

Association des copropriétaires de la Résidence AMERCOURT sise 4020 Liège quai de la Dérivation 23  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du MERCREDI 22 JANVIER 2020

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le compte rendu de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires, qui s'est tenue en la salle Lafontaine de l'Auberge de Jeunesse rue Georges Simenon 2 à 4020 Liège

Sont présents ou valablement représentés en début de séance:  
43 propriétaires sur 71, soit 7227 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<sup>er</sup>)

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 (CC art 577-6§10)

## RESOLUTIONS PRISES

### **1 Constitution du bureau de l'AG : nomination du Président de séance et des assesseurs**

Présidence :

Assesseurs :

Vote 1

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

### **2 Accueil par le Président du conseil de copropriété (CC) Justifications de la convocation de cette assemblée ; points repris ci-après**

Mr Jonkers accueille les nouveaux propriétaires  
Il rappelle le bien-fondé de la tenue de cette AGE

Vote 2 : sans objet

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

### **3 Taxes applicables pour immeuble inhabitable ou en état de délabrement**

Situation actuelle, démarches entreprises, recours éventuels possibles,  
selon, celle-là, ou en vue d'une , ultérieure :

Demande du/ et mandat au syndic, en collaboration avec le CC, d'initier toute démarches en justice  
visant à défendre les intérêts de l'association des copropriétaires de l'immeuble. (exposés,

Conséquences potentielles d'une non-conformité des parties privatives. (M Jonkers).

Monsieur fait rapport des nombreuses démarches entreprises auprès de IILE & SSSP et des travaux effectués dans le cadre de la mise en conformité IILE

Un avis juridique a été pris auprès de Me Hamal, président du SNPC (Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires). Ce dernier a interrogé et fait part de la situation particulière de la résidence auprès du bourgmestre

Travaux à finaliser :

Partie commune : régularisation du dossier « ascenseur ». Travaux commandés et en attente de réalisation

Partie privative : mise en conformité des installations électriques et gaz des appartements, placement des portes RF des appartements et compartimentage RF des gaines techniques des appartements. Les 7 dernières portes privatives des appartements sont en phase de placement.

Mr J fait part des incohérences de la décision sur l'arrêté d'inhabilité reçu du SSSP en comparaison avec d'autres copropriétés. Manifestement il existe 2 poids 2 mesures

On relève que l'avis d'inhabilité pourrait être caduque eu égard aux arrêtés royaux et des délais imposés pour la réalisation des travaux. Une révision des délais serait défendable juridiquement

Conséquences potentielles d'une non-conformité des parties privatives : l'agent préventionniste considère que cette non-conformité « privative » a une incidence sur les parties communes et donc engendre un rapport défavorable pour les parties communes.

**Proposition 3.1 :** Mandat au syndic, en collaboration avec le Conseil de Copropriété, afin de demander un avis juridique à Me Hamal.

**Vote 3.1**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

**Proposition 3.2 :** Si l'avis juridique est favorable à la copropriété en vue d'un recours, mandat est donné au syndic et au conseil de copropriété pour lancer toutes démarches en justice visant à défendre les intérêts de l'association des copropriétaires de l'immeuble. Dossier à confier à Me Hamal

**Vote 3.2**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	76,44%	23,32%

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

**4 Rénovation des halls et vérifications « état de la toiture de l'immeuble ».**

**À vue de l'état actuel de certaines parties des communs, de décisions ultérieures prises et ayant été différées suites aux problèmes de mises en conformités connus : afin que ces travaux se déroulent le plus rapidement possible en sécurisant nos finances :**

- o **Bilan pécuniaire actuel :**
- o **Après réflexion et étude (syndic-CC) : un prêt bancaire est suggéré (le plafond sera à déterminer par L'AG sur proposition et développement de la situation et des devis antérieurs, présentés | architecte.**
- o **Demande du/ et mandat au CC de finaliser le choix du devis applicable avec ajouts ou modifications dans les limites du budget maximum déterminé supra**

La toiture ne nécessite pas à l'heure actuelle d'intervention « urgente » sur l'état de son étanchéité. Néanmoins, il faudra envisager à moyen terme son renouvellement avec isolation

A titre indicatif, sur base d'un premier devis, le budget à prévoir est d'environ 90.000,00 €

Rénovation du hall : \_\_\_\_\_, propriétaire et architecte expose le projet des travaux (présenté à une précédente AG). Sur base de son cahier charge, devis RD finition : 77.000,00 €. Budget à actualiser (à la baisse) car certains postes ont été effectués : compartimentage RF local papier/carton et hall

