

«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 27 septembre 2009**

Sont présents ou valablement représentés : 19 propriétaires sur un total de 22

soit : 8.937 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 18H05.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Mme DELHAISE est nommée président) de l'assemblée. 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>
8937	8937		

Procès-verbal

Copropriété CALIFORNIE A.C.P. - n° entr. : 0.819.812.029 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. Infiltration dans le bâtiment : proposition de rénover l'étanchéité de la terrasse de l'appartement A3 et réalisation de mesures complémentaires – présentation par l'architecte P.PLOUMEN – décision et mode de financement (10.000 Q concernées)

L'étanchéité des toitures-terrasses du 4^{ème} étage a été rénovée.

Il est demandé aux copropriétaires ayant émis des remarques relatives à des éléments privatifs lors de la réception provisoire, de se manifester s'ils estiment que celles-ci ne sont pas levées.

Il persiste des problèmes au niveau des terrasses des niveaux inférieurs.

Après l'étude technique, et du fait de la configuration des éléments des terrasses/balcons, il s'avère que l'architecte ne peut, à ce stade, garantir que les travaux, tels qu'il les a prévu, apporteront la solution aux problèmes constatés.

Il est donc proposé de rénover l'étanchéité de la terrasse de l'appartement A3 et d'attendre quelques mois afin de s'assurer que l'intervention technique réalisée sera suffisante.

Il sera également prévu une série d'interventions complémentaires « provisoires » afin de limiter les problèmes rencontrés aux autres terrasses.

L'architecte présente les interventions envisagées et répond aux questions des copropriétaires.

L'évaluation des coûts des travaux est la suivante (TVA 6% comprise) :

- Rénovation de l'étanchéité de la terrasse du 3 ^{ème} étage (estimation de l'architecte)	31.660,96 €
- Travaux complémentaires – remise de prix de JDR Toiture	14.683,12 €
- <u>Travaux supprimés suite à l'intervention entière sur A3</u>	<u>- 6.625,00 €</u>
TOTAL	39.719,08 €

L'Assemblée décide de confier la réalisation d'un cahier de charges pour réaliser l'étanchéité de la terrasse du A3, de procéder à un appel d'offre et faire procéder à la réalisation des travaux repris ci-dessus.

Le syndic se renseignera sur les couvertures du contrat d'assurance pour les dégâts intérieurs.

L'Assemblée mandate l'architecte pour effectuer un relevé des appartements rencontrant des problèmes d'infiltration, d'humidité ou de condensation.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix des entreprises.

Financement : imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8937	8937		

3. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

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

Les négociations pour l'année 2021 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.

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

L'assemblée en prend acte.

4. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité a été commandé à l'électricien M. PEETERS.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'en 2023.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société NU-SWIFT et par l'électricien.
- Déclaration de classe 3 :
Valable jusqu'en 2026.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Les travaux de mise en conformité ont été commandés mais ne sont pas encore réalisés.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

L'assemblée générale avait mandaté le bureau d'avocats RIKKERS via Me LAMBERMONT pour réaliser la mise en conformité des statuts.

Suite au décès de Me RIKKERS, le dossier lié à la curatelle du Bureau RIKKERS est actuellement à l'arrêt. Le syndic analyse les différentes pistes de poursuite du dossier.

Ce point sera reporté à une assemblée générale future.

5. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2020/2021 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs

(10.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/06/2021 :

Le total des charges s'est élevé à 54.787,66 € pour un budget appelé de 50.000 €.

Le syndic précise que le dépassement résulte de travaux sur la porte de garage et les ascenseurs des N° 28 et N° 30.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 73.483,85 €
- Fonds de réserve « Travaux terrasses » : - 104,54 €

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

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

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

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8937	8937		

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.

Vote : syndic – conseil de copropriété

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8937	8937		

Vote : commissaire aux comptes

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8937	8151	786	

Noms : CONTRE – M. et Me Lecerf

7. Report de points non-abordés lors de l'AGO du 28/09/2020 du fait des mesures de confinement :

- a) Demande du Conseil de Copropriété : proposition de mise en place de prestations régulières d'entretien des revêtements situés en dessous des dalles sur plots (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de ne pas communautariser cette dépense et de laisser cette prestation à chaque copropriétaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8937	8937		

- b) Point sollicité par M. LECERF : entretien général de l'immeuble et mise en œuvre des petites réparations – informations

Le syndic rappelle qu'il peut décider et entreprendre les mesures conservatoires courantes d'entretien et de maintenance sans décision d'AG.

Généralement, celles-ci s'organisent en accord avec le Conseil de Copropriété.

- c) Point sollicité par M. LAVAL : la fonction et les limites d'un assesseur dans une copropriété – informations

Le syndic rappelle les limites de la fonction d'assesseur du Conseil de Copropriété tel que le prévoit le code civil.

