

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

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

«ClT_Texte»

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 10 mars 2022

Sont présents ou valablement représentés : 29 propriétaires sur un total de 55

soit : 470 quotités sur un total de 1.000

Le quorum du nombre de propriétaires était atteint mais il manquait 30 quotités au quorum des quotités. Cependant, vu que l'Assemblée de 2020 n'a pas pu se tenir suite aux mesures COVID, l'assemblée de ce jour s'est tenue et a pris décision sur tous les points de son 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. 3.87 § 5)

(1.000 Q concernées)

Président et Secrétaire :

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

Procès-verbal

Copropriété LES CYTISES A.C.P. - n° entr. : 0.874.022.557 c/o ADK SYNDIC

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. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Le syndic précise que les faits marquants de ces deux exercices écoulés sont, essentiellement, les travaux de mise en conformité ascenseurs (coût : 1.346,20€), la réalisation de l'inventaire amiante du bâtiment (coût : 816,75€), la mise en sécurité du pignon gauche (coût : 1.007€) ainsi que sur 2021, la continuation des travaux de mise en conformité des deux ascenseurs (coût : 1.763,84€).

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

En ce qui concerne les fournitures de mazout, nous avons pu maintenir les ristournes.

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'au 28/03/2022, nous allons donc refaire une analyse de conformité des installations électriques communes.
- **Citerne à mazout :**
La citerne est en ordre de contrôle jusqu'au 08/08/2022
- **PEB :**
Rapport PEB est valable jusqu'au 22/05/2031
- **Entretien des chaudières :**
chaudières sont entretenues annuellement par la société CMS-SENEC
- **Matériel incendie :**
Les extincteurs sont entretenus chaque année. Ce point sera examiné au point 6 de l'ordre du jour.
- **Déclaration de classe 3:**
La déclaration de classe 3 est venue à échéance, une nouvelle déclaration va être effectuée prochainement.
- **Ascenseur(s) :**
Les travaux préconisés dans l'analyse de risque ont été réalisés. Les lux paliers sont en ordre. La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2034.
- **Amiante :**
Un inventaire amiante a été réalisé. Ce point sera discuté au point 6 de cet ordre du jour

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) **Adaptation des statuts de la copropriété :**

(1.000Q concernées)

Le syndic signale l'évolution du dossier ainsi que ses péripéties. Il espère que les documents seront prêts pour la prochaine Assemblée Générale.

c) **Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – information, proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment & dérogations éventuelles : suites à donner.**

La teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note. Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

L'Assemblée décide de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit règlement de Police. Le rapport de l'architecte avec appels d'offre sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

4. **Approbation des comptes et bilans des exercices 2020 et 2021 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (1.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Le syndic signale qu'en qualité de Commissaire aux comptes, Madame _____ a vérifié l'ensemble des factures et les bilans des exercices.

Il précise que le total des dépenses reprises sur le listing 2020 s'élève à 102.995,43€, le total des dépenses, reprises dans le listing de 2021, s'élève quant à lui à 114.694,57€.

Au 31/12/2021, le capital de la copropriété se compose de :

- | | |
|---|------------|
| • Fonds de réserve « immeuble » : | 66.941,90€ |
| • Fonds de réserve « investissement » : | 49.216,51€ |
| • Fonds de réserve « rénovation balcons » : | 11.498,65€ |

Le syndic signale qu'un seul sinistre ayant une origine commune est en cours et n'y a actuellement aucun dossier en récupération de charges.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

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 des exercices écoulés.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

6. Travaux – décision – mode de financement**a) Remplacement d'une partie de la toiture haute**

(1.000 Q concernées)

Le syndic explique la problématique et propose que ce remplacement soit effectué par Monsieur de la société , couvreur habituel de l'immeuble.

Dont coût : 9.350€ HTVA.

L'Assemblée décide de procéder à ce travail.

