

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

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

«ClT_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
CALIFORNIE A.C.P., rue d'Amérique 26-28-30 à 4500 HUY
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 septembre 2020**

Sont présents ou valablement représentés : 20 propriétaires sur un total de 22

soit : 9.318 quotités sur un total de 10.000

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 18H15.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 577-6§10) (10.000 Q concernées)

Mme DELHAISE est nommée présidente de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 9.318 | <i>A l'unanimité</i> | | |

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» 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. 577-8/1 § 4 et Art. 577-8 § 4 – 14°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue :

- **Travaux de remplacement des chaudières privatives et tubage des conduits communs :**
Ce chantier s'est clôturé dans les conditions reprises au PV de l'AG du 17/09/2019.
- **Travaux de rénovation des terrasses :**
La réception provisoire de ces travaux a été accordée à l'entrepreneur AV FACADE le 23/06/2020.
La levée des remarques y figurant est toujours en cours.
Il est à noter que ces travaux ont engendré un supplément budgétaire de 22.751,63 €. Le syndic apporte les justifications utiles à l'assemblée quant à ces suppléments.
Tout comme les autres factures de ces travaux, ces frais ont été portés à charge du fonds de réserve.
Un dernier décompte doit encore parvenir à la copropriété.

Les négociations pour l'année 2020 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 80,99 €/MWh à 59,72 €/MWh.

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 syndic ne dispose pas de rapport de conformité.
Celui-ci a été commandé à l'électricien E. PEETERS.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2023.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société NU-SWIFT.
- Déclaration de classe 3 :
Valable jusque 2026.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Suite à l'analyse de risque réalisée en 2019, certains travaux sont nécessaires et seront discutés au point 7.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : (10.000 Q concernées)

Le syndic rappelle l'obligation qui a été faite aux copropriétés, suite à la législation de 2010 et de 2019, de procéder à l'adaptation de leurs statuts.

Comme convenu lors de la dernière AG, le syndic a pris rendez-vous avec l'avocat LAMBERT de Liège à qui il a remis un exemplaire des statuts. L'avocat LAMBERT n'a jamais remis prix.

Le syndic demande l'autorisation de déposer le dossier au bureau d'avocats RIKKERS.

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

L'Assemblée décide de donner mandat au syndic de la copropriété pour procéder de la sorte (dépôt chez Me RIKKERS).

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 9.318 | <i>A l'unanimité</i> | | |

c) **Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU** (10.000 Q concernées)

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 9.318 | <i>A l'unanimité</i> | | |

d) **Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte** (10.000 Q concernées)
(Art.577-8 § 4 – 18°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de ne pas missionner d'architecte.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 9.318 | <i>A l'unanimité</i> | | |

4. **Litige avec l'architecte DODEMONT – finalisation du dossier – destination des fonds récupérés dans le cadre de la procédure** (10.000 Q concernées)

La vente forcée du terrain de Mr DODEMONT n'a pas permis de solder l'intégralité des sommes dues. Néanmoins après mise en demeure, Me HODEIGE a informé le syndic, le 01/09/2020, que Mr DODEMEONT avait soldé l'intégralité de sa dette vis-à-vis de la copropriété. Ce dossier est donc en passe de se clôturer. Le syndic attend les derniers décomptes.

Il est proposé d'imputer l'intégralité des crédits obtenus dans le cadre de cette procédure (capital dû, dépendants communs et privatifs, indemnités, intérêts de retard, ...), à savoir 66.752,77 € (selon le décompte du 15/11/2019 repris au bilan), au fonds de réserve IMMEUBLE de la copropriété.

Après débat, l'assemblée décide de créditer ces montants au fonds de réserve.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 9.318 | <i>A l'unanimité</i> | | |

5. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2019/2020 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (10.000 Q concernées)
(Art. 577-8§4-17°)

A la date de clôture des comptes au 30-06-2019 :

Le total des charges s'est élevé à 41.852,62 € pour un budget évalué à 50.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Apport initial propriétaires : 10.000,00 €
- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 38.058,76 €
- Fonds de réserve « TRAVAUX TERRASSE » : -385,78 € (à reporter sur le fonds de réserve « Immeuble »)

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

La copropriété n'enregistre aucun contentieux autres que celui repris au points 4.
Un dossier sinistre « Porte de Garage » pour un montant de 1.1150,35 € est repris à l'actif du BILAN.
Le travail sera réalisé si la porte présente un problème technique.

Monsieur JACOBS confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Monsieur LECERF souligne que :

- L'éclatement des frais de nettoyage entre les différentes phases n'a pas été réalisé. Le syndic apportera le correctif.
- L'assurance incendie porte sur 10 mois. Un correctif sera apporté avec un appel de fonds immédiat (appel des 2 mois non imputés).
- Les factures reprises au poste 610410 seraient réparties sur 15 parts au lieu de 20 (frais AEM et HORMANN) ce point sera vérifié et corrigé.
- Il y a une erreur d'imputation au niveau de la répartition de la facture du poste 610120. Ce point sera vérifié et, si nécessaire, corrigé.

L'Assemblée approuve les comptes moyennant les modifications sollicitées.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 9.318 | 8.089 | 786 | 443 |

Noms : NON : LECERF 393 quotités – LAZAR 393 quotités
ABSTENTION : DELCOMINETTE 443 quotités

6. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé *(10.000 Q concernées)*

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

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> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 9.318 | 8.089 | 786 | 443 |

Noms : NON : LECERF 393 quotités – LAZAR 393 quotités
ABSTENTION : DELCOMINETTE 443 quotités

7. Travaux – décision – mode de financement – décision et mode de financement – Mise en confirmé des ascenseurs *(Bloc 26 : 8 parts concernées / Bloc 28 : 4 parts concernées / Bloc 30 : 8 parts concernées)*

Le syndic présente les offres obtenues de la société AEM pour la mise en conformité des ascenseurs, conformément à la dernière analyse de risque :

- Ascenseur Bloc 26 : Offre 287-12-2019A 3.627,32 €
- Ascenseur Bloc 28 : Offre 287-12-2019B 3.839,32 €
- Ascenseur Bloc 30 : Offre 287-12-2019C 3.839,32 €

Les copropriétaires du BLOC 26 décident de faire exécuter ces travaux.

Financement : via le fonds de roulement.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 6 | <i>A l'unanimité</i> | | |

Les copropriétaires du BLOC 28 décident de faire exécuter ces travaux.

Financement : via le fonds de roulement.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 4 | <i>A l'unanimité</i> | | |

Les copropriétaires du BLOC 30 décident de faire exécuter ces travaux.

Financement : via le fonds de roulement.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 8 | <i>A l'unanimité</i> | | |

8. Proposition de réalisation des plans d'évacuation par l'architecte PLOUMEN – décision et mode de financement *(10.000 Q concernées)*

La copropriété ne dispose pas de plans d'évacuation qui devraient normalement être présents sur chaque palier. L'architecte Pierre PLOUMEN propose de réaliser ceux-ci pour un coût 1.790,80 € TVAc.

Le syndic fait lecture de l'offre remise en date du 16/04/2020.

L'Assemblée décide de faire réaliser ces plans via l'architecte PLOUMEN.

Financement : via le fonds de roulement.

| <i>Q présentes/représentées</i> | <i>En accord avec la décision</i> | <i>Contre la décision</i> | <i>Abstention</i> |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 9.318 | 8.749 | 569 | |

Noms : NON : LAVAL 569 quotités

Du fait des mesures sanitaires, la séance est levée à 20H15. Une AG extraordinaire sera convoquée pour les points restant à aborder

