

Association des copropriétaires « Napoléon » Quai Bonaparte 31-34 à 4020 Liège
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du MERCREDI 18 DECEMBRE 2019

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 en la salle Lafontaine de l'Auberge de Jeunesse rue G. Simenon 2 à 4020 Liège

Sont présents ou valablement représentés en début de séance :
26 propriétaires sur 46, soit 6003 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 577-9§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 (CC art 577-6§10)

RESOLUTIONS PRISES**1 Nomination du Président de séance (art 577-6§5) - assesseurs**

Présidence :

Assesseurs :

Vote 1

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

2 Présentation des comptes et du bilan exercice 2018/19 - rapport vérificateurs aux comptes – approbation des comptes et bilan 2018/19

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

Exercice	Total charges	Electricité	Eau	Gaz	Réparations et frais exceptionnels
2015/16	89.481,23	193,63	10.467,52	26.246,36	10.322,61
2016/17	86.725,29	7.958,48	10.741,93	25.249,69	3.683,01 €
2017/18	85.451,65	3.752,42	11.444,27	25.109,15	5.141,34
2018/19	94.507,99	4.139,32	12.761,73	23.953,44	14.046,23

Investissements et grosses réparations imputés au poste fonds de réserve : 4.599 € - remplacement rampe allumage chaudière

eu la possibilité de se libérer pour vérifier les comptes.

n'a pas eu la possibilité au bureau

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

Proposition : Après contrôles des comptes par les vérificateurs et si leur rapport atteste de leur bonne tenue les comptes et bilan 2018/19 seront approuvés

Vote 2

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

3 Décharges aux vérificateurs aux comptes, conseil copropriété et syndic

Décharges seront donnée à partir du moment où es comptes seront approuvés

Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

4 Nomination conseil copropriété – vérificateurs aux comptes – syndic (contrat)

Candidatures conseil copropriété :

Vérificateurs aux comptes :

Syndic : ACOSIM sprl BCE 687.630.228 représentée par son gérant JM Piron

Mandat est donné à conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat du syndic (contrat type IPI)

Vote 4

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

5 Fournisseurs – relevé des contrats de fournitures régulières – devis entretien extincteur – assurance incendie

Electricité et gaz : Total GP sa
 Assurance : Vivium sa
 Ascenseur : ThyssenKrupp sa (entretien) – AIB Vincotte (contrôle légal)
 Nettoyage : Mr Demonceau
 Calorimètres : ISTA
 Extincteurs : Sicli
 Adoucisseur : Parisse
 Chaudière entretien : ELR Hollande

Evaluation des contrats :

- Assurance incendie : Vivium 6.466,17 € :
 - o Proposition P&V ASSURANCES : 5.893,34 €
- Entretien extincteurs : Sicli formule location 10 ans : 775.66 € soit 7.756,60 €
 - o Alfa prévent : achat 2.114,85 € (1^{ère} année) – entretien annuel : 308.55 €. Investissement intéressant après le 3^{ème} année et années suivantes économie d'environ 400.00 € chaque année
- Entretien ascenseur : ThyssenKrupp : 2.808,15 €
 - o AEM ascenseur : 2.541 €

Proposition : Approbation des contrats actuels des fournisseurs à l'exception des contrats entretien extincteurs et ascenseurs qui seront souscrits aux fournisseurs Alfa Prevent et AEM ascenseurs

Vote 5

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

6 Prévention incendie – rapport IILE – travaux complémentaires :

Communs : escaliers RF escamotables ascenseurs - exutoire de fumée/ système d'évacuation fumée

Privatifs : portes RF appartements : devis et solutions – PV de conformité des installations électriques et gaz

Le rapport de IILE du 06/09/2019 a été communiqué par mail aux propriétaires

Pour les parties communes, un compartimentage complémentaire est demandé à savoir pour les 2 portes donnant accès aux garages et les 2 trappes accès aux machineries d'ascenseur

Escalier escamotable machinerie ascenseur : 1.325 €/ par escalier

Portes RF standard accès garage avec ferme porte : 755.78 €/porte

Exutoire de fumée : pas réalisable mais une ventilation est demandée ; devis et étude sur la faisabilité ont été demandés

Pour les parties privatives : placement d'une porte RF 30 minutes

- Portes simples standard à peindre : 755
 - o ADL CONCEPT : 577.70 € avec récupération (si possible du cylindre et clés)
Fermeture 3 points : + 275,60 €
 - o AZ SECURITY : 895,66 € (avec nouveau cylindre et 3 clés)
Kit sécurité 3 points (avec clés sécurisées) : 348,63 €
- Porte blindée : AZ sécurité : 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 : 755.78 €

Proposition :

Pour les parties communes, le rapport étant une injonction du service IILE , le syndic fera le nécessaire

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 vers les propriétaires les différents devis afin de faire le choix pour le compartimentage. Les propriétaires intéressés adresseront leur réponse au syndic

Il y a l'obligation de respecter la couleur côté palier à l'identique

Vote 6

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

7 Utilisation des garages pour entreposer des vélos pour les occupants ne disposant pas de garage

Proposition : En dehors des espaces privatifs, aucun vélos ou autres moyens de locomotion et d'ailleurs aucun objets ne peut être entreposé dans les parties communes y compris les espaces de manœuvres au niveau des garages

