



***** / ****

**** *****

**Association des copropriétaires de la résidence
PRINCE DE CONDE, rue Fabry 20 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 novembre 2018**

L'assemblée générale ordinaire des propriétaires de la résidence PRINCE DE CONDE s'est tenue le 21 Novembre 2018 à partir de 17 H 30 dans les locaux de la société ADK SYNDIC s.a.

Sont présents ou valablement représentés : 11 propriétaires sur 16,
soit : 723 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.

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.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Nomination de la présidence de séance et du secrétariat

M. HUYTS est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par M. VAN BOECKEL.

Oui à l'unanimité.

2. Comptabilité de la résidence

a) Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018 – rapport du commissaire aux comptes :

M. HUYTS, en qualité de commissaire aux comptes, a vérifié l'ensemble des factures et le bilan de l'exercice. Il propose que les comptes soient approuvés.

Le syndic précise que les dépenses reprises dans le listing se sont élevées à 44.711,81 € sur un budget estimé à 45.100 €.

Les dépenses se répartissent comme suit :

DP (dépenses type propriétaires) 7.692,44 €. Il a fallu placer une porte coupe-feu dans le local chauffage pour 894,22 € ainsi que remplacer un circulateur de chauffage et placer, à la demande des pompiers, une électrovanne de mazout pour une somme de 1.909,63 €. Enfin une somme de 533,99 € a dû être investie dans une réparation d'une fuite sur le pneumatex.

DL (dépenses type locataires) 37.019,37 € en ce compris 10.806,12 € de livraison de mazout.

Pour rappel les livraisons de mazout de l'année précédente s'étaient élevées à 7.919,03 €.

Situation du capital de la copropriété :

Au 30/09/2018 le capital de la copropriété se compose du fonds de réserve immeuble qui totalise 75.466,80 € et du fonds de réserve rénovation de façade qui présente un solde de 35,05 €.

Le syndic répond aux questions qui lui sont posées.

L'Assemblée approuve les comptes.

Oui à l'unanimité.

b) Fixation des budgets des dépenses de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 :

L'assemblée vote un

- Fonds de roulement : 45.100 €.
Oui à l'unanimité.
- Fonds de réserve : 11.145,12 € pour le remboursement de l'emprunt.
Oui à l'unanimité.

3. Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété :

Oui à l'unanimité.

4. Fixation de la vente de la conciergerie

Le syndic confirme que la meilleure offre reçue provient du Dr Philippe HENRIVAUX au prix de 65.000 € celui-ci devant supporter le coût du travail du notaire pour attribuer les quotes-parts de propriété et les répartitions de charges de ce bien ainsi que le coût de la modification des statuts. Une fois intégrée dans la copropriété le propriétaire de l'ex-conciergerie devra se voir comptabiliser sa quote-part dans le fonds de réserve de la communauté pour que ce fonds soit bien établi sur tous. Les propriétaires individuels prendront en charge les éventuels frais de levée de leur état hypothécaire. S'il n'y a pas opposition de la copropriété il est possible de prendre un seul notaire, Monsieur HENRIVAUX souhaitant le notaire PIRONNET. Le syndic n'a pas d'inconvénient. Il a écrit en ce sens le 29/10/2018 à au Notaire PIRONNET qui accepte la mission.

Décision de l'assemblée :

L'assemblée confirme mandater le syndic pour vendre le bien aux conditions telles que définies ci-avant.

Il est mandaté pour procéder à la signature des actes.

L'assemblée confirme faire choix également du notaire PIRONNET.

Le syndic veillera à faire établir une promesse d'achat.

Oui à l'unanimité.

5. Proposition de remplacement du réservoir à mazout

Le syndic signale que le rapport VINCOTTE n'établit pas de problème quant au réservoir à mazout. Prochain rapport : 11/09/2020 mais par contre établi que le caveau n'est pas étanche. Le syndic a examiné cette problématique avec un spécialiste, les établissements LHOEST. Compte tenu du positionnement de la citerne, il est compliqué de rendre le caveau étanche. A terme, si on conserve dans le futur le mazout à la résidence le mieux serait d'installer une nouvelle citerne pour l'immeuble. L'enlèvement de l'ancienne, l'installation d'une citerne provisoire de 2000 l et le soudage d'une nouvelle citerne sur place coûterait 12.981,82 TVAC.

Après échange de vues l'assemblée décide ce qui suit :

Ne rien faire actuellement concernant cette problématique.

Le syndic prévoira pour la prochaine assemblée générale, un devis estimatif pour l'éventuel futur remplacement des chaudières mazout par des chaudières gaz.

M. RIFFAUT propose d'étudier pour la prochaine assemblée le coût d'installation de pompes à chaleur dans chaque appartement ainsi que de panneaux photovoltaïques sur le toit.

Oui à l'unanimité

6. Demande de remise en peinture des communs ou à tout le moins du rez-de-chaussée – décision et financement

Le syndic présente les devis qu'il a pu obtenir. Après échange de vues l'assemblée décide ce qui suit :

Reporter ces travaux de peinture après les travaux qui devront être réalisés dans l'ancienne conciergerie et peut-être aussi les travaux pour le remplacement du système de production de chauffage.

