

Association des copropriétaires de la Résidence AMERCOURT sise 4020 Liège quai de la Dérivation 23
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du MARDI 27 JUIN 2023

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 :
37 propriétaires sur 71, soit 6.109 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 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 [nom] souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires
Monsieur [nom] fait la synthèse des principaux problèmes survenu au sein de la résidence et de la gestion que cela a nécessité : effraction volets des garages, panne ascenseur, ...
Accueil des nouveaux propriétaires
Il est rappelé les activités des membres du conseil de copropriété

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 bilan exercice 2022 – rapport du commissaire aux comptes (Mr Vanhulle) – approbation des comptes et bilan ex 2022 clôturés au 31/12/2022

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

- 2019 : 90.368,22 €
Gaz chauffage : 21.482 € - Total avec eaux : 40.158,05 €
- 2020
Bloc appartement : 83.200 €
Gaz chauffage : 14.000 € - total avec et eaux : 30.300 €
Bloc garage : 27.300 €
- 2021 :
Bloc appartement : 88.388,89 €
Gaz chauffage : 21.041 € - Total avec eaux : 40.377 €
Bloc garage : 22.000 €
- 2022 /
Bloc appartement : 91.449 €
Gaz : 21.639 € - Total avec eau : 34.988 €
Bloc garage : 26.697 €

Rapport vérificateurs aux comptes

Les comptes ont été vérifiés par Mr

Il relève le manque de régularité des paiements des provisions par les propriétaires

Ces manquements étant constatés essentiellement au niveau des propriétaires des garages « CHARTREUX »

Mr [nom] 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 bilan exercice 2022

Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
---------------	------	--------

Majorité absolue

100%

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

4 Rapport conseil copropriété :

- rapport des activités – I
- comptes de fonctionnement du CC par Mm secrétaire/ trésorière.
 - approbation des activités du CC et des comptes
 - reconduction du budget de fonctionnement : 100.00 €/mois
- 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
Reconduction du budget « travaux non urgents » pouvant par intervention être décidés par le CC, (3000€
Mr sente la synthèse des activités du CC
Mm 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 reconduction du budget travaux non urgents pouvant être décidés par intervention par le conseil copropriété (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 4 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0 %

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

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

Vote 5

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

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

Vote 6

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

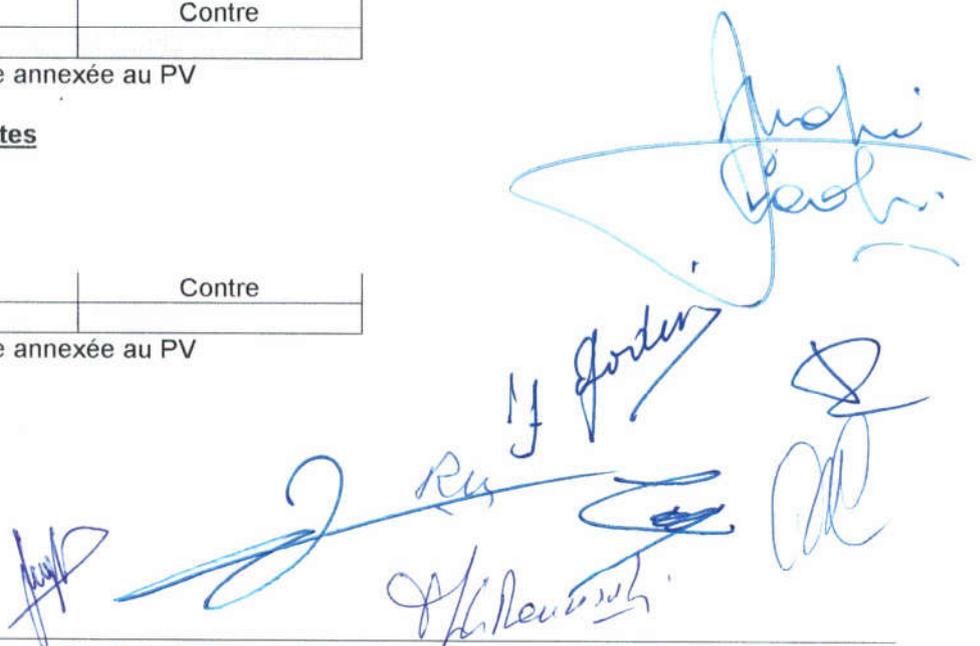
7 Mandat vérificateur aux comptes

Candidature : Mr \

Vote 7

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV



8 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 8

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0%

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

9 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
- 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 9