Vote 7

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 % 94,99	5,08

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

8 Budget des provisions sur charges communes courantes

Budget des provisions 2018/19 = 93.600,00 € pour des dépenses de charges courantes d'environ 94.500,00€
Fonds de roulement : 17.471,08 €

Proposition : montant des provisions identiques à ex 2018/19

Vote 8

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

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

Montant des fonds de réserve au 30/09/2019 :

- Fonds réserve appartement/étages =	1.112,74 €
- Fonds réserve résiduel ascenseur (appartements) =	2.595,99 €
- Fonds réserve rez de chaussée =	829,80 €
- Fonds réserve garage : -	1.509,12 €
- Fonds réserve spécial « chaudières » :	17.400,75 €

Proposition : Fonds de réserve spécial « chaudières » pour appartement et rez-de-chaussée : budget de 40.000,00 € à financer sur 5 ans à partir de janvier 2017 soit apport de 8.000 € par exercice complet

Vote 9

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

ACR NAPOLÉON

AG DU
18-12-19

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
	83		0	0
	201		0	0
	305	P	305	1
	199	R	199	1
	264	P	264	1
	244		0	0
	193		0	0
	226		0	0
	291	R	291	1
	83	P	83	1
	244		0	0
	220	P	220	1
	248		0	0
	264	R	264	1
	83		0	0
	199	P	199	1
	201	R	201	1
	226	P	226	1
	83	R	83	1
	228		0	0
	220	P	220	1
	174	P	174	1
	194		0	0
	220	R	220	1
	201	P	201	1
	228	P	228	1
	193	R	193	1
	110	P	110	1
	232		0	0
	226		0	0
	291	P	291	1
	193		0	0
	264	P	264	1
	83		0	0
	172	P	172	1
	193		0	0
	548	P	548	1
	176	P	176	1
	193		0	0
	264		0	0
	193		0	0
	237		0	0
	361	P	361	1
	239		0	0
	199	R	199	1
	311	P	311	1
			0	0
			0	0
			0	0

Quotités totales = 10000

Quotités 6003	Présents 26
Quotités % 60,03	Présents % 56,52
	Nbr proprio total 46

18-12-19

AGO du

Nom	Q 1	P	R	Quotités
	83			0
	201			0
	305			305
	199			199
	264			264
	244			0
	193			0
	226			0
	291			291
	83			83
	244			0
	220			220
	248			0
	264			264
	83			0
	199			199
	201			201
	226			226
	83			83
	228			0
	220			220
	174			174
	194			0
	220			220
	201			201
	228			228
	193			193
	110			110
	232			0
	226			0
	291			291
	193			0
	264			264
	83			0
	172			172
	193			0
	548			548
	176			176
	193			0
	264			0
	193			0
	237			0
	361			361
	239			0
	199			199
	311			311
	0			0
	0			0
	1000	0		0

Vote point n° 1

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	305	0	0
P	199	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	291	0	0
P	83	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	0	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	199	0	0
P	201	0	0
P	226	0	0
P	83	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	174	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	201	0	0
P	228	0	0
P	193	0	0
P	110	0	0
P	0	0	0
P	291	0	0
P	0	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	172	0	0
P	548	0	0
P	176	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	361	0	0
P	0	0	0
P	199	0	0
P	311	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
Total voix	6003	0	0
%	100,00	0,00	0,00

Vote point n° 2

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	305	0	0
P	199	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	291	0	0
P	83	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	0	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	199	0	0
P	201	0	0
P	226	0	0
P	83	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	174	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	201	0	0
P	228	0	0
P	193	0	0
P	110	0	0
P	0	0	0
P	291	0	0
P	0	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	172	0	0
P	548	0	0
P	176	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	361	0	0
P	0	0	0
P	199	0	0
P	311	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
Total voix	6003	0	0
%	100,00	0,00	0,00

Vote point n° 3

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	305	0	0
P	199	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	291	0	0
P	83	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	0	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	199	0	0
P	201	0	0
P	226	0	0
P	83	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	174	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	201	0	0
P	228	0	0
P	193	0	0
P	110	0	0
P	0	0	0
P	291	0	0
P	0	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	172	0	0
P	548	0	0
P	176	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	361	0	0
P	0	0	0
P	199	0	0
P	311	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
Total voix	6003	0	0
%	100,00	0,00	0,00

Vote point n° 4

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	305	0	0
P	199	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	291	0	0
P	83	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	0	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	199	0	0
P	201	0	0
P	226	0	0
P	83	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	174	0	0
P	0	0	0
P	220	0	0
P	201	0	0
P	228	0	0
P	193	0	0
P	110	0	0
P	0	0	0
P	291	0	0
P	0	0	0
P	264	0	0
P	0	0	0
P	172	0	0
P	548	0	0
P	176	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	361	0	0
P	0	0	0
P	199	0	0
P	311	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
Total voix	6003	0	0
%	100,00	0,00	0,00

