

Association des copropriétaires de la Résidence AMERCOURT sise 4020 Liège quai de la Dérivation 23
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du MARDI 31 MAI 2022

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 :

36 propriétaires sur 71, soit 6230 quotes-parts sur 10.000

37

6.320

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 avvertir 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 J souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires
Une pensée particulière est portée à l'attention des propriétaires qui nous ont « quittés » :

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 Présentation des comptes et bilans exercices 2020 & 2021 – rapport du commissaire aux comptes (Mr Vanhulle) – approbation des comptes et bilan ex 2020 & 2021 clôturés au 31/12/2021

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

- 2018 : 88.256,72 €
Gaz chauffage & eaux : 35.922 €
- 2019 : 90.368,22 €
Gaz chauffage et eaux : 40.158,05 €
- 2020 : Bloc appartement : 83.200 €
Chauffage et eaux : 30.300 €
Bloc garage : 27.300 €
- 2021 : Bloc appartement : 88.388,89 €
Gaz chauffage & eaux : 40.377 €
Bloc garage : 22.000 €

Rapport vérificateurs aux comptes

Les comptes ont été vérifiés par Mr

M ait 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 bilans exercices 2020 & 2021

Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

4 Informations sur les charges des garages Charteux et Amercourt : électricité – nettoyage – éclairage permanent – placement éclairage avec détecteur ou par minuterie (bouton poussoir)

Il y a des charges communes générales réparties entre les lots appartements et lots garages

C'est le cas par ex pour l'assurance incendie, les frais de prévention incendie (entretien extincteurs, dévidoirs, éclairage secours, ...) ou les frais d'assemblée générale. Dans ce cas les charges sont réparties sur 10.000 quotités

Il existe des charges communes spéciales au bloc garages comme par exemple les frais liés au volet d'accès aux garages ou les frais de relampage. Ces charges sont réparties sur un total des quotités spéciales de 1.000

Pour certaines charges le lot « garage » du propriétaire IMEX (293 quotités) n'y participe pas car il dispose d'une entrée totalement indépendante et est « privatif ». C'est pourquoi les charges ne sont pas réparties sur 1.000 quotités mais sur 707 quotités

La copropriété dispose d'un seul compteur électrique pour l'ensemble des blocs résidence et garages

Les néons des garages ont été remplacés il y a quelques années par des néons de technologie LED et pour des raisons de « confort » et de sécurité, programmé en fonctionnement permanent

Depuis l'installation des néons LED il y a plusieurs années, aucun remplacement de néons n'a du avoir lieu ce qui confirme l'aspect très économique de la situation actuelle

Il a été décidé que 7.5 % du total de la consommation d'électricité serait imputée au bloc garage. Pour 2021 cela représente un coût pour un emplacement de parking (7 quotités) de 4,88 € et pour un box fermé avec 14 quotités un montant de 9,76 €/an

Pour le nettoyage, 10 % du total est imputé au bloc « garage » ce qui représente un coût annuel pour un emplacement garage un montant de 18,03 € et de 36,06 € pour un box fermé

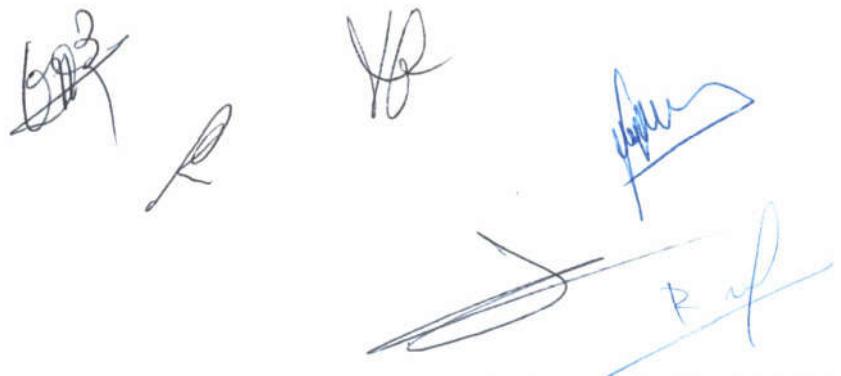
On impute 0,11 € de frais d'eau par an pour un emplacement et donc 0,22 € pour un box fermé

Proposition : Maintien de la situation actuelle

Vote 4 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV



5 Rapport conseil copropriété :

- rapport des activités – Mr. _____ secrétaire/ trésorière.
- comptes de fonctionnement du CC par Mme _____
- approbation des activités du CC et des comptes
- reconduction du budget de fonctionnement : 100.00 €/mois
- augmentation du budget travaux non urgents pouvant être décidés par intervention par le conseil copropriété 1.500 € à 3000 € sans l'obligation de procéder à trois devis.
- autorisation donnée au CC d'utiliser ses fonds propres pour tout objet visant à l'esthétique et au « mieux vivre » de et dans l'immeuble et ses dépendances

_____ sente la synthèse des activités du CC
_____ i fait le bilan des fonds et frais utilisés

Proposition :

