

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
 «ClT_Nomcpl»
 «ClT_Adresse» / «ClT_boite»

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

Association des copropriétaires de la résidence
LES CYTISES A.C.P., av. Emile Digneffe 37-39 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 Mars 2020

Sont présents ou valablement représentés : 29 propriétaires sur un total de 54.

soit : 518 quotités sur un total de 1.000.

Le double quorum étant atteint, 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 17h15

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau (Art. 577-6§10)

(1.000 quotités concernées)

Mme LAPLUME est nommée présidente de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» 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 I.P.I. n° 100.022

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

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 dont, le remplacement des tuyauteries communes des appartements F.

La parole est donnée à Monsieur l'Architecte Monsieur _____ qui précise que les travaux ont pu être réalisés malgré les difficultés d'organisation et les surprises de chantier. Il s'agissait d'une des colonnes les plus touchées à l'instar des colonnes A et B qui sont jumelles. Après échange de vue, l'assemblée demande à ce que la manière de continuer l'ensemble de ces remplacements soit examinée en prochaine assemblée. Différentes solutions sont envisagées par le syndic et seront discutées en même temps que les travaux concernant l'inventaire amiante et ceux concernant l'analyse de risque des ascenseurs.

Les négociations pour l'année 2020 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 80,99 €/MWh à 59,72 €/MWh. Les ristournes mazout ont quant à elles été maintenues.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler. L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2022 ;
- Citerne à mazout :
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'en 2022 ;
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'en 2021 ;
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues jusqu'octobre 2020.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société ANSUL.
- Ascenseur(s) :
Une analyse de risque a été effectuée et est valable jusqu'en 2034 ;
Les lux paliers sont en ordre.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé par la société CB Conseil, le rapport est attendu ;

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU

(1.000 Q concernées)

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

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

c) **Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte** (1.000 Q concernées)
(Art.577-8 § 4 – 18°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de ne pas missionner d'architecte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2019– rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (1.000 Q concernées)
(Art. 577-8§4-17°)

A la date de clôture des comptes au 12/2019 :

Le total des charges s'est élevé à 101.247,46€, se répartissant comme suit :

- Dépenses Propriétaires : 6.843,49€
- Dépenses Locataires : 94.403,97€
en ce compris les livraisons mazout de 37.006,39€

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « Immeuble » : 17.413,20€
- Fonds de réserve « Investissement » : 49.216,51€

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a pas de dossier contentieux et les 4 dossiers de sinistres communs représentent 1.130,58€.

Madame _____, assistée de Madame _____, confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

L'Assemblée approuve les comptes.

5. **Décharge** (1.000 Q 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.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

6. Fixation des budgets de l'exercice 2020:

- a) Fonds roulement (Charges courantes) : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 115.000€ (maintien)

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

- b) Fonds de réserve « Immeuble » : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 20.000 €
En prévision des futurs travaux.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

- c) Fonds de réserve « Emprunt rénovation balcons » : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve «Emprunt rénovation balcons » à 22.025€.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

7. Mandat à donner au syndic pour la signature d'accord de l'état des lieux pour l'éventuel placement des câbles PROXIMUS par de la fibre optique. (1.000 Q concernées)

La fibre devrait passer sous goulottes le long des murs des couloirs ascenseurs.

L'Assemblée procède au vote.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

8. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de Copropriété (1 an) : (1.000 Q concernées)

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(1.000 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
518	518		

9. 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) Nettoyage : l'assemblée se déclare satisfaite du travail de cette société.
- c) Donner à Mme 20 règlement d'ordre intérieur pour distribution.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h30

Si vous n'êtes pas encore inscrits sur notre site internet, vu l'état actuel de confinement, nous vous conseillons vivement de vous inscrire sur notre site internet. 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 4 cadres du bas « enregistrer mon utilisateur ADK ».

Vos identifiants sont :

- Nom d'utilisateur : «Clt_CodeUnique»
- Votre adresse mail :
- Votre adresse mail :
- Code provisoire : «Clt_MPW»

Une confirmation de votre inscription vous sera transmise par mail laquelle contiendra un nouveau mot de passe pour vos connexions futures (pensez à vérifier vos spams et indésirables).

PAGE D'INFORMATION

Information quant aux obligations privatives (attestation(s) 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 décompte 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 fumée.
Les portes d'appartement doivent être RF (30' ou 60' selon la directive des pompiers). Il est recommandé de placer des portes RF60', les législations étant sujettes à changements.
La teinte côté palier doit 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.

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 !!