Financement : via le fonds de roulement et le solde via le fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

b) Présentation du rapport amiante

(1.000 Q concernées)

Un inventaire amiante a été réalisé. La réalisation d'un cahier de charges et les appels d'offres ont été demandés à l'Architecte . Le syndic lui donne la parole à ce sujet (coût de l'enlèvement : 2.837,83€).

Après échange de vue, l'Assemblée décide de mandater l'Architecte pour procéder à cet enlèvement pour un coût maximum de 2.837,83€ TVAC.

Financement : via le fonds de roulement pour le disponible de celui-ci et le solde via le fonds de réserve «réserve ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

c) Remplacement des calorimètres

(Privatif)

Le syndic informe la copropriété du fait qu'il faut procéder au remplacement des calorimètres à radiofréquences. Le prix renégocié par le syndic est de 21€ hors TVA/calorimètre et de 4€/calorimètre de frais de relevés.

L'Assemblée décide de procéder à ce remplacement.

Ce frais seront imputés privativement en fonction du nombre de calorimètres de chaque bien.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

d) Remplacement des extincteurs (1.000 Q concernées)

Le syndic présente le devis en la matière.

L'Assemblée décide d'acheter ses nouveaux extincteurs à la société

Financement : via le disponible du fonds de roulement et le solde via le fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

e) Demande de remplacement des boîtes-aux-lettres (1.000 Q concernées)

Le syndic présente les devis en la matière suivant les différentes versions.

Après quoi, l'Assemblée décide de procéder au remplacement du bloc des boîtes-aux-lettres selon la version « boîtes d'origine allemande » pour le prix de 8.081,22€ HTVA, gravures comprises. Il s'agit d'un coût maximum mais si l'enlèvement des anciennes boîtes est moins problématique qu'il est estimé, il est prévu que ce prix soit diminué.

Le choix des couleurs sera fait par Mme

Mode d'imputation : chaque bien disposant d'une boîte-aux-lettres se verra attribuer une part du coût de ce remplacement (privatif).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	227 Q	115 Q	128 Q

Noms des votes contre :

Noms des abstention :

7. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

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

Fixation du fonds de roulement à 120.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

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

Fixation du fonds de réserve « immeuble » à 20.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

- c) Autorisation d'appeler le Fonds de Réserve « immeuble » dès le début de l'exercice suivant : (1.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve « immeuble » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

- d) Remboursement emprunt « terrasses » : (1.000 Q concernées)

Fixation du remboursement de l'emprunt « terrasses » à 17.509,08€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

8. Elections et/ou réélections statutaires

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

Mme _____ est réélue en tant que Présidente. Mme _____ et Mme _____ sont réélues en tant qu'autres membres. M. _____ étant toujours disponible pour aider la copropriété

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (1.000 Q concernées)

Mme _____ est réélue.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

c) Syndic (3 ans)

(1.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC propose sa réélection moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025 (conditions consultables sur le site ADK syndic : www.adksyndic.com).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
470 Quotités	470 Q	/	/

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) Remplacement des appliques des halls d'entrée : décision unanime.

c) Demande de M et Mme : ils souhaitent faire installer, au départ de leur compteur privatif, une prise de courant (simple) jusqu'à son emplacement de garage pour pouvoir recharger un véhicule hybride rechargeable. Le syndic signale que, juridiquement, ce point devait pouvoir être voté à l'ordre du jour pour être décidé. L'assemblée, à l'unanimité, décide cependant ce qui suit : à titre exceptionnel, M. et Mme sont autorisés d'installer, à leurs frais et sous leur responsabilité entière, cette prise de courant simple. Le travail devrait être réalisé très proprement par un professionnel agréé et une réception devra être faite par un organisme agréé également et transmise au syndic

M. contactera le service de prévention des pompiers pour savoir quelles dispositions de sécurité incendie il devrait prendre (placement d'un extincteur spécial, ...). Il lui appartiendra également d'informer l'Assurance incendie de la copropriété et de supporter l'éventuel surcoût de prix qui en résulterait.

Toutes ces décisions ont été prises à l'unanimité.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h45.