

«Cl_Titre» «Clt_Nom»
 «Clt_Nomcpl»
 «Clt_Adresse»«Clt_boite»
 «Clt_Pays»-«Clt_CodePost» «Clt_Localite»

«Clt_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
 SCALDIS A.C.P., av. Rogier 16 à 4000 LIEGE 1
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 Février 2020**

Sont présents ou valablement représentés : 13 propriétaires sur un total de 18
 Soit : 8.025,30 quotités sur un total de 9.955

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble. Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 15h00

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau (Art. 577-6§10) (9.955 Q concernées)

***est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

Procès-verbal

Copropriété SCALDIS A.C.P. - n° entr. : 0.873.110.361 c/o ADK SYNDIC – PROGEST s.a.

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrat n° 730.390.160

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 577-8/1 § 4 et Art. 577-8 § 4 – 14°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Les négociations pour l'année 2020 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 80,99 €/MWh à 59,72 €/MWh.

Le prix du gaz passe quant à lui de 28,38€/MWh à 21,14€/MWh.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2024 ;
- Citerne à mazout :
La citerne est en ordre de contrôle jusque 2021 ;
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2029 ;
- Entretien des chaudières :
La chaudière est en ordre de contrôle jusque 2020 ;
- Matériel incendie :
Il faut commander les entretiens pour les extincteurs, les éclairages de secours et l'exutoire de fumée
- Ascenseur(s) :
L'analyse de risque est valable jusque 2021. Les éclairages paliers doivent être remplacés pour obtenir 50 LUX au sol (cfr point 6a)
- Amiante :
Un inventaire amiante sera réalisé courant 2020 ;

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU de la copropriété

(9.955 Q concernées)

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

c) Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte

(9.955 Q concernées)

(Art.577-8 § 4 – 18°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de ne pas missionner d'architecte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2019 *(9.955 Q concernées)*
rapport du commissaire aux comptes – Etat des éventuels contentieux et sinistres

communs. (Art. 577-8§4-17°)

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 58.222,37 € contre 60.687,41 € l'exercice précédent.

Monsieur ***** confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Le montant repris au bilan du fonds de réserve « IMMEUBLE » s'élève à 22.111,46 € et le fonds de réserve « ASCENSEURS » à la somme de 2.499,98 €.

Il n'y a pas de dossier contentieux ni de dossier sinistre

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

L'Assemblée approuve les comptes.

5. Décharge *(9.955 Q concernées)*

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

L'Assemblée procède au vote.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

6. Travaux – décision et mode de financement

a) Explication concernant l'obligation de remplacer les luminaires des paliers devant les porte d'ascenseurs afin de respecter les nouvelles normes légales – présentation des offres – décision *(9.955 Q concernées)*

Dans le cadre de la réglementation sur la mise en conformité des ascenseurs, il est obligatoire d'obtenir une intensité lumineuse de 50 lux au sol (pour les anciennes installations) sur les paliers.

Le syndic présente les offres des électriciens MS CONCEPT, CRAHAY, GRIDELET, DESIRON et MANFREDI

Après discussion, les propriétaires décident de garder l'éclairage actuel, de remplacer l'ampoule si nécessaire et de placer un luminaire de secours et aux étages, de placer un luminaire 2 en 1. Les luminaires de secours seront placés dans la cage d'escalier. Le conseil de copropriété est mandaté pour valider le devis.

Financement : via le fonds de roulement.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	6.653,30	1.390	

Contre : *****

b) Proposition de changement de société de nettoyage – présentation des offres – décision *(9.955 Q concernées)*

Dernièrement, nous avons reçu des doléances de différents occupants concernant l'entretien des communs. À plusieurs reprises le syndic a transmis ces remarques à la société GEBBIA, mais aucune amélioration majeure n'est constatée.

Certains propriétaires ont signalé leur souhait de résilier le contrat avec cette société.

Le syndic présente les offres des sociétés BHT, SOLINER, CLENET et GISO SERVICE.

Après discussion, les propriétaires confient le travail à la société CLENET pour une durée d'un an.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

c) Proposition de placement de mobilier urbain – décision (M. GULDENTOPS) *(9.710 Q concernées)*

Afin d'éviter le squattage de l'entrée de la résidence, certains propriétaires souhaitent le placement de mobilier urbain comme rencontré dans d'autres résidences.

Le syndic explique qu'il est possible de placer des pierres bleues ou des bacs remplis de pierres qui sont scellées.

Après discussion, les propriétaires décident de demander des devis pour le placement de pierres bleues. Le conseil de copropriété est mandaté pour le choix de l'offre qui représente le meilleur prix.

