

«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 26 Septembre 2022**

Sont présents ou valablement représentés : 17 propriétaires sur un total de 22

soit : 8.169 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 17H45.

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président : M. HUGO

Secrétaire : M. LAVAL

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>
8.169	8.169		

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. 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 les années 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).

Le syndic informe l'AG que la société de jardinage n'a pas réalisé l'entretien cette année. Après insistance du syndic pour obtenir les interventions, la société a décliné en précisant qu'elle ne souhaitait plus intervenir.

La remise en ordre des espaces verts a été confiée au jardinier Jacques FRESON pour cette année.

Le syndic rappelle que le Conseil de Copropriété avait reçu mandat pour finaliser le dossier de réfection de la terrasse du A3.

Les travaux ont été commandés à la société GLOBAL MAINTENANCE pour un montant de 24.168,70 € hors TVA, sous supervision de l'architecte Pierre PLOUMEN.

Les travaux seront réalisés courant octobre 2022.

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 / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité a été commandé à l'électricien M. PEETERS.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2023.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par la société NU-SWIFT et par l'électricien.
- Déclaration de classe 3 :
Valable jusque 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.
La société AEM a signalé enregistré beaucoup de retard mais maintien la mise en œuvre des travaux.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

(10.000 Q concernées)

Le bureau RIKKERS n'ayant pas trouvé de repreneur. Le syndic propose de confier le dossier à l'étude du notaire JADIN-DUBUISSON de Liège.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.169	8.169		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – 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 30/06/2022 :

Le total des charges s'est élevé à 46.143,43 € pour un budget appelé de 56.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 107.961.34 €

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 LECERF 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>
8.169	8.169		

5. 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>
8.169	8.169		

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Proposition de réhabilitation des parterres et espaces verts : définition d'un budget – mandat au Conseil de Copropriété (10.000 Q concernées)

L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour le choix du jardinier qui se verra confier l'entretien des espaces verts.

Le syndic demandera un devis de remise en ordre pour quelque chose de simple et moderne avec une facilité d'entretien.

Le projet sera préparé en collaboration avec le Conseil de Copropriété et Me DEGAILLIER . Il sera présenté lors de la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.169	8.169		

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 avaient été constatées au niveau des ascenseurs de la résidence.

Le syndic n'a plus enregistré de panne importante depuis le remplacement des variateurs de fréquence.

AEM avait proposé de moderniser ceux-ci et avait communiqué les prix au syndic pour la fourniture et le remplacement (prix 2021) :

Prix budgétaire par priorité :

- des opérateurs de porte-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 proposait également des contrats d'entretien OMNIUM INVEST.

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

Pour le N° 26 : l'Assemblée décide de ne pas faire exécuter cette intervention

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

Pour le N° 28 : l'Assemblée décide de ne pas faire exécuter cette intervention

<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 ne pas faire exécuter cette intervention

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

7. 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>
8.169	8.169		

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>
8.169	8.169		

c) Remboursement du financement bancaire – Travaux terrasses du 4^{ème} étage

(10.000 Q concernées)

Financement bancaire – travaux terrasses du 4^{ème} étage : 20.703,48 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.169	8.169		

8. Elections et/ou réélections statutairesa) Conseil de copropriété (1 an) :

(10.000 Q concernées)

Le Conseil de Copropriété est désigné comme suit :

Présidence : Me DELHAISE – résultat des votes : oui : 8.169**Assesseur** : M. JACOBS – résultat des votes : oui : 8.169**Assesseur** : Me GERARD – résultat des votes : oui : 8.169**Assesseur** : M. LAVAL – résultat des votes : oui : 8.169**Secrétaire** : M. HUGO – résultat des votes : oui : 8.169b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(10.000.Q concernées)

Monsieur LECERF.

En cas de carence de Monsieur LECERF, le Conseil de Copropriété est mandaté pour procéder à la vérification des comptes

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.169	8.169		

c) Syndic (3 ans)

(10.000 Q concernées)

La s.a. ADK SYNDIC est élue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025.

Madame DELHAISE est mandatée pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8.169	8.169		

9. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques - information

Le syndic informe, dans ce cadre, avoir interpellé les autorités e, en regard notamment de ce que ceci implique pour la sécurité incendie et les interventions du SRI.

Il est donc possible que ceci débouche donc sur une visite/nouvelle visite de leurs services et mise en œuvre de prescrits utiles.

Il conviendra également de prévenir l'assurance incendie du bâtiment qui pourrait imposer, non content d'une surprime, un plan de prévention à respecter.

Eu égard à ce qui précède, le syndic propose de revenir devant une prochaine assemblée avec les réponses obtenues sur les implications en matière sécuritaire qui, en fonction, avisera complémentirement sur le lancement d'une étude de placement.

Tout propriétaire désireux d'acquérir un véhicule électrique ou louant à un possesseur de véhicule électrique se devra d'étudier une solution individuelle au départ de son compteur privé qu'il se devra de réaliser « dans les règles de l'art » et le respect des règles en matière de sécurité incendie et de ce type d'installations.

Il lui appartiendra également d'informer l'assurance incendie de la copropriété et de supporter l'éventuel surcoût de prime qui en résulterait.

10. 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) Le syndic renseigne une erreur matérielle dans la rédaction du PV de l'AG précédente. En effet, le PV mentionne la date du 27 septembre 2009 dans l'encadrement d'en-tête. La date de tenue de l'AG précédente était le 27 septembre 2021. C'est bien cette date qu'il fallait retenir.
- c) Monsieur LAVAL informe l'assemblée que les très légers écoulements (sporadiques) continuent à l'appartement C01. Monsieur LAVAL signale également un problème d'humidité entre le C01 et le C02 (infiltrations déjà connues).
- d) Me DEGAILLIER signale qu'un interrupteur au N° 28 (2^{ème} étage) doit être révisé.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H25.