- o approbation des activités du CC et des comptes
- o reconduction du budget de fonctionnement : 100.00 €/mois
- o augmentation du budget travaux non urgents pouvant être décidés par intervention par le conseil copropriété 1.500 € à 3000 € sans l'obligation de procéder à trois devis.
- o autorisation donnée au CC d'utiliser ses fonds propres pour tout objet visant à l'esthétique et au « mieux vivre » de et dans l'immeuble et ses dépendances

Vote 5 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	96.61%	3.39%

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

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

Vote 6

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

7 Nomination des membres du conseil de copropriété ; en fonction des charges à y assumer

Membres du conseil copropriété : _____ président. Mm. _____ (secrétariat), Mr. _____ (architecture/ technique), M. _____ contrôles et petites maintenances

Vote 7

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

8 Mandat vérificateur aux comptes

Candidature : M. _____

Vote 8

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

9 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 9

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0%

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

10 Relevé des contrats de fournitures régulières liant l'ACP – – évaluation des contrats de fourniture – contrats « gaz et électricité » état actuel et perspectives - possibilité à donner au conseil de copropriété pour le changement de fournisseurs si dans l'intérêt de la copropriété

- 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 10

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	96.61%	3.39ù

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

11 Voitures électriques /hybrides : toutes vellétés du placement d'une borne de recharge dans un garage privatif nécessite une information au CC via le syndic avec la présentation du rapport technique d'installation de la nouvelle ligne d'alimentation électrique - installation à faire contrôler par organisme agréé

Proposition : tout placement d'une borne de recharge électrique pour véhicule (hybride/ électrique) nécessite pour accord la présentation du dossier technique d'installation au conseil de copropriété. En cas d'accord obligation d'installer une nouvelle ligne électrique privative à partir du compteur privatif du propriétaire du garage. Cette installation devra faire l'objet d'un PV de contrôle conforme par un organisme agréé

Vote 11 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

12 Dangerosité de l'accès aux garages et emplacements de véhicules électriques et hybrides, interdictions potentiellement légales (informations à demander aux services des services « ad hoc »).

Proposition : Toutes réflexions pouvant éclairer ce point seront envisagées et engagées selon

Vote 12

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

13 Vols et vandalismes dans les garages « box » : mesures palliatives envisageables vote sur d'éventuelles propositions – remplacement du volet d'accès

En quelques mois, il y a eu 3 effractions dans les garages avec dégradation des portes d'accès dans les garages / box privés.

La proposition des fabricants est de remplacer le volet d'entrée à rue pour éviter que l'on puisse le soulever et de passer en dessous

Devis PIQUERAY pour remplacement du volet : 3.592 € (récupération du moteur actuel)

Proposition : Mandat spécial est donné au conseil de copropriété pour faire le choix sur le travail qui serait indispensable et urgent pour sécuriser l'accès aux garages dont option de remplacement des volets des garages

Vote 13 :

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	96.61 %	3.39 %

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

14 Ascenseurs : placement de modules GSM pour appel d'urgence en lieu et place ligne fixe Proximus

Une redevance pour ligne fixe téléphonique est payée chez Proximus pour le téléphone « urgence » : coût 669 €/an

Placement module GSM : investissement unique de 589 € par ascenseur avec redevance de 90.00 €/ an

Proposition : placement d'un module GSM dans chaque ascenseur en lieu et place de la ligne fixe Proximus

Vote 14

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	96.61%	3.39 %

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

15 Travaux de rénovation/ réparation à prévoir : s'il échoit, décisions et mandat(s) d'application : Rénovation / isolation toiture – Façade

Travaux à prévoir :

Rénovation et isolation de la toiture : budget de 49.041 € (devis ISOTOIT de 2020)

Proposition : ces points seront délibérés en fonction de leur nécessité

Vote 15

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

16 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 2021 : +/- 89.000,00 €
Fonds de roulement bloc A (appartement) : 22.000 €

Proposition : Budget charges communes courantes identique à 2021 soit 97.900,00 €

Vote 15

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

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

Au bilan 31-12-2021 :

Fonds de réserve général :	3.254,79 €
Fonds de réserve bloc A (appartement) :	88.090 €
Fonds de réserve bloc B (garage) :	582.43 €

Proposition : consolidation du fonds de réserve appartement d'un montant de 22.000 €. Pour rappel, cet apport servira à rembourser le prêt bancaire souscrit pour effectuer les travaux du hall

Vote 17

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille de vote annexée au PV

18 Mise en concordance des statuts - lois sur les copropriétés de 2010 et 2018 – réalisation et gestion du dossier par le syndic Ra

Proposition :

Le syndic présentera le projet de mise en concordance selon les dispositions légales
Le projet fera l'objet d'une approbation par l'AG

Vote 18

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 :

The image shows four handwritten signatures in blue ink. From left to right: a signature with a large '3' above it; a signature that appears to be 'R'; a signature that appears to be 'S'; and a signature that appears to be 'B'. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized manner.