

**Association des copropriétaires de la résidence
 ROND POINT A.C.P., av. Blonden 4 à 4000 LIEGE 1
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire recommencée du 14 janvier 2020**

Sont présents ou valablement représentés : 14.. propriétaires sur un total de 43
 Soit : 32078 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une Assemblée recommencée, aucun quorum de présences n'est requis et 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 18h00.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau

(100.000 quotités concernées)

.....est nommé(e) président(e) de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

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 puisque le prix en électricité jour est passé de 89,38 € le MWh à 66,56 €, soit une baisse de 25,53 %.

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

L'assemblée en prend acte.

3. Adaptation des statuts de la copropriété : *(100.000Q concernées)*

Le syndic rappelle l'obligation qui a été faite aux copropriétés, suite à la législation de 2010, de procéder à l'adaptation de leurs statuts.

Procès-verbal

Copropriété ROND POINT - n° entr. : 0.818.500.747 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 LP.L. n° 100.022

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

Cette adaptation avait été confiée au cabinet d'avocats RIKKERS, l'acte authentique étant passé en l'étude du Notaire JADIN.

Toutefois, en prévision d'une modification de la législation, et pour éviter une succession de frais à la copropriété, la passation de l'acte avait été reportée.

Cette nouvelle adaptation des statuts viendra se greffer au projet en cours de manière à ce qu'un seul acte authentique soit passé.

Le syndic est mandaté pour ce faire et est également mandaté pour faire choix d'un autre notaire dans le cas où le dossier prendrait du retard.

L'Assemblée procède au vote.

	Q Présentes/représentées votantes : 32078 ...Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	32078	
NON		
ABST		
TOTAL :	32078	

a) **Obligations légales : point de la situation :**

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2024 ;
- Gaz
Rapport APRAGAZ non positif :
 - Ventilation basse vers l'extérieur à prévoir : Lambermont précise que le concours d'un architecte serait nécessaire. *OK*
 - Test d'étanchéité non réalisé car compteurs privatifs après local technique
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2021 ;
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société LAMBERMONT
- Matériel incendie :
Les extincteurs sont en ordre de contrôle jusque juin 2020.
- Une déclaration de classe 3 / permis d'environnement :
Valable jusque 2029
- Ascenseurs :
La nouvelle analyse de risques est valable jusque 2034 mais a relevé un certain nombre de remarques à lever. Toutefois, il y a lieu de d'ores et déjà régulariser la situation quant aux 50LUX paliers.
- Amiante :
Un inventaire amiante sera réalisé courant 2020 ;

Le syndic est légalement mandaté pour effectuer les mises en conformité législatives.

4. **Travaux – mode de financement**

a) Problématique des ascenseurs

(91.414Q concernées)

Point de la situation quant à l'ascensoriste en place et décision

Suite aux divers problèmes rencontrés aux ascenseurs et le manque de confiance auprès de l'ascensoriste THYSSEN, des offres de maintenance ont été demandées auprès d'autres sociétés ; celles-ci sont présentées :

- THYSSEN : 1.680€ HTVA
- AEM : 1.840€ HTVA
- ASCELEC ORONA : 1.990€ HTVA
- KONE : 3.493,71€ *HTVA*

Les copropriétaires décident de :

...continuer avec Thyssen... et demander offre pour répondre aux impératifs de l'analyse de risque, le remplacement des moteurs armoires de commande. Cela sera soumis à la prochaine assemblée.

De plus, offre sera demandée pour lever les remarques de la nouvelle analyse de risques qui seront éventuellement présentées lors de la prochaine Assemblée.

Par ailleurs, les ascensoristes ont fait état de l'âge avancé des machines de traction (1966) et le fait qu'il n'est plus possible de commander des pièces de rechange pour les tableaux de commande.

Financement : par appel de fonds spécial / imputation au fonds de réserve « » / emprunt bancaire.

L'Assemblée procède au vote.

	Q Présentes/représentées votantes	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	32078	
NON		
ABST		
TOTAL :	32078	

b) Mise en peinture des paliers de la résidence : décision

(91.414Q concernées)

Ce point a été présenté à l'assemblée de 2018 et décision de report avait été prise.
Ce point est dès lors représenté.

- La société MJ DECO avait remis prix en 2018 pour un montant de 8.494,00 € hors TVA, portes ascenseur non incluses.
- La société DULENS avait remis prix en 2018 pour un montant de 9.014,00 € hors TVA + option portes ascenseur pour un montant de 2.090,00 € hors TVA
- La société MAGNABOSCO avait remis prix en 2018 pour un montant de 9.464,00 € hors TVA + option portes ascenseur pour un montant de 3.050,00 € hors TVA + rampe cage d'escalier pour un montant de 1.050,00 € hors TVA.

