- 2019/20 : 95.300 € - gaz chauffage : 33.993 €
- 2020/21 : 83.016 € - gaz chauffage : 23.550 €
- 2021/22 : 97.300 € - gaz chauffage : 26.900 €
- 2022/23 : 76.028 € - gaz chauffage : 14.372 €

Travaux :

Sinistre inondation : remplacement nouvelles chaudières , remplacement 40 portes de caves

Rénovation trottoir

Déplacement volet garage

Exutoire de fumée en toiture : raccordement électrique, réparation plafonnage et mise en peinture étage 9

2 nouvelles portes en PVC accès toiture

Budget nettoyage : diminution de 11.671 € à 7.080 €

Il y aura lieu de clôturer le compte sinistre « inondation » par imputation au fonds de réserve : 12.329,36 €

a vérifié les comptes.

Leur vérification atteste de leur bonne tenue et de leur exactitude.

Proposition : approbation des comptes et bilans 2019/20 – 2020/21 – 2021/22 & 2022/23

Appel de fonds à faire le 1^{er} mois de chaque trimestre

Après 2 trimestres de retard de paiement, le dossier sera confié à un avocat

Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

4 Décharges aux vérificateurs aux comptes, conseil copropriété et syndic

Vote 4

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

5 Nomination conseil copropriété – vérificateurs aux comptes (mission et action) – syndic (contrat)

Candidatures conseil copropriété :

Vérificateurs aux comptes :

Vote 5

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

6 Mandat société syndic ACOSIM srl BCE 687.630.228 – IPI 513890 – statut PIRON JM – contrat de syndic

Syndic : ACOSIM srl BCE 687.630.228

Administrateur délégué : Me Devleeshouwer IPI 513890

Piron JM : statut employé par la srl ACOSIM

La gestion de la résidence est assurée par Mr Piron JM

Contrat type de IPI pour période de 3 ans

Mandat est donné au conseil de copropriété pour signer le contrat actualisé de la société syndic ACOSIM srl

Vote 6

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

7 Fournisseurs – relevé des contrats des fournitures régulières – contrat fourniture gaz/électricité – prestations et contrat de nettoyage - contrat assurance incendie – montant de la franchise et imputation en cas de sinistre – compte bancaire ACP Napoléon

Electricité et gaz : Total GP sa
Assurance : Vivium sa
Ascenseur : AEM ascenseur (entretien) – AIB Vincotte (contrôle légal)
Nettoyage : LILINet
Calorimètres : ISTA
Extincteurs : Alfa Prevent
Adoucisseur : Parisse
Chaudière entretien : ELR Hollange
Egouts entretien : Dahus

- Contrat gaz et électricité en prix fixe chez TOTALGP a pris fin le 31/12/2023
Le contrat a été prolongé avec TOTAL GP en prix variable vu la diminution constante des prix
- Assurance incendie : suite aux nombreux sinistres, la cie assurance avait mis fin au contrat. Après intervention du courtier, le contrat a pu être maintenu auprès de Vivium mais avec une augmentation de la franchise soit 10x

Les sinistres dont l'origine est lié à la corrosion sont exclus de la garantie
Si la cause du sinistre est une installation privative (conduites chauffage, décharges évier, ...) la franchise est imputable au propriétaire du lot

- Nettoyage : TM CLEAN 834.90 € t vac

Proposition : Approbation des contrats actuels des fournisseurs sauf contrat de nettoyage à mettre fin
Contrat à confier TM CLEAN

Vote 7

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

8 Prévention incendie rapport IILE – fin des travaux : colonne sèche - devis **Obligations privatives : portes RF appartements : devis - PV de conformité des installations électriques et gaz**

Pour les parties communes : Travaux réalisés :

Compartimentage complémentaire (2 portes donnant accès aux garages et les 2 trappes accès aux machineries d'ascenseur

Placement de 2 exutoires de fumée

Colonnes sèches à réaliser / à confirmer par le service IILE

Gimi : 10.963 €

MTTS : 19.610 €

Pour les parties privatives :

Porte standard RF 30 minutes

ADL CONCEPT : porte finition « sapelli » : 826.80 €

- Démontage / évacuation porte bois : + 74.20 €
- Porte acier/ blindée : + 148.40 €

Options :

- Peinture chambranle/ ébrasement : 127.20 €
- Tirant boule avec clenche intérieure : 51.94 €
- Cylindre sécurité : 95.40 €
- Fermeture 3 points : + 371.00 €
- Par 10 portes : remise 5 %

