



***** / ****

**** _ *****

**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 26 novembre 2019**

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.

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 17h30

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau de l'Assemblée

M. HUYTS est nommé président de l'assemblée, le secrétariat est assuré par le syndic.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

2. Rapport du conseil de copropriété

Le syndic signale qu'en cours d'exercice, il a dû procéder à la mise en conformité des installations électriques du bâtiment pour 1.041, 98 € TVAC, à l'installation de l'éclairage 50 LUX au sol des ascenseurs pour 2.551, 42 € TVAC et au remplacement du boîtier opérateur de porte de l'ascenseur pour 1.107,52 € TVAC.

3. Comptabilité de la résidence

a. Approbation des comptes et bilan de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 – 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 établit son rapport et propose que les comptes soient approuvés.

Le syndic précise que les dépenses reprises dans le listing se sont élevées à 42.791,63 € sur un budget estimé de 45.100 €.

Ces dépenses se répartissent comme suit :

- DP – dépenses types propriétaires : 7.909,85 €
- DL – dépenses types locataires : 34.881,78 €, en ce compris la fourniture de mazout pour 11.868,79 €

Situation du capital de la copropriété au 30/09/2018 : le capital de la copropriété se compose du fonds de réserve « immeuble » qui totalise 74.777,90 € et du fonds de réserve « rénovation façade » 35,01 €.

Le syndic et le commissaire aux comptes répondent aux questions qui leur sont posées.

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

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

b. Fixation des budgets de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 :

- Fonds de roulement : budget de 45.100 € (identique à l'année précédente)

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

- Remboursement de l'emprunt : 11.145,12 €

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

- Fonds de réserve : l'assemblée vote un remboursement du fonds de réserve de 14.777,90 €. Cette décision étant appliquée au prochain appel de fonds de janvier 2020.

Décision de l'assemblée :

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote :

OUI : quotités : 438

NON : quotités : 159 / Noms : M. et Mme MORADI-DETILLEUX, M. HENRIVAUX, M. HUYTS.

ABSTENTION : quotités : 126 / Noms : Mme VOSS, M. et Mme RIFFAUT-PASQUASY et M. et Mme DESCHAMPS-PLANCQ

4. **Décharge**

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

Ces trois instances sont déchargées individuellement de leurs missions avec un résultat de vote identique.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

5. **Adaptation des statuts de la copropriété – point de la situation – mandat au syndic**

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

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix à une majorité des $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{4}{5}$ 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.

Cette adaptation avait été confiée au cabinet d'avocats RIKKERS, l'acte authentique étant passé en l'étude du Notaire JADIN.

Toutefois, en prévision d'une modification de la législation, et pour éviter une succession de frais à la copropriété, la passation de l'acte avait été reportée.

Cette nouvelle adaptation des statuts viendra se greffer au projet en cours de manière à ce qu'un seul acte authentique soit passé.

Le syndic demande à avoir le mandat pour continuer la mise en conformité des statuts et repasser un acte authentique.

L'Assemblée prend la décision suivante :

Mandat est octroyé au syndic à cette fin.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

6. **Vente de la conciergerie : présentation du projet d'acte par le notaire Urbain CHOFFRAY**

Le syndic rappelle que la vente de la conciergerie a été attribuée à M. HENRIVAUX pour la somme de 65.000 € avec différentes modalités de prise en charge des frais, tel que convenu lors de la dernière Assemblée Générale.

La parole est donnée au notaire Urbain CHOFFRAY qui détaille le projet d'acte.

Après quoi, l'Assemblée est invitée à approuver ce projet d'acte.

Décision de l'Assemblée :

Approbation du procès d'acte et confirmation de la vente. Le prix de la vente alimentera le fonds de réserve. A charge pour le syndic de répartir le produit au prorata des quotités de chacun.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

7. Remplacement de la parlophonie par de la vidéoparlophonie

Le syndic explique le fonctionnement et le coût d'une nouvelle parlophonie/vidéophonie.
Après quoi, l'Assemblée décide de procéder à l'installation de ce matériel.

Le syndic adressera un bon de commande à retourner endéans les 15 jours annexé au présent procès-verbal.
Tout propriétaire qui ne rentrerait pas son bon de commande, se verra installer une vidéophonie (imputation en frais privatifs).

M. CRAHAY garantissant le fonctionnement du matériel qui sera installé.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

8. Décision à prendre concernant le nettoyage des vitres des balcons en façade avant

Le syndic signale que, fin novembre 2018, la société LAURENTY proposait le nettoyage de la face extérieure des vitres des gardes de corps, façade avant à raison de deux fois par an, pour le prix global de 576,36 € HTVA par prestation.

Après échange de vues, l'assemblée prend la décision suivante :
Accord pour passer contrat avec la société LAURENTY à raison de deux nettoyages annuels.

