



«Cl\_Titre» «Cl\_Nom»  
«Cl\_Nomcpl»  
«Cl\_Adresse» «Cl\_boite»

«Cl\_Texte»

«Cl\_Pays» - «Cl\_CodePost» «Cl\_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence  
GRETRY A.C.P., rue Gretry 21-23 place Sylvain Dupuis 7 à 4020 LIEGE 2  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire recommencée du 8 janvier 2020**

Sont présents ou valablement représentés : ...14..... propriétaires sur 32

soit : ...4.630...quotités sur un total de 10.001

S'agissant d'une Assemblée Générale recommencée, aucun quorum de présence n'est requis et 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 des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18h.

Résumé des discussions et décisions prises :

**1. Constitution du bureau de l'Assemblée**

est nommé président de l'assemblée.

**2. Rapport du conseil de copropriété**

Le Conseil de Copropriété n'émet pas de rapport considérant que les points à l'ordre du jour suffisent.

**3. Obligations légales :**

- Conformité électrique des communs :  
Ce point est abordé lors de la présente Assemblée.
- PEB :  
Rapport PEB n° 20110510008010 valable jusqu'au 10/05/2021 ;
- Entretien des chaudières :  
Prochain entretien décembre 2020 par le chauffagiste DEFLANDRE ;

- Matériel incendie :  
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société BUSINESS FIRE ;
- Une déclaration de classe 3 / permis d'environnement :  
Introduite le 21/08/2019/ Valable 10 ans.
- Ascenseur(s) :  
L'analyse de risque est valable jusqu'en juillet 2021 – lux paliers : ce point est abordé lors de la présente Assemblée.
- Amiante :  
Un inventaire amiante sera réalisé courant 2020 ;
- GAZ:  
Rapport APRAGAZ conforme jusqu'en 2023

Le syndic explique aux copropriétaires que dans les différentes obligations légales imposées à la copropriété, il y a encore lieu de mettre en conformité les installations électriques communes de la résidence et d'appliquer la norme quant aux LUX paliers.

Pour ce faire, un devis a été demandé à la société ALARME CONTROLE avec réception par un organisme agréé ; le devis s'élève à un montant de 1.195,07€ HTVA.

Dès après, les propriétaires décident de passer commande pour ce travail.

Financement : prélèvement sur fonds de réserve.

#### **4. Adaptation des statuts de la copropriété :**

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui sont d'application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des ¾ des voix à une majorité des 2/3 pour les décisions relatives aux travaux de rénovation.
- Le fonds de réserve deviendra obligatoire. Il doit être alimenté, au minimum, chaque année, à concurrence de 5 % des charges ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, l'assemblée pourra y déroger moyennant une décision prise à la majorité des 4/5 des voix.
- Ne peuvent participer à un vote sur un point que ceux qui sont concernés par la dépense y afférente.
- Privilège de la copropriété pour les charges impayées pour l'exercice en cours et le précédent (selon un rang déterminé dans le texte de Loi).
- Le rapport du conseil de copropriété est réduit à une seule obligation annuelle (au moment de l'assemblée) au lieu de deux.
- Des prescriptions actuellement reprises au RGC devront être transférées au ROI.

Le syndic précise que, comme pour l'adaptation des statuts, les modifications législatives seront réalisées et l'acte authentique de régularisation passé en l'étude du Notaire BRULL.

Le syndic est mandaté pour ce faire.

Le syndic est également mandaté pour faire choix d'un autre notaire dans le cas où le dossier prendrait du retard.

A l'avenir, le syndic adaptera le Règlement d'Ordre Intérieur.

Il est fait état qu'il y aura lieu lors de l'adaptation de celui-ci de corriger deux erreurs survenues lors de la modification quant à la législation de 2010 :

- La résidence se situe au numéro 8 et non au numéro 7 de la rue Sylvain Dupuis (le numéro 7 correspondant à la frieterie).
- Les quotités générales de l'immeuble sont au nombre de 10.000 et non 10.001 (rez 01 399 quotités et non 400).

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

## **5. Travaux à la résidence**

### **a. Problématique des éventuelles déficiences d'étanchéité de la toiture : point de la situation et décision**

Le syndic retrace l'historique de ce dossier et explique aux copropriétaires que précédemment, il a été fait état de problèmes d'infiltration et humidité dans l'appartement A8.

Suite à cela, l'avis de l'Architecte le Bussy a été demandé et il a épinglé des problèmes à la toiture de l'immeuble.

Par conséquent, le couvreur ayant réfectionné celle-ci il y a un peu moins de 10 ans, est intervenu sous garantie pour certaines remarques émises par l'architecte.

Par ailleurs, des déficiences non liées à la garantie décennale ont été solutionnées et ce, pour un montant de 995€ HTVA.

La copropriété a dès lors répondu au problème d'infiltration en toiture.

### **b. Isolation des acrotères en façade et prolongation du revêtement en ardoises du pignon : point de la situation et décision**

En plus des problèmes d'infiltration en toiture, l'Architecte a constaté de l'humidité liée à de la condensation interne à l'appartement A8, qui s'explique notamment sur la manière de vivre des occupants et le fait que les châssis qui ont été remplacés courant 2014 ne disposent pas de grilles d'aération.

S'agissant d'un problème d'ordre privatif et la copropriété étant intervenue quant au problème de toiture qui la concernait, elle considère que son intervention dans l'éventuelle isolation des acrotères en façade et prolongation du revêtement en ardoises du pignon n'a pas lieu d'être.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

### **c. Nettoyage de la cage d'escalier de secours : point de la situation et décision**

Après discussions, les propriétaires décident qu'un simple balayage suffit.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

## **6. Comptabilité de la résidence**

### **a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – rapport du commissaire aux comptes :**

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 83.232€ contre 82.000€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte essentiellement des postes gaz et nettoyage.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin septembre 2019.

confirmant avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2019/2020 :

- Charges courantes : proposition de maintien du budget à 79.000€

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve : proposition de maintien du budget à 1.000€

Les propriétaires décident d'appeler un montant de 4.162€ (5% des charges courantes exposées l'exercice précédent).

Résultat du vote :

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

## 7. Décharge

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Les trois votes recueillent les mêmes suffrages.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

## 8. Mandat à octroyer au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété

Mandat est octroyé au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

## 9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété :

sont réélus.

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

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q  
 Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Quotités participant à la décision/dépense : 10.001Q  
Quotités présentes ou représentées votantes : 4.630Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

## 10. 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) Réglage des portes : il sera demandé d'intervenir sur différentes portes de la résidence : porte à rue présentant un phénomène de frottement suite à une plaque soulevée, remplacement du cale-porte récemment placé mais déjà détérioré, détachement de la poignée de la porte au rez-de-chaussée de la cage d'escaliers et porte RF du 4<sup>ème</sup> étage qui frotte.
- c) Remplacement taque du soupirail : un début d'incendie s'est produit suite à un mégot jeté par la grille du soupirail à rue ; il sera dès lors procédé au placement d'une taque avec très petites aérations ne permettant plus le passage des mégots.  
Par ailleurs, il est demandé au gérant de la friterie de bien vouloir placer un cendrier externe, une partie de sa clientèle sortant à rue pour fumer et y jeter ses mégots au sol ensuite.
- d) Différents problèmes et nuisances :
  - il est constaté un coup entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage dans la cage d'escalier ainsi que des traces au palier +3.
  - Problème épisodique d'odeurs constaté dans le hall d'entrée
  - Le nouveau tenancier de la taverne du rez-de-chaussée organisant des soirées KARAOKE une fois par mois, il est fait état de doléances quant au tapage nocturne occasionné.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h55.**