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0 %

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

10 Voitures électriques /hybrides recharges voiture électriques /hybrides : informations sur les risques, dangers & réglementation

Selon les régions et communes, la réglementation diffère
L'intervention d'un contrôle par le service prévention incendie est également conseillée

Au niveau national, le SPF Intérieur travaille sur une réglementation de prévention incendie pour les véhicules électriques/ hybrides dans les parkings

Proposition : il y aura lieu pour tout propriétaire de se conformer aux réglementations qui seront établies
En attente de réglementations du fédéral et éventuellement de la région wallonne et de la ville, tout propriétaire installant une borne de recharge sur son compteur privatif devra faire contrôler son installation électrique par un organisme agréé et par le service IILE (prévention incendie service pompier)

Vote 10 :

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

11 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 : pas de remarques : ces points seront délibérés en fonction de leur nécessité

Vote 11

Quorum requis	Pour	Contre
2/3	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

12 Autorisation à donner pour prise d'un avis juridique et pertinence d'avoir une révision du revenu cadastral

Proposition : accord pour prise d'un avis juridique auprès des personnes compétentes

Vote 12

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

13 Mise en concordance statuts – information

Rappel AG 05/2022

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

Proposition : ce point sera suivi par le syndic

Vote 13

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

14 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 2022 : +/- 91.000,00 €
Fonds de roulement bloc A (appartement) : 22.000 €

Proposition : Budget charges communes courantes identique à 2022 soit 97.900,00 €

Vote 14

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille vote annexée au PV

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

Au bilan 31-12-2022 :

Fonds de réserve général :	275.23 €
Fonds de réserve bloc A (appartement) :	89.755,96 €
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 15

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	

Contre et abstention : voir feuille de 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.

Signatures :

Handwritten signatures in blue ink, including names like 'Hoch', 'M. Opertin', 'N. Pote', 'M. Hoffmann', 'M. Levenant', and 'J. P. P.'

Rapport du vérificateur aux comptes de l'immeuble « Amercourt »
Comptes du 1/1 au 31/12/2022

La vérification de ceux-ci pour la période du 1 janvier au 31 décembre 2022, année comptable de l'immeuble « Amercourt » a été faite chaque trimestre.

A chaque entrevue 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.

Comme l'année dernière, le retard de paiement de quelques propriétaires d'emplacements « garages et parking » reste un problème.

Au niveau des propriétaires des appartements, le 100% est presque atteint.

Le fonds de réserve A Appartement ne se modifie que très peu.

Nous devons toujours tenir compte que l'apport annuel de 22000€ sert de remboursement au prêt sur 5 ans. (mars 2020 – février 2025)

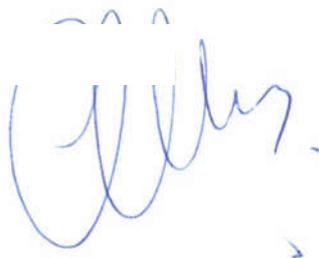
Le C.C. demandera régulièrement à Mr Piron de contrôler les sujets à gros frais (toiture, façade, tuyauterie).

Dès lors, je suis en mesure d'attester que les comptes de l'immeuble « Amercourt » pour l'année comptable 2022 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 le 26 juin 2023



Concernant 2022,

Nette amélioration pour les propriétaires d'appartements et d'entrepôts.

Il reste 2 propriétaires récalcitrants.

Malgré les rappels et les recommandés envoyés par Mr Piron, soucis toujours du côté de 6 à 7 propriétaires de parkings ou de garages.

Cela nous fait donc pour les 12 mois de 2022 un manque de près de 1500 €. Nous étions à 5300 € en 2021.

Cela demande toujours de nouvelles actions et un suivi plus régulier.