Financement : par appel de fonds spécial / imputation au fonds de réserve « » / emprunt bancaire.

Décision de reporter ces travaux

L'Assemblée procède au vote.

	Q Présentes/représentées votantes : ...32078...Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	32078	
NON		
ABST		
TOTAL :	32078	

5. **Comptabilité de la résidence :**

- a) **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2018/2019** (100.000Q concernées)
rapport du commissaire aux comptes – Etat des éventuels contentieux et sinistres communs. (Art. 577-8§4-17°)

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

Il est fait état de dépenses conséquentes en cours d'exercice suite à d'importants problème de refoulement de décharges/chambres de visite, à la nécessité de remplacer les 2 pompes vide-caves ainsi que les serrures palières des deux ascenseurs et à la réfection de la plateforme du rez-de-chaussée.

De plus, le syndic informe les copropriétaires de la décision de PROXIMUS de résilier le contrat de location relatif aux antennes GSM en toiture, qui représentait un revenu locatif de +/- 6.000€ par an.

L'Assemblée procède au vote.

	Q Présentes/représentées votantes : .. 32078 ..Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	32078	
NON		
ABST		
TOTAL :	32078	

L'Assemblée approuve les comptes.

b) **Fixation des budgets de l'exercice 2019/2020 :**

- a) **Fonds roulement (Charges courantes) :** (100.000Q concernées)
 Proposition de porter le budget à 90.000€ (+1.500€)

L'Assemblée procède au vote.

	Q Présentes/représentées votantes : .. 32078 ..Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	32078	
NON		
ABST		
TOTAL :	32078	

- b) **Fonds de réserve « Immeuble » :** (100.000. Q concernées)
 L'Assemblée décide d'appeler un montant de ~~12000~~...€

L'Assemblée procède au vote.

	Q Présentes/représentées votantes : 32078Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	32078	
NON		
ABST		
TOTAL :	32078	

6. **Décharge**

(100.000Q 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.

	Q Présentes/représentées votantes : ...32078..Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	32078	
NON		
ABST		
TOTAL :	32078	

7. **Problématique de la propreté des communs et de l'utilisation des ascenseurs lors de travaux, emménagement et/ou déménagement** (91.414Q concernées)

Rappel sera fait à la société de nettoyage quant à la qualité des prestations
Mandat au conseil de copropriété pour éventuellement changer en cours d'année.
Demande est faite aux propriétaires bailleurs de s'assurer qu'à chaque changement les caves et l'admmunr ne sont pas sujet à dépôt.
Indemnité emménagement/déménagement : 50€

L'Assemblée procède au vote.

	Q Présentes/représentées votantes : ...32078..Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	32078	
NON		
ABST		
TOTAL :	32078	

8. **Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU de la copropriété** (100.000Q concernées)

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

L'Assemblée procède au vote.

	Q Présentes/représentées votantes : ...32078..Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	32078	
NON		
ABST		
TOTAL :	32078	

9. Elections et/ou réélections statutaires

(100.000 Q concernées)

a) Conseil de Copropriété :..... *est élue*

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

	Q Présentes/représentées votantes : ... <i>32078</i>Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	<i>32078</i>	
NON		
ABST		
TOTAL :	<i>32078</i>	

b) Commissaire aux comptes :..... *est élu*

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

	Quotités présentes ou représentées votantes : <i>32078</i> ...Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	<i>32078</i>	
NON		
ABST		
TOTAL :	<i>32078</i>	

c) Syndic

(100.000Q 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 *2022* (conditions consultables sur le site ADK syndic : www.adksyndic.com).

..... *est mandaté(e)* 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.

	Q Présentes/représentées votantes : ... <i>32078</i>Q	Noms des « Non » et « Abstention »
OUI	<i>32078</i>	
NON		
ABST		
TOTAL :	<i>32078</i>	

10. 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) *Etançon : demander avis à l'architecte*

c) *lettre pour rappeler l'interdiction du dépôt d'engorgements*

d)

e)

Lecture du présent procès-verbal et des décisions de l'assemblée et signature de celui-ci.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à *19h50*

Signatures :

Président(e) :

Participants :

Syndic :

PAGE D'INFORMATION :

Information quant aux obligations privatives (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 décompteur par un compteur individuel RESA.
Il est d'ailleurs fortement conseillé aux propriétaires de passer directement en alimentations 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 3/4 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 : n.basarte@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).