

Association des copropriétaires de la résidence « D'Ossoue » (BCE : 0628.804.577)
sise à 4031 – Angleur, Rue Claude Strebelle, n°1.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Ordinaire de l'ACP de la résidence « D'Ossoue », qui s'est tenue le lundi 20 février 2023, dans la salle de réunion du centre « BluePoint Liège », Boulevard Emile de Laveleye, n°191 à 4020 Liège.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 07.

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 13 copropriétaires présents ou représentés sur les
14 copropriétaires que compte la copropriété.
..... 9.539 quotes-parts représentées sur les 10.000 quotes-
parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de sont réduites au total
des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de à
Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de quotes-parts.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président :

Scrutateur :

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2022 (du 01/01/2022 au 31/12/2022).

Le syndic indique à l'assemblée que, conformément aux décisions de l'AGO 2022 :

- La gestion des contrats d'assurances de la copropriété a été confiée à la SRL « IREA » ; la nouvelle police incendie ViVium a été signée.
- Les Ets « WR Services » ont procédé à l'évacuation des sacs noirs et encombrants qui jonchaient le local poubelles.
- La SRL « Marinelli + » a procédé au remplacement du ferme-porte de la porte arrière et à la fixation de la ventouse magnétique.
- La SA « HOUSSA frères » a procédé au remplacement du tuyau de descente en façade.

3) Rapport des vérificateurs aux comptes sur les comptes de l'exercice 2022 (du 01/01/2022 au 31/12/2022).
Approbation des comptes afférents à l'exercice 2022 et décharge aux membres du conseil de copropriété, aux vérificateurs aux comptes ainsi qu'à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31/12/2022.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 09/03/2022, Madame Liliane MERCINY et Monsieur Jean-Paul GHYSENS ont procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2022. Le syndic a mis à leur disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes, et a répondu à leurs questions.

Mme L. Merciny fait rapport de sa mission de vérification et conclut en invitant l'assemblée à approuver les comptes de l'exercice 2022.

L'assemblée générale décide <i>d'approuver sans réserve</i> les comptes afférents à l'exercice 2022 (du 01/01/2022 au 31/12/2022) et donne décharge au vérificateur aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31/12/2022.	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2022, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 21.500,00€ ; soit un statu quo du budget voté à l'AGO du 09/03/2022.
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 1.250,00€ ; soit une diminution de 50% du budget voté à l'AGO du 09/03/2022.

L'assemblée générale décide <i>d'accepter</i> les propositions de budget du syndic <i>de provision de fonds seulement et de fixer le budget annuel au fonds de réserve à 2500,00€</i>	
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

5) Décision quant à une éventuelle modification des statuts de la résidence en vue de modifier la répartition des charges relative à l'ascenseur de l'immeuble pour le bien B001.

Le syndic indique à l'assemblée que les frais relatifs à l'ascenseur étant, en vertu des Statuts de la copropriété, une charge commune générale, seule une décision prise à la majorité de 80 % d'avis favorables pourrait modifier cette clef de répartition (article 21 du Règlement de Copropriété et article 3.88 – 2° a) du Nouveau Code Civil).

	L'assemblée générale décide <i>de ne pas accepter la demande de modification du mode de répartition des charges relatives à l'ascenseur de la copropriété fixés aux Statuts de Copropriété.</i> <i>M^{me} F. Boutet-Maquet demande au syndic d'acter au P.V. de la présente assemblée que c'est la troisième fois que l'assemblée se prononce contre cette demande.</i>
Décisions prises à	<i>la majorité de 58,11 d'avis contre la demande de la SRL "Monafi"</i>
Abstentions :	<i>M. P. Kimtravis => quorum de vote ramené à 8816.</i>
Votes contres :	<i>unanimité sauf M. D. Lammalle et la SRL "Monafi"</i>

6) Demande la SRL MONAFI, propriétaire du bien B001 : autorisation par l'association des copropriétaires pour la transformation de son garage en surface de bureaux.