8. Travaux – décision – mode de financement

- a) Proposition de recouvrir les dalles en béton des cheminées en toiture – décision et mode de financement (10.000 Q concernées)

Le syndic présente le devis de JDR Toiture qui s'élève à 6.250 € + TVA 6% pour un recouvrement des 10 cheminées en membrane EPDM.

L'Assemblée décide de faire exécuter cette intervention.

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>
8937	8937		

b) Proposition de modernisation des ascenseurs avec possibilité de modification des contrats d'entretien (n° 26 : 8 parts concernées – n° 28 : 4 parts concernées - n° 30 : 8 parts concernées)

De nombreuses pannes ont été constatées au niveau des ascenseurs de la résidence.

AEM propose de moderniser ceux-ci et a communiqué les prix au syndic pour la fourniture et le remplacement :

Prix budgétaire par priorité :

- des opérateurs de portes cabine « nouvelle technologie » : **3.800€ HTVA/ ascenseur**
- de l'installation électrique (armoire de manœuvre, système de comptage, bouton d'appel « paliers » et « cabine », ..) : **12.500€ HTVA/ ascenseur**
- de la machine de traction actuelle par une GAERLESS : **11.850€ HTVA/ascenseur**

SOIT UN TOTAL DE 29.839 € par ascenseur tva 6% comprise

AEM propose également des contrats d'entretien OMNIUM INVEST.

Ceux-ci prévoient le financement de ces travaux à raison 50 %. Les autres 50 % sont répartis sur une redevance annuelle de 10 ans et sont liés à un contrat omnium qui vient s'ajouter au coût de cet investissement.

Le syndic a demandé une offre pour ce type de contrat mais ne l'a pas encore réceptionné.

Pour le N° 26 : l'Assemblée décide de reporter à la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5	5		

Pour le N° 28 : l'Assemblée décide de reporter à la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4	4		

Pour le N° 30 : l'Assemblée décide de reporter à la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8	8		

9. Demande de M. LECERF d'être exempté d'un paiement de 118,30 € qu'il conteste devoir à la copropriété et actuellement bloqué chez le Notaire (10.000 Q concernées)

Monsieur LECERF conteste être redevable, à la copropriété, d'une somme de 118,30 €. Cette somme a été consignée sur le compte bancaire de l'étude notariale des notaires associés DANDOY et DELACROIX de Perwez.

Le syndic estime, lui, que cette somme reste due à la copropriété.

Afin de résoudre cette situation à l'amiable, Monsieur LECERF propose que cette somme lui soit restituée en échange de quoi, il renonce à la décision de l'AG du 24/09/2009 prise au sujet des honoraires de l'avocat et de réaliser un calcul d'éclatement de ceux-ci en fonction du dossier des travaux terrasses et du dossier de la toiture (voir point 2. du procès-verbal de l'AG du 24/09/2009).

L'Assemblée décide de libérer les 118,30 € au profit de Monsieur LECERF. En contrepartie, Monsieur LECERF abandonne toute revendication quant aux honoraires d'avocat et frais judiciaires des dossiers Projima-Dodemont.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8937	7679	-	1258

Noms : Abstention : M. HUGO – M. TITEUX – M. JACOBS

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

- a) Fonds roulement (Charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 56.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8937	8937		

- b) Fonds de réserve « Immeuble » : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 45.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8937	8937		

- c) Remboursement du financement bancaire – travaux terrasses du 4ème étage : 20.703,48 €

Il est rappelé qu'un remboursement du financement bancaire – travaux terrasses du 4^{ème} étage – est toujours en cours à raison de 20.703,48 € pour l'exercice 2021/2022.

- d) Autorisation d'appeler le Fonds de Réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant : (10.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société de 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>
8937	8937		

11. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de Copropriété (1 an) : (10.000 Q concernées)

Pour rappel, de par les statuts, le Conseil de Copropriété est composé d'un président, de 2 assesseurs et d'un secrétaire. Résultat des votes :

Présidence : Madame DELHAISE – résultat des votes : oui : 8937
Non : -
Abstention : -

Assesseur : Monsieur JACOBS – résultat des votes : oui : 8151
Non : 786 (M. et Me Lecerf)
Abstention :

Assesseur : Madame GERARD – résultat des votes : oui : 8937
Non :
Abstention :

Secrétaire : Monsieur HUGO – résultat des votes : oui : 8151
Non : 786 (M. et Me Lecerf)
Abstention :

b) Commissaire aux comptes (1 an) : (10.000 Q concernées)

Monsieur LECERF

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8937	8937		

12. 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) Madame DELCOMINETTE signale qu'un emplacement de parking est disponible à la location.
- c) Monsieur LAVAL signale un léger écoulement d'eau d'origine inconnue dans la gaine technique « électrique ». Des recherches ont été réalisées sans succès.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h15

