

N/Réf. : MVB/GS

***** / ****

****_*****

Association des copropriétaires de la résidence
PRINCE DE CONDE A.C.P., rue Fabry 20 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 novembre 2021

Sont présents ou valablement représentés : 11 propriétaires sur un total de 17

soit : 643 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. 3.87 § 5)

(1.000 Q concernées)

Président : M HUYTS

Secrétaire : M HUYTS

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>
643 Quotités	643 Q	/	/

Procès-verbal

Copropriété PRINCE DE CONDE A.C.P. - n° entr. : 0.850.149.669 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 signale que les faits marquants des deux exercices sont les suivants :

Pour l'exercice 2019/2020, il y a eu le remplacement de la parlophonie, la réalisation de l'inventaire amiante et le renouvellement de la déclaration de classe 3 pour la citerne et le chauffage.

Pour l'année 2020/2021, les faits marquants sont le remplacement du système de production d'eau chaude et la mise en conformité des ascenseurs.

Les négociations pour l'année 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)

Nous avons pu également maintenir les ristourne du mazout.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. **Mise en conformité de la copropriété - Obligations légales – point de la situation / décision:**

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2024
- Citerne à mazout :
La conformité de la citerne est établie jusqu'en janvier 2024, après quoi un nouveau contrôle devra être réalisé
- PEB :
Un nouveau certificat doit être établi. Le syndic a attendu l'Assemblée Générale pour savoir s'il devait le faire effectuer compte tenu d'un éventuel changement de système de production de chauffage et d'eau chaude.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société DESIROTTE
- Matériel incendie :
Le syndic signale qu'il y a obligation d'installer des éclairages de secours dans tout l'immeuble ainsi que des extincteurs et demande à être mandaté pour effectuer ces mises aux normes.
Décision de l'Assemblée : accord à l'unanimité
- Déclaration de classe 3 :
La déclaration de classe 3 nouvellement établie est valable jusqu'en 2029
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risque a été effectuée en juin 2019. L'attestation de régularisation a été établie en février 2021. Les 50 lux paliers sont en ordre de fonctionnement et la prochaine analyse de risque sera effectuée en 2034.
- Amiante :
Ce point sera examiné au point 6 de cet ordre du jour.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

4. Approbation des comptes et bilans des exercices du 01/10/2019 au 30/09/2020 et du 01/10/2021 au 30/09/2021 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

M. HUYTS, a vérifié les comptes en sa qualité de Commissaire aux comptes. Il précise que, compte tenu de cette période COVID, pour l'exercice 2019/2020, il n'a pu que vérifier les listings et pour l'exercice 2020/2021, il a reçu également toutes les factures par PDF et a effectué ses vérifications par sondage, il propose que les comptes soient approuvés.

Le syndic précise que les dépenses pour l'exercice 2019/2020, reprises sur le listing, se sont élevées à 41.229,89€.

Ces dépenses se répartissent comme suit :

- DP « dépenses propriétaires » : 8.404,43€
- DL « dépenses locataires » : 32.825,46€ en ce compris un total de 9.373,38€ d'approvisionnement mazout

Pour l'exercice 2020/2021, les dépenses reprises sur le listing se sont élevées à 39.128,09€.

Les dépenses se répartissent comme suit :

- DP « dépenses propriétaires » : 8.870,99€
- DL « dépenses locataires » : 30.257,10€ en ce compris un total de 5.685,76€ d'approvisionnement mazout

Au 30/09/2021, le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « immeuble » : 42.915,69€
- Fonds de réserve « rénovation façade » : 35,01€

Le syndic précise qu'il n'y a aucun dossier de sinistre ayant une origine commune ni aucun dossier en recouvrement de charges.

Après quoi, l'Assemblée est invitée à approuver les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
643 Quotités	643 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>
643 Quotités	643 Q	/	/

6. Travaux – décision – mode de financement

- a) Proposition d'entamer les démarches pour l'installation d'un compteur gaz pour le futur remplacement des chaudières (délai d'obtention entre 12 et 18 mois) (1.000 Q concernées)

Le syndic explique la problématique.

Après quoi, l'Assemblée prend la décision de postposer à plus tard cette problématique.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
643 Quotités	643 Q	/	/

- b) Présentation du rapport amiante (1.000 Q concernées)

Le syndic présente le rapport amiante qui est particulièrement positif pour la copropriété puisqu'aucun enlèvement ou encapsulage n'est réclamé par la société spécialisée.

Seul un contrôle annuel de certaines zones est effectué.

En ce qui concerne l'ancienne conciergerie, l'attention du propriétaire est attirée sur le fait qu'il est probable que les dalles de sol soient en amiante ainsi que les allèges de fenêtres qui le seraient également.

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

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

Fixation du fonds de roulement à 45.100€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
643 Quotités	643 Q	/	/

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

Fixation du fonds de réserve « immeuble » à 14.777,90€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
643 Quotités	643 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>
643 Quotités	643 Q	/	/

d) Fonds de réserve « remboursement emprunt » :

(1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « remboursement emprunt » à 11.145,12€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
643 Quotités	643 Q	/	/

8. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

(1.000 Q concernées)

M. HUYTS est réélu Président, Mme COLLINGE et M. VOSS sont réélus en tant qu'autres membres.

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>
643 Quotités	643 Q	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(1.000Q concernées)

M. HUYTS est réélu.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
643 Quotités	643 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 2024 (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>
643 Quotités	643 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) Malgré le fait que le point n'est pas à l'ordre du jour, tous les propriétaires mandate M. HUYTS pour faire le choix de nouvelles boîtes-aux-lettres et de les commander par le syndic (prévoir 2 boîtes pour le C7).

c) Le syndic est mandaté pour faire évacuer le dépôt clandestin situé dans les caves.

d) M. HUYTS signale qu'il est possible qu'il installe un air conditionné dans son appartement avec extracteur sur sa terrasse arrière.

- e) La prochaine Assemblée statuera sur le fait de sortir le Cabinet Médical des postes de chauffage et d'eau chaude.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h20.