Financement : imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE ».

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

7. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

- a) Fonds roulement (Charges courantes) : (9.955 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 58.000,- € (locataires) et 7.000,- € (propriétaires)

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

- b) Fonds de réserve « IMMEUBLE » : (9.955 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 2.954,- €

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

8. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de Copropriété (1 an) : (9.955 Q concernées)

M. ***** sont élus membres.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (9.955 Q concernées)

M. ***** sont élus.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

- c) Syndic (3 ans) (9.955 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2023 (conditions consultables sur le site ADK syndic : www.adksyndic.com).

M. ***** est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
8.025,30	8.025,30		

9. Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) M. ***** signale qu'il y a toujours des reflux dans sa cave.
- c) Il est demandé de placer le nom de la locataire de la conciergerie sur la sonnette.
- d) PARISSE sera contacté pour vérifier l'adoucisseur. Les propriétaires signalent qu'il y a beaucoup de calcaire.
- e) Les propriétaires demandent de refermer la boîte PROXIMUS de l'entresol.
- f) Les propriétaires signalent que la serrure des garages 01 et 02 ne ferme pas. L'assemblée demande que le propriétaire de ces garages fasse le nécessaire pour éviter tout problème de sécurité.
- g) Les propriétaires demandent le remplacement de la porte d'entrée. Le conseil de copropriété a été mandat l'année dernière pour le choix du devis. Le conseil de copropriété donne son accord.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 16h30

PAGE D'INFORMATION :

Information quant aux obligations privées (attestation à tenir à disposition en cas de demande des Pompiers) :

- Electricité :
La Ville de Liège exige une attestation de conformité électrique de l'installation privative tous les 5 ans.
- Gaz :
La Ville de Liège exige une attestation d'étanchéité/conformité de l'installation privative gaz tous les 5 ans.
Les biens alimentés en gaz ménager devront, pour janvier 2024, faire remplacer leur décompte par un compteur individuel RESA.
Il est d'ailleurs fortement conseillé aux propriétaires de passer directement en alimentions électrique en remplacement du gaz.
- Protection Incendie :
Les appartements doivent être équipés d'un détecteur de fumées.
Les portes d'appartements doivent être RF (30' ou 60' selon la directive des pompiers). Il est recommandé de placer des porte RF60', les législations étant sujettes à changements.
La teinte côté palier doit cependant rester uniforme pour toutes les portes de la résidence. En conséquence, il y a lieu de maintenir la teinte actuelle.

Dans le cas où un appartement ne serait pas en ordre, un arrêt d'inhabitabilité pourrait être pris pour cet appartement par le Bourgmestre de Liège.

Loi 2019 :

Les réformes majeures de la loi de 2019 sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des ¾ des voix à une majorité des 2/3 pour les décisions relatives aux travaux de rénovation.
- Le fonds de réserve deviendra obligatoire. Il doit être alimenté, au minimum, chaque année, à concurrence de 5 % des charges ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, l'assemblée pourra y déroger moyennant une décision prise à la majorité des 4/5 des voix.
- Ne peuvent participer à un vote sur un point que ceux qui sont concernés par la dépense y afférente.
- Privilège de la copropriété pour les charges impayées pour l'exercice en cours et le précédent (selon un rang déterminé dans le texte de Loi).
- Le rapport du conseil de copropriété est réduit à une seule obligation annuelle (au moment de l'assemblée) au lieu de deux.
- Des prescriptions actuellement reprises au RGC devront être transférées au ROI.

De même, en cas de succession, nous devons être en possession d'un document officiel pour effectuer la modification de la propriété du bien.

Coordonnées de vos éventuels locataires :

Nom :  

Nom :  

Adresse postale du bien :n°...../ Boîte : à

Merci de ne pas simplement mentionner « à la résidence », nous avons besoin de l'information dans son intégralité avec le n° postal en entier.

Merci de nous prévenir quand votre appartement est inoccupé !!

Si vous n'êtes pas encore inscrit sur notre site, nous vous rappelons ci-dessous la procédure pour ce faire :

<http://www.adksyndic.com> → cliquez sur « Accéder au site » dans l'encart « Syndic », ensuite sur  en haut à droite et remplissez les cadres du bas « enregistrer mon utilisateur ADK ».

Vos codes provisoires d'accès peuvent être obtenus auprès de l'assistante de votre résidence : g.dedoyard@adksyndic.com

Une confirmation de votre inscription vous sera transmise par mail, lequel contiendra un nouveau mot de passe pour vos connexions futures (pensez à vérifier vos spams et indésirables).

•
•
•