

Association des copropriétaires de la Résidence AMERCOURT sise 4020 Liège quai de la Dérivation 23
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du LUNDI 14 SEPTEMBRE 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 cafétaria du théâtre TRIANON à 4020 Liège

Sont présents ou valablement représentés en début de séance :
40 propriétaires sur 71, soit 6.....932 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 (CC art 577-6§10)

RESOLUTIONS PRISES

1 Allocution du Président du conseil de copropriété

Le Président Monsieur _____ souhaite la bienvenue
Quelques informations sont données sur les travaux du hall et problèmes rencontrés

Vote 1 : sans objet

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue		

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

2 Constitution du bureau de l'AG : nomination du Président de séance et des assesseurs

Présidence :
Assesseurs

Vote 2

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

3 Comptes et du bilan exercice 2019 – rapport du commissaire aux comptes (Mr _____) – approbation des comptes et bilan ex 2019 clôturés au 31/12/2019

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

- 2016 : 92.088,89 €
- 2017 : 70.500,00 €
Gaz chauffage et eaux : 26.093 €
- 2018 : 88.256,72 €
Gaz chauffage & eaux : 35.922 €
- 2019 : 90.368,22 €
Gaz chauffage et eaux : 40.158,05 €

Rapport vérificateurs aux comptes

Les comptes ont été vérifiés par Mr _____

Mr Vanhulle fait part de son analyse

Son rapport atteste de leur bonne tenue et de leur exactitude et sera annexé au présent PV

Proposition : Approbation des comptes et bilan 2019

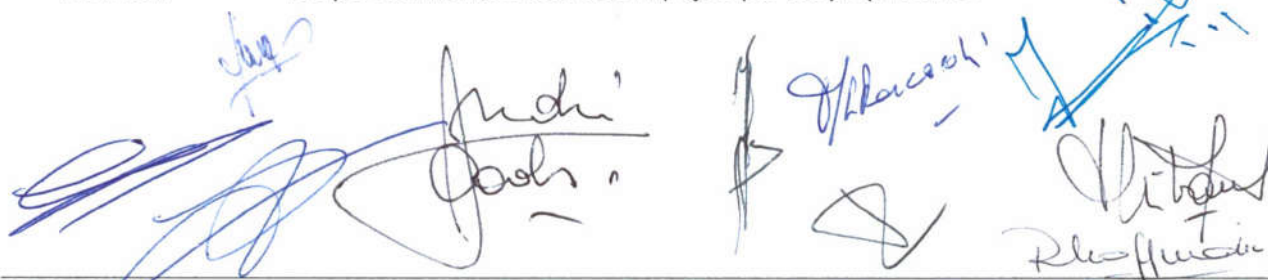
Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

4 Complément au susdit rapport à vue du premier bilan semestriel 2020 (Mr _____) commentaires Mr Jonkers – procédures de récupération des impayés

Monsieur _____ fait part du montant total des impayés par les propriétaires



Rappel décision AG 12/06/2018

Montant des provisions annuelles pour les lots :

- Garages : 138.60 €/an
- Parking : 69.30 €

Le manque de régularité dans les paiements engendre un manque de liquidités

Proposition :

- a. Obligation pour les propriétaires d'un appartement de payer leurs provisions pour le 10 de chaque mois
 - b. Obligation pour les propriétaires d'un garage non lié à un appartement à la résidence Amercourt de payer les provisions par au minimum un versement trimestriel et pour le 10 du début de chaque trimestre
- Pour ces points a et b, un ordre permanent est conseillé.

Ces applications prendront effet à partir du mois de juillet 2018

Mandat à donner au CC pour la rédaction de ces modifications (nouvel acte de base).