Oui à l'unanimité

7. Examen de l'opportunité de placer des caméras de surveillance au bâtiment (point demandé)

Le syndic signale que s'il y a moyen de placer des caméras, à certains endroits, il faut les coupler avec un système d'enregistrement et respecter la législation sur la protection de la vie privée ainsi que la nouvelle législation sur les données informatiques. Tout le monde ne pourrait donc pas consulter les vidéos.

Après échange de vues sur le sujet l'assemblée décide de ne rien entreprendre en la matière.

Oui à l'unanimité

8. Rapport des négociations du syndic avec les fournisseurs d'énergie

Le syndic confirme que les réductions en matière de mazout ont pu être maintenues (0,045 € TVAC par litre).

En matière d'électricité basse tension le prix obtenu en mono est de 50,24 € le mégawatt/heure. Elle était de 46,18 € le mégawatt/heure en 2017. Par contre, le meilleur prix obtenu pour 2019 est de 80,99 € le mégawatt/heure soit une augmentation de 61,21 %.

9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1an) :

Sont réélus. Président : M. HUYTS. Autres membres : Mme COLLINGE et M. VOSS.

Oui à l'unanimité.

b) Commissaire aux comptes (1an) :

Est réélu : M. HUYTS.

Oui à l'unanimité.

c) Syndic (3 ans)

La société ADK SYNDIC s.a. est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation pour un nouveau contrat de 3 ans.

Le président est mandaté pour signature du contrat de syndic.

Oui à l'unanimité.

M. VAN BOECKEL remercie la copropriété pour la confiance renouvelée en la société qu'il sert.

10. Divers

- Obligation légale 50 lux au sol devant les portes ascenseurs : l'assemblée marque son accord pour que la législation en la matière soit respectée. Le syndic devra faire remplacer les luminaires par des éclairages avec détecteurs fonctionnant en LED. Un tel type d'éclairage sera également placé au niveau des sas du rez-de-chaussée et l'éclairage actuel des boîtes aux lettres sera supprimé et éventuellement remplacé par un système de bandes LED.
- Prochaine assemblée : le syndic proposera pour la prochaine assemblée, un système de vidéophonie ainsi qu'une proposition par une société spécialisée pour nettoyer les vitres de balcons (LAURENTY et/ou EC MAINTENANCE).
- Assemblée générale 2020 : il est demandé au syndic de signaler lors de l'assemblée générale de 2020, qu'il sera en réélection lors de l'assemblée de 2021.
- Courrier de Mme VANDERHOVEN : le syndic donne lecture du courrier reçu de Mme VANDERHOVEN. Courrier qui traite du fait que pour raison de santé, Mme VANDERHOVEN souhaite être remplacée pour l'ouverture des portes pour différents fournisseurs. Avis de l'assemblée générale : les fournisseurs sonnent généralement à toutes les sonnettes. Le fait est que Mme VANDERHOVEN peut être à certains moments la seule présente à la résidence. Quoi qu'il en soit, le syndic, pour les fournisseurs qu'il enverra à la résidence, signalera qu'il faut éviter d'importuner Mme VANDERHOVEN.
- Bruits en provenance de l'appartement A06 : M. & Mme VOSS signalent que des tapis ont été installés dans l'appartement. Malheureusement une personne se déplace avec des béquilles.
- M. DUMONT Christophe, représentant l'appartement de Mme PHILIPAPRT, signale que les occupants de son appartement se plaignent des bruits en provenance des 2 appartements du 6^{ème} étage. M. HUYTS va examiner la chose mais s'étonne fortement en ce qui concerne l'appartement B06.

Lecture du présent procès-verbal et des décisions de l'assemblée et signature de celui-ci.

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

Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé par les copropriétaires et le syndic.

Nous vous rappelons que conformément à l'article 577-10 § 1 de la loi de 2010 : « *Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative* ». **Il s'agit d'une obligation légale indispensable à la bonne gestion de votre immeuble.**

Nous vous remercions en conséquence, pour la bonne tenue de nos dossiers de bien vouloir nous transmettre sans tarder :

PRINCE DE CONDE rue Fabry 20 à retourner à : k.lamy@adksyndic.com

Coordonnées téléphoniques et mail du ou des propriétaires :

Nom : 

Nom : 



.....

si pas inscrit sur site ou autre adresse



.....

Adresse postale : n°...../ Boîte :

À

Coordonnées de vos éventuels locataires :

Nom : 

Nom : 



.....



.....



.....

Adresse postale : n°...../ Boîte :

À

Merci de ne pas simplement mentionner « à la résidence », nous avons besoin de l'information dans son intégralité.

Ultérieurement, nous vous prions de ne pas omettre de nous informer de tout changement dans ces données.

Pour toute **inscription sur notre site** : <http://www.adksyndic.com>

cliquez sur « Accéder au site » dans l'encart « Syndic », ensuite sur



en haut à droite et remplissez les cadres du bas « enregistrer mon utilisateur ADK ».

Introduisez les coordonnées ci-dessous :

Nom d'utilisateur : ADKIMMO98765 (en majuscules sans espace entre les lettres et les chiffres)

Votre adresse mail :

Code provisoire :

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

En cas de changement de locataire : Nouvelles coordonnées de vos éventuels locataires :

Merci de nous prévenir quand votre appartement est inoccupé !!

Date du changement : PRINCE DE CONDE rue Fabry 20

Nom : 

Nom : 



.....



.....

Adresse postale : n°...../ Boîte : à