Le syndic indique à l'assemblée que l'article 2 du Règlement d'Ordre Intérieur de la copropriété stipule que « la surface complémentaire (SAR1B001) est destinée à toute fonction autorisée en zone d'habitat ».

Seule une décision prise à la majorité de 80 % d'avis favorables peut modifier la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci (article 3.88 – 2° b) du Nouveau Code Civil).

	L'assemblée générale décide <i>d'accepter la dite transformation moyennant le strict respect des conditions suivantes :</i> <i>1) obtention des autorisations administratives / urbanistiques.</i> <i>2) pas de modification du volume bâti.</i> <i>3) pas de placement de pompe à chaleur supplémentaire.</i> <i>L'assemblée marque en outre son accord sur le changement du volet en bail vitrée et l'éventuel percement d'une fenêtre sur le pignon gauche. (vue face au dit volet)</i>
--	--

Décisions prises à	la majorité de 94,28% d'avis favorables
Abstentions :	M ^{me} Lilianne Merciny pour l'indivision Nicolay → quorum de vote ramené à 3024.
Votes contres :	M ^{me} Ch. Baijot représentée par M ^{me} L. Merciny.

7) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :

Décision prise à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

b) Vérificateur aux comptes

L'assemblée désigne :

Décision prise à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contre :	zéro.

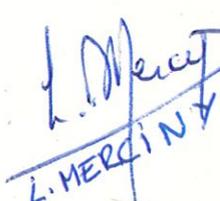
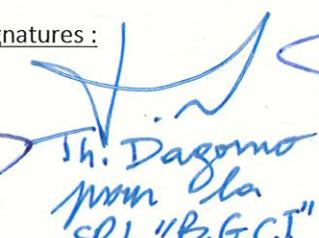
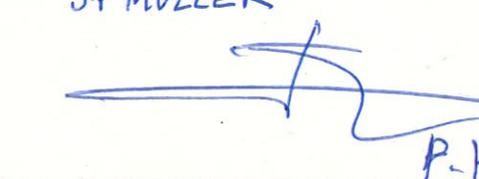
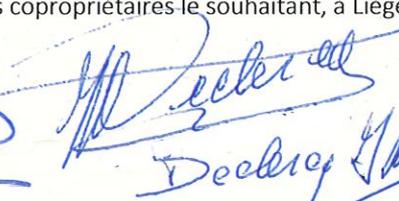
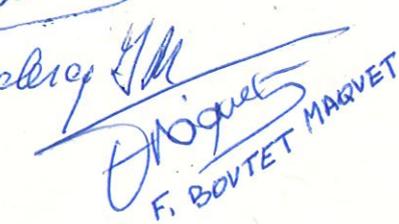
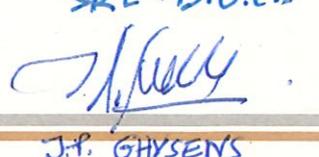
8) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

- L'assemblée demande au syndic :
 - de fixer le passage de la société de nettoyage, après le ramassage des poubelles (mardi matin).
 - d'apposer un avis invitant les occupants à indiquer leur identité sur les encombrants déposés en attente de leur enlèvement.
 - de tenir la prochaine AG au Tennis Leuvs de Liège ou au Mario Polo.
 - de contacter la ville de Liège ou une société spécialisée pour éliminer les rats.
 - de solliciter des devis visant au placement de panneaux photovoltaïques auprès des sociétés Enersol, Belgafroid (M. Joseph Martin) et Dourvister à Francorchamps.
 - de demander à la société de nettoyage de procéder à l'entèvement des mauvaises herbes devant la résidence et au démaillage sur les escaliers.
- M. J-P Muller indique à l'assemblée qu'il sollicitera des devis visant à la rénovation du sol à l'entrée de la résidence.

Clôture de l'assemblée : 18 heures 39.

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le lundi 20 février 2023.

Signatures :

 L. MERCINY
 Sh. Dagomo
 pour la
 SRL "B.G.C.I."
 J.P. MULLER
 P. KINTSARIS
 Declery
 F. BOVTLET MARGVET
 J.P. GHYSENS