Les rappels systématiques de paiement seront facturés en frais privatifs par le syndic selon son contrat

Pour les appartements, le paiement de l'apport au fonds de réserve peut se faire conjointement avec le paiement des provisions sur charges communes courantes. Il en est de même pour les provisions sur charges communes pour les garages liés à un appartement (ordre permanent conseillé)

Pour les garages non liés à un appartement, la provision annuelle peut se faire en une seule fois ou par minimum par trimestre (ordre permanent trimestriel conseillé)

Proposition : Pour les propriétaires en défaut de paiement, le syndic enverra systématiquement des rappels de paiement et ce tous les mois avec facturation en supplément et à titre privatif des frais de rappel par le syndic

Vote 4 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

5 Rapport service prévention incendie IILE - évolution du dossier – bilan des travaux réalisés
Rappel des obligations pour les parties privatives

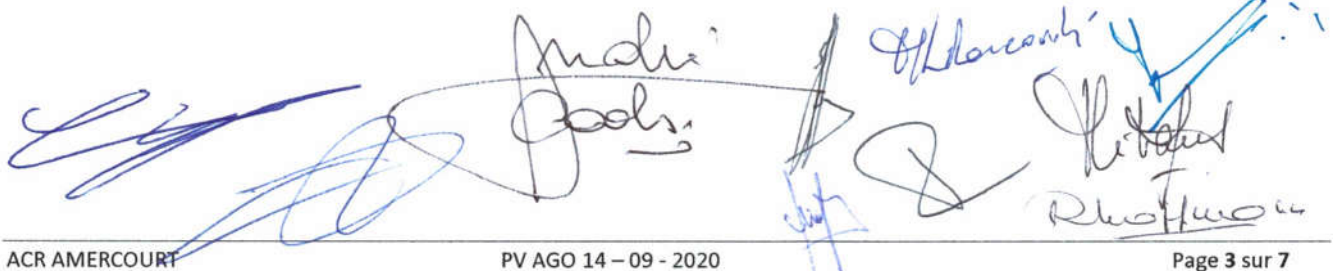
Travaux réalisés :

Parties communes :

- Placement portes RF et compartimentage RF : portes RF locaux techniques, sous-sol / étages, portillons RF des gaines techniques à chaque étage.
- Exutoires de fumée pour les 2 cages d'escalier
- Centrale alarme de détection incendie
- Ajouts de quelques éclairages de secours
- Actualisation des PV de conformité des installations électriques et gaz par organisme agréé
- Fin des travaux de modernisation/ régularisation des 2 ascenseurs
- Divers : signalitique pour extincteurs , centrale commande exutoire fumée, alarme incendie, étages, flèche directionnelle des voies de secours, ...

Parties privatives :

- Placement des portes RF aux appartements
- Mise en conformité installations électriques et gaz des appartements
- Fermeture RF des cloisons d'accès aux gaines techniques dont ventilation



Centralisation de tous les documents (attestation conformité, placement porte RF, ...) dans un registre disponible pour les services « sécurité » de la ville de Liège

Grâce aux dévouements du conseil de copropriété, tous ces travaux ont été menés à bien sans devoir faire appel à un consultant extérieur et / ou architecte ce qui a permis une économie non négligeable sur le budget total des travaux

Le dernier rapport du service prévention incendie est favorable pour les parties communes

A l'exception de quelques appartements où certains travaux non pas été effectués, le rapport IILE est favorable pour les appartements

Le SSSP a notifié le rapport favorable de IILE ainsi que l'abrogation partielle de l'arrêté portant inhabitabilité

L'arrêté portant inhabitabilité est maintenu uniquement sur les appartements non conformes

Vote 5 : sans objet

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

6 Activités conseil copropriété : comptes de fonctionnement du CC par Mme I

Approbation des activités du CC et des comptes

Budget de fonctionnement : 100.00 €/mois

Budget travaux non urgents pouvant être décidés par le conseil copropriété : 1.500,00 €

... présente la synthèse des activités du CC
fait le bilan des fonds et frais utilisés
...ève que l'investissement du conseil de copropriété en matière de gestion et d'organisation des travaux par le CC a permis une économie financière très conséquente
Approbation point 6 :