Quotités participant à la décision/dépense : 756 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 504 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

9. Présentation du devis estimatif pour le remplacement des chaudières

A titre informatif, le syndic a obtenu un prix de la société GENON pour l'éventuel remplacement des chaudières par des chaudières de type Viessmann vitodens gaz pour un coût de 27.719 € TVAC.

A cela devra s'ajouter le prix de l'installation d'un compteur gaz et de la mise en conformité des locaux.

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

Le syndic explique la problématique.

Après quoi, l'Assemblée mandate le syndic pour détenir ces documents.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

11. Obligations légales – point de la situation

- Conformité électrique des communs :
En ordre jusqu'au 03/09/2024 ;

- Citerne à mazout :
En ordre jusqu'en septembre 2020 ;
- PEB :
Nous possédons un certificat jusqu'en mai 2021 ;
- Une déclaration de classe 3 / permis d'environnement :
Une déclaration environnementale de classe 3 a été introduite pour la citerne le 16/08/2019.
Cette déclaration est valable 10 ans ;
- Ascenseur(s) :
L'analyse de risques vient d'être réalisée et des travaux pour un montant de 1.740 € HTVA ont été commandés à l'ascensoriste. Une fois les travaux réalisés, nous serons en ordre jusqu'au 21/06/2034 ;
- Amiante :
Un inventaire amiante devra être réalisé.

Obligation des propriétaires particuliers : chaque propriétaire particulier doit disposer en permanence d'un certificat de conformité de son installation électrique, réalisée par une société agréée. A Liège, ce certificat est valable 5 ans et doit ensuite être renouvelé.

12. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (1 an) :

Sont réélus président M. HUYTS, autrement Mme COLLIGNE et M. VOSS.
Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Est réélu, M. HUYTS.

Quotités participant à la décision/dépense : 1.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 723 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

13. Divers

- 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.
- Le syndic rappelle aux propriétaires que la société ADK dispose d'un système de garde 24h/24, en cas de problème urgent, jours fériés et weekends compris. Il dispose de la fiche de tous les intervenants de la résidence Prince de Condé. Il s'agit de la société Captel dont le numéro est le suivant : 04 349 49 10.
- Propreté dans les caves : M. HUYTS signale de nouveau de nombreux encombrants abandonnés dans les communs des caves. Il demande à ce que chaque propriétaire veille à rappeler à son locataire que ces dépôts sont interdits et inadmissibles. Le syndic précise que de tels dépôts sont source d'entraves lors d'interventions urgentes, telles que celles des pompiers.

Après échange de vue, l'assemblée prend la décision suivante :

Le syndic devra, sans rappel aux occupants faire procéder à l'évacuation de tous les encombrants le jour du ramassage par la ville de Liège. Le travail sera effectué aux frais des occupants de l'immeuble.

**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 20h10.**

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

RESIDENCE PRINCE DE CONDE**COMMANDE PARLOPHONE**

Document à retourner à la gérance pour le 20/12/2019 au plus tard

Je soussigné(e) M..... propriétaire de
l'appartement n° souhaite commander :

- ☐ Vidéophone couleur : 265 € HTVA ;
- ☐ Parlophone simple : 131 € HTVA ;

Fait à Liège, le

Signature :

Nous vous informons que si nous n'avons pas reçu votre talon-réponse pour le 20/12/2019 au plus tard, un vidéophone couleur sera automatiquement commandé et placé.

Document à retourner à :
PRINCE DE CONDE ACR (Karine LAMY)
c/o ADK SYNDIC,
rue des Fories 2
à 4020 Liège
Par fax : 04/ 220.70.80
Par mail : k.lamy@adksyndic.com

PRINCE DE CONDE A.C.P., rue Fabry 20 à 4000 LIEGE 1

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 :

ENVOI DES CONVOCATIONS PAR PLI SIMPLE :

Je soussigné(e) le propriétaire ou le mandataire * (voir ci-dessous) :

Nom : Prénom : Date de naissance :

Propriétaire du/des biens..... à la résidence **PRINCE DE CONDE A.C.P. située rue Fabry 20 à 4000 LIEGE 1**, demande expressément par la présente au syndic de la copropriété que les convocations aux assemblées générales des copropriétaires me soient adressés par courrier simple à l'adresse suivante :

La présente demande restera valable jusqu'à instruction contraire de ma part. Je certifie que la société ADK SYNDIC s.a. sera tenue informée de tout changement futur de mes coordonnées.

A retourner à : k.lamy@adksyndic.com

Coordonnées téléphoniques et mail du ou des propriétaires :

Nom 1 :  

si vous n'êtes pas inscrit sur notre site : 

Adresse postale : n° / Boîte : à

Nom 2 :  

si vous n'êtes pas inscrit sur notre site : 

Adresse postale : n° / Boîte : à

Coordonnées de vos éventuels locataires :

Merci de nous prévenir quand votre appartement est inoccupé !!

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 avec le n° postal en entier.

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

Si vous n'êtes pas encore inscrit sur notre site, 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 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).