Bilan financier fonds de réserve bloc A appartements au 31/12/2019 : 93.560,04 €

A financer : régularisation des ascenseurs dont rénovation armoire de commande et électronique de gestion : 14.277,56 € tvac soit solde après travaux ascenseurs : 79.282,48 €

L'apport annuel au fonds de réserve bloc appartement est de 22.000,00 €

Les travaux de rénovation du hall ont été postposés vu les investissements urgents en matière de prévention incendie

Afin de maintenir un fonds de réserve suffisant en vue d'autres investissements dans les prochaines années, il est proposé de faire un prêt au nom de la copropriété. L'avantage d'un prêt est de pouvoir disposer rapidement des fonds pour entamer les travaux rénovation du hall sans aucune augmentation de la contribution financière par les propriétaires. La contribution annuelle des propriétaires au fonds de réserve servira au remboursement du prêt souscrit auprès d'une institution financière

Ainsi un prêt de 100.000,00 € remboursable en 5 ans (estimation obtenue de l'institution financière FEDERALE ASSURANCE spécialisée dans les prêts aux copropriétés), représente un montant à rembourser de 1.739,33€/mois soit 20.871,96 € par an (taux annuel de 1.70% ce qui représente un total d'intérêts sur 5 ans de 4.359,80 €). Pour rappel, l'apport actuel au fonds de réserve étant de 22.000,00 €/an

Frais de dossier unique : 500.00€

Il est demandé par certaines institutions financières, la souscription d'une assurance charges d'emprunt de copropriété (assurance INTRADIUS) afin de protéger chaque propriétaire contre les éventuels défauts de paiement de la part des autres emprunteurs. La prime est unique et d'un montant de 6.56 €/propriétaire

On précise que ce prêt et les travaux votés ne concernent que le seul bloc A APPARTEMENTS

Le bloc B GARAGES n'étant pas concerné (tout comme d'ailleurs la contribution au fonds de réserve)

#### 4.1 Confirmation des travaux de rénovation du hall

Proposition : Réalisation des travaux de rénovation du hall sur base du projet de Mr Kresh et pour un budget de maximum 77.000,00€ selon premier devis de RD finition.

Vote 4.1 :

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

4.2 Accord pour souscrire un prêt de maximum 100.000,00 € avec remboursement en maximum 5 ans et une assurance-crédit par la copropriété aux tarifs proposés sous réserve de l'examen du dossier et d'une éventuelle révision du taux

Vote 4.2 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	94.99%	5.01%

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

4.3 Mandat spécial donné au conseil de copropriété afin de fixer le montant final qui sera emprunté (maximum 100.000,00 € remboursable en maximum 5 ans) après réception et analyse d'un nouveau devis pour la réalisation des travaux de rénovation du hall ainsi que du choix de l'institution financière auprès de laquelle sera souscrit le prêt à savoir soit Fédérale assurance soit Belfius banque

Vote 4.3 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	94.99%	5.01%

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

4.4 Mandat spécial est donné au conseil de copropriété pour finaliser le projet des travaux à réaliser pour la rénovation du hall dont choix de l'entreprise qui réalisera les travaux

Vote 4.4 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

Handwritten signatures in blue ink covering the bottom half of the page, including names like 'Rhooffman' and 'Zuf'.

**Copropriété Amercourt**

ACOSIM sprl - JM Piron, syndic  
34/91 quai Bonaparte 4020 Liège  
BCE : 687.630.228 - IPI 505006

BCE : 0820.100.158  
Tél - Fax 04/342.78.69  
Gsm : 0476/777.953  
syndic@acosimsprl.be

**4.5 Mandat spécial est donné au syndic pour signer le contrat de crédit (convention de prêt) et la police d'assurance crédit et pour le compte de la copropriété**

Vote 4.5 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	94.99%	5.01%

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

**4.6 L'association des copropriétaires sera représentée par Mr Jonkers, personne de confiance, qui co-signera le contrat de prêt de prêt et les différentes factures**

Vote 4.6 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	94.99%	5.01%

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

**4.7 Défaillance des copropriétaires dans les charges de remboursement du prêt : les copropriétaires acceptent la clause 4 de l'annexe 3 (insertion obligatoire des clauses suivantes dans le PV de l'AG) de la convention de prêt relative à la « défaillance des copropriétaires dans les charges de remboursement du prêt » dont Mr J a fait lecture en AG. Ce document sera signé par les propriétaires et annexé au présent PV**

Vote 4.7 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	94.99%	5.01%

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

**5 Affiliation au SNPC (Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires)**

Le SNPC peut aider, informer et conseiller les copropriétaires sur nombre de questions pratiques et juridiques.