Vote 6

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

7 Décharges à donner aux membres du CC, vérificateur aux comptes et au syndic

Vote 7

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

8 Elections des membres du CC.

- o **Rappel des décisions prises à l'AG du 04/06/2014 et reconduites depuis**
- o **Reconduction des dispositions précisées au point 6/b du contrat du syndic**
- o **Nomination des membres du conseil de copropriété**

Approbation point 8

Membres du conseil copropriété : M
(architecture/ technique), Mr

président, Mme Roncarati (secrétariat), Mr
(contrôles et petites maintenances)

ACR AMERCOURT PV-AGO 14 – 09 - 2020 Page 4 sur 7

Vote 8

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

9 Mandat vérificateur aux comptes

Candidature : Mr

Vote 9

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

10 Mandat du syndic – société syndic ACOSIM sprl

Proposition :

Mandat syndic : ACOSIM sprl BCE 687.630.228 représentée par son gérant JM Piron, syndic
Contrat de minimum 1 an et renouvelable à chaque AGO

Vote 10

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	94.92%	5.08%

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

11 Relevé des contrats de fournitures régulières – évaluations des contrats de fourniture – possibilité à donner au conseil de copropriété pour changer de fournisseurs si dans l'intérêt de la copropriété : bilan

- Assurance : Vivium
- Ascenseurs entretien : Kone Contrôle légal : AIB Vinçotte
- Gaz & électricité : Total GP ex Lampiris
- Nettoyage : LDN Nettoyage
- Calorimètres : Caloribel /BSL
- Chauffage : Lambermont sa
- Adoucisseur : Aqua process
- Eau : CILE
- Extincteurs : Groupe Legrand
- Eclairage secours et alarme incendie : Crahay
- Exutoire de fumée : Gimi sa

Proposition : Approbation des contrats en cours et mandat au conseil de copropriété pour changer de fournisseurs si dans l'intérêt de la copropriété

Vote 11

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

Handwritten signatures in blue ink, including names like 'Indie', 'Pohl', 'Droffmeier', and others, along with a date '14/09/2020'.

12 Travaux de rénovation/ réparation à prévoir : s'il échoit, décisions et mandat(s)

Proposition : néant

Vote 12 : sans objet

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

13 Rénovation des halls – informations par Mr

Les travaux de rénovation ont débuté début septembre
Mr Rexha donne quelques informations sur le déroulement des travaux et choix des aménagements

Proposition : Reconduction du mandat donné au CC pour prendre les décisions utiles et nécessaires pour finaliser le projet

Vote 13

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

14 Placement de caméra de surveillance : résultats du placement et incivilités toujours à pallier

Proposition : Suite aux constats d'incivilités, le placement de caméras supplémentaires a été réalisé

Vote 14 :

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

15 Budget des provisions sur charges communes courantes – budget actuel bloc A & b : 97.900,00 €

Budget bloc A – appartements : 88.000,00 €
Budget bloc B – garages : 9.900,00 €
Total : 97.900,00 €

Montant des charges communes 2019 : +/- 91.000,00 €

Fonds de roulement bloc A (appartement) : 22.000 €

Proposition : Budget charges communes courantes identique à 2019 soit 97.900,00 €

Vote 15

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

16 Budget des frais /travaux exceptionnels : apport actuel au fonds de réserve : 22.000,00 €

Au bilan 31-12-2018 :

Fonds de réserve général : 9.474,76 €
Fonds de réserve bloc A (appartement) : 91.420,76 €
Fonds de réserve bloc B (garage) : 582,43 €

Proposition : Continuité d'un apport de 22.000 €/exercice pour le bloc Appartement. Pour rappel, cet apport servira à rembourser le prêt bancaire souscrit pour effectuer les travaux du hall

Vote 16

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

17 Adoption d'un nouveau règlement d'ordre intérieur (Mr Jonkers) – projet ROI en annexe – dans le cadre de la mise en concordance obligatoires des statuts lois sur les copropriétés 2010 & 2018

Monsieur explicite le projet du ROI

Proposition :