AZ SECURITY (prix 2019) : porte à peindre : 895,66 €

Kit sécurité 3 points (avec clés sécurisées) : 348,63 €

Porte blindée : ADL concept 2.597 €

AZ security : 2.627,74 €

Solutions pour ceux possédant déjà une porte blindée mais non RF :

Placement d'une double porte devant la porte actuelle côté palier (finition sappeli) : 1.081,20 €

Obligation de mettre en conformité les installations électriques et gaz privatives avec PV de réception par un organisme agréé

Proposition :

Pour les parties communes, le rapport étant une injonction du service IILE , le syndic fera le nécessaire sur base d'une prochain contrôle

Pour les portes privatives des appartements, cela est une démarche sous la responsabilité de chaque propriétaire ; le syndic ne pouvant imposer ce type de travail car il ne relève pas des parties communes

De plus, certains propriétaires ont déjà installé une porte RF
Le syndic communiquera le devis. Les propriétaires intéressés adresseront leur réponse au syndic

Vote 8

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

9 Rénovation et isolation toiture - devis

Nullens toiture : 65.500 €
Garcia toiture : 63.282 €
Piront toiture : 67.022 €
Isotoit : 45.576 €

Proposition : report prochaine AG

A prévoir en fonction d'un fonds de réserve suffisant

Vote 9

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

10 Placement d'une vidéosurveillance entrée garage et accès aux 2 immeubles

Budget : environ 2.800 €

Proposition : report prochaine AG

Vote 10

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

11 Rénovation hall : amélioration d'éclairage – décoration : plantes artificielles – miroir

Proposition : à envisager ultérieurement

Afin d'éviter les dégâts suite à l'utilisation des vélos, la possibilité de placer un support à vélo dans la cour arrière sera étudiée

Vote 11

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

12 Demande d'acceptation pour mise en location AIR BNB longue durée 2-3 mois minimum

Les statuts précisent que la résidence est à but résidentiel
Les rez de chaussée sont à usage de bureaux et « magasins »

Proposition : Les locations à court terme (mois de 3 mois) et à but « touristique » non résidentiel est interdite

Vote 12

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

13 Budget des provisions sur charges communes courantes

Budget des provisions 2022/23 = 93.600 € pour des dépenses de charges courantes d'environ 85.000 € à 95.000 €
Fonds de roulement : 17.471,08 €

Proposition : montant des provisions identiques à ex 2022/23

Vote 13

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

14 Budget travaux/charges exceptionnels – montant apport fonds de réserve

Montant des fonds de réserve au 30/09/2023 :

- Fonds réserve appartement/étages =	- 1.112,74 €
- Fonds réserve rez de chaussée =	383.77 €
- Fonds réserve garage : -	66.35 €
- Fonds réserve résidence (hors garage) :	34.010,21 €

Travaux et investissements à imputer au fonds de réserve ex 2023/24

Prévention incendie : 4.775 €

Machine de traction ascenseur : 8.395 €

Solde financement chaudières : 12.329 €

Proposition :

Fonds de réserve résidence hors garage (appartement et rez-de-chaussée) :

Apport augmenté de 8.000 € à 10.000 € par exercice complet à partir 2^{ème} trimestre 2024

Vote 14

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

Signatures :

AG DU
11/04/2024

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
	394		0	0
	83	R	83	1
	305	P	305	1
	199	P	199	1
	264	P	264	1
	244		0	0
	291	P	291	1
	244		0	0
	264	R	264	1
	83	R	83	1
	201		0	0
	226	P	226	1
	226		0	0
	83		0	0
	239		0	0
	220	P	220	1
	228		0	0
	220	P	220	1
	83		0	0
	220		0	0
	201	P	201	1
	228	P	228	1
	110	P	110	1
	232		0	0
	226		0	0
	291		0	0
	264	P	264	1
	193	P	193	1
	83		0	0
	193		0	0
	193	R	193	1
	742	P	742	1
	248	R	248	1
	176	P	176	1
	174		0	0
	264	R	264	1
	193		0	0
	193		0	0
	237		0	0
	361		0	0
	172	P	172	1
	199	P	199	1
	199		0	0
	311		0	0
			0	0
			0	0
			0	0
			0	0
			0	0

Quotités totales = 10000

Quotités	Présents
5145	22
Quotités %	Présents %
51,45	50,00
	Nbr proprio total
	44