Le SNPC a mis en place un système spécifique de cotisation pour les copropriétés. De cette manière, tous les copropriétaires de cette copropriété seront aussi membres du SNPC et pourront tous bénéficier des services du SNPC.

La copropriété s'affilie après décision de l'Assemblée générale et honore la cotisation via le syndic

Affiliation est de 200.00 €/an (prix pour max 50 propriétaires)

Un seul CRI (mensuel d'information du SNPC) papier est envoyé au Président du Conseil de copropriété ou toute autre personne désignée, les autres copropriétaires le recevront par mail en version PDF.

Si des copropriétaires veulent également recevoir le CRI en version papier, c'est possible mais à la condition qu'ils paient à titre personnel une cotisation individuelle complémentaire de 15 € par an.

Proposition : Abonnement au SNPC pour les propriétaires du bloc A Appartements

Vote 5

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

*Handwritten signatures and notes in blue ink:*  
 - "Beuf" (left)  
 - "M..." (top left)  
 - "M..." (middle left)  
 - "M..." (middle)  
 - "M..." (middle right)  
 - "M..." (right)  
 - "M..." (right)  
 - "M..." (bottom right)  
 - "M..." (bottom right)  
 - "M..." (bottom right)

Loi de 2018 sur la communication des décisions d'AG

Art 577-10 / 2° « en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 ».

**Ce qui veut dire que la loi impose aux propriétaires bailleurs de communiquer par courrier postal recommandé envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel (par ex un locataire) copie des décisions de l'AG qui les concernent.**

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art 577-9§1<sup>er</sup>)

Signatures :



### ANNEXE 3

#### INSERTION OBLIGATOIRE DES CLAUSES SUIVANTES DANS LE PV de l'AG

1. Les souscriptions d'un prêt auprès de Fédérale Assurance et de l'assurance-crédit auprès d'Atradius ont été votées avec une majorité suffisante aux tarifs proposés par Fédérale Assurance sous réserve de l'examen du dossier et d'une éventuelle révision du taux.
2. Le syndic est mandaté pour signer la convention de prêt et la police d'assurance-crédit. (Résultat du vote : ...)
3. L'Association des Copropriétaires est représentée par ....., personne de confiance désignée par l'Assemblée Générale qui co-signera le contrat de prêt et les différentes factures.
4. Défaillance des copropriétaires dans les charges de remboursement du prêt.

« L'Association des Copropriétaires, représentée par son Syndic, avertira Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros en cas de défaut de paiement de trois appels de charges mensuels consécutifs ou non, ou d'un appel de charge trimestriel depuis plus de nonante jours, relatifs au remboursement de la quote-part du prêt par un copropriétaire, dans le remboursement du prêt voté par l'Association des Copropriétaires aux termes de la présente assemblée générale.

Faute pour le copropriétaire défaillant d'avoir apuré son retard dans les délais qui lui sont impartis, son dossier sera transféré à l'assureur-crédit Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros aux fins d'indemnisation et de recouvrement.

Tous les droits et actions de l'Association des Copropriétaires relatifs à la créance (présents et futurs) faisant l'objet de l'assurance sont transférés à Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros qui a indemnisé, même partiellement, l'Association des Copropriétaires conformément à l'article 139 de la loi du 04/04/2014 relative aux assurances.

Chaque copropriétaire reconnaît expressément que la désignation d' Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros en tant que cessionnaire des droits de l'Association des Copropriétaires, après l'introduction du sinistre (dans le cadre de la police d'assurance-crédit à souscrire par l'Association des Copropriétaires afin de couvrir les défauts de paiement des appels de charges mensuels ou trimestriels relatifs au remboursement de la quote-part du prêt), lui sera suffisamment faite par l'envoi à son domicile (ou son siège social s'il s'agit d'une personne morale) d'une lettre recommandée émanant du cédant (l'Association des Copropriétaires) ou du cessionnaire (Atradius Crédito y Caución s.a. de Seguros y Reaseguros). Dès réception de cette lettre, le copropriétaire défaillant s'engage à effectuer tous ses versements mensuels ou trimestriels, relatifs au remboursement de sa quote-part du prêt, en faveur du cessionnaire.»

A collection of approximately 15 handwritten signatures in blue ink, arranged in a somewhat circular pattern at the bottom of the page. The signatures are of varying lengths and styles, some appearing to be initials or full names. The ink is a consistent blue color, and the handwriting is cursive and somewhat stylized.