Les remarques et propositions des propriétaires devront être communiquées par écrit au syndic ou à Mr Jonkers, Président du conseil de copropriété. Ces remarques seront présentées et discutées lors d'une prochaine AG

Reconduction du mandat spécial est donné au conseil de copropriété et au syndic pour le projet de mise en concordance des statuts dont la possibilité de confier la mise en concordance des statuts avec la loi de 2010 & 2018 à un bureau de juriste et les nouveaux statuts (projet) seront soumis à l'approbation de l'AG

Vote 17

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

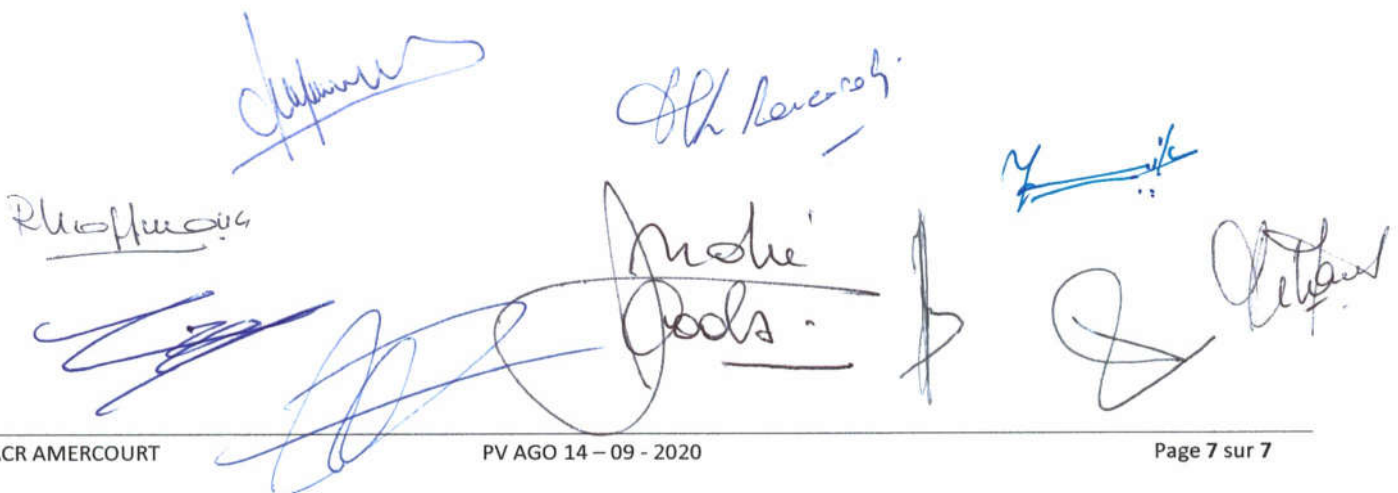
Loi de 2018 sur la communication des décisions d'AG

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^{er})

Signatures :



Rapport du vérificateur aux comptes de l'immeuble « Amercourt »
Comptes du 1/1 au 31/12/2019

En tant que vérificateur aux comptes de l'immeuble « Amercourt », j'ai procédé, le mardi 4 juin 2020, à la vérification de ceux-ci pour la période du 1 janvier au 31 décembre 2019, année comptable de l'immeuble « Amercourt ».

Afin d'avoir un meilleur suivi, une première vérification avait été faite le 24 juin 2019, sur base des chiffres des 4 premiers mois de 2019.

Une seconde vérification a été faite le 28 février 2019.

J'ai eu à disposition l'ensemble des pièces comptables et des justificatifs. J'ai pu procéder à diverses vérifications par sondage. Des explications pertinentes et des justificatifs adéquats m'ont été fournis dans chaque cas.

Dès lors, je suis en mesure d'attester que les comptes de l'immeuble « Amercourt » pour l'année comptable 2019 sont corrects.

Je propose en conséquence à l'Assemblée générale d'approuver ces comptes et d'en donner décharge au comité.

Le vérificateur aux comptes



Commissaire aux comptes

Liège 14 septembre 2020