

**Copropriété Napoléon**

ACOSIM sprl - JM Piron, syndic  
34/91 quai Bonaparte 4020 Liège  
BCE : 687.630.228 – IPI 505006

BCE : 873.368.303  
Tél – Fax 04/342.78.69  
Gsm : 0476/777.953  
syndic@acosimsprl.be

Association des copropriétaires « Napoléon » Quai Bonaparte 31-34 à 4020 Liège  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du LUNDI 17 DECEMBRE 2018

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le compte rendu de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue en la salle Lafontaine de l'Auberge de Jeunesse rue G. Simenon 2 à 4020 Liège

Sont présents ou valablement représentés en début de séance :  
24 propriétaires sur 46, soit 5159 quotes-parts sur 10.000

*Le quorum requis par la loi du 10/09/2010 (CC art 577-6§5) précisant que l'assemblée :*

- *doit réunir plus de 50% des copropriétaires en nombre représentant au moins 50% des quotes-parts*
  - *ou des propriétaires représentant plus de 75% des quotes-parts*
- au début de séance est atteint. L'assemblée est donc valablement constituée et en conséquence délibère valablement sur les points repris à l'ordre du jour.*

Indivision : (art 577-6 §1<sup>er</sup>)

En cas d'indivision, d'usufruit, de nue-propiété, d'emphytéose, de droit de superficie etc.

→ Obligation de signaler au syndic le nom du représentant unique chargé de représenter l'ensemble des indivisaires

Il recevra tous les courriers et représentera tous ces copropriétaires à l'assemblée générale

Nombre de procurations (art 577-6 §7)

TROIS procurations par mandataire (copropriétaire ou non)

OU

Plus de TROIS, si le mandataire ne dispose pas de plus de 10 % des quotités totales de l'immeuble (y compris les siennes)

Limitation du droit de vote (art 577-6 §7 et §9)

- Le syndic ne peut recevoir de procuration
- Nul ne peut participer au vote pour plus de 50% des voix présentes ou représentées
- Nul ne peut participer aux délibérations et au vote relatif à la mission qui lui a été confiée.

Vote : règle générale (art 577-6 §8)

- Le calcul de majorité se fait par rapport au nombre de voix présentes ou représentés **au moment du vote.**
- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises.
- Plus d'exception de majorité dans les R.G.C.
- Majorité absolue (= 50 % + 1 voix)

Le PV doit être envoyé dans le mois qui suit l'assemblée générale (CC art 577-6§10). Les propriétaires disposent de 3 mois pour contester toute décision qui leur porterait préjudice. A partir de la date de l'AG, le délai est donc de 4 mois (CC art 577-9§2). Si un propriétaire n'a pas reçu le PV dans le mois, il lui appartient d'en avertir le syndic afin de le recevoir.

Il le secrétariat est assuré par le syndic (CC art 577-6§10)

## RESOLUTIONS PRISES

### **1 Nomination du Président de séance (art 577-6§5) - assesseurs**

Présidence :  
Assesseurs :

#### Vote 1

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### **2 Présentation des comptes et du bilan exercice 2017/18 - rapport vérificateurs aux comptes – approbation des comptes et bilan 2017/18 – décharges aux vérificateurs aux comptes, conseil copropriété et syndic**

Présentation des charges communes courantes réparties (hors frais privatifs et charges imputées au fonds de réserve) :

Exercice	Total charges	Electricité	Eau	Gaz	Réparations et frais exceptionnels
2014/15	89.653,70	3.649,89	11.338,53	32.548,15	3.070
2015/16	89.481,23	193,63	10.467,52	26.246,36	10.322,61
2016/17	86.725,29	7.958,48	10.741,93	25.249,69	3.683,01 €
2017/18	85.451,65	3.752,42	11.444,27	25.109,15	5.141,34

Investissements et grosses réparations imputés au poste fonds de réserve : étanchéité treuil/ garniture frein ascenseur : 2.931,96 e – coffret commande / stop chute volet garage : 943.61 €

Les comptes ont été contrôlés par                      Leur vérification atteste de leur bonne tenue et de leur exactitude.

#### Proposition :

Approbation des comptes et bilan 2017/18 et décharges au conseil copropriété, vérificateurs aux comptes et syndic

#### Vote 2

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### **3 Nomination conseil copropriété – vérificateurs aux comptes – syndic (contrat)**

Candidatures conseil copropriété

Vérificateurs aux comptes : Mr E

Syndic : ACOSIM sprl BCE 687.630.228 représentée par son gérant JM Piron

Mandat est donné à conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat du syndic (contrat type IPI)

#### Vote 3

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

### **4 Fournisseurs – contrat de fournitures - changement de chauffagiste**

Electricité et gaz : Total GP sa  
Assurance : Vivium sa  
Ascenseur : ThyssenKrupp sa (entretien) – AIB/Vincotte (contrôle lég  
Nettoyage : Mr Demonceau  
Calorimètres : ISTA  
Extincteurs : Sicli  
Adoucisseur : Parisse

Chaudière entretien : ELR Hollande

Proposition : Approbation des contrats actuels des fournisseurs. Un contrôle du remplacement des rampes d'allumage sera fait par le syndic

**Vote 4**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**5 Prestations de nettoyage – suivi – matériel de l'entreprise de nettoyage**

Proposition : Le syndic suivra précisément les prestations de nettoyage de Me Demonceau

**Vote 5**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**6 Souscription d'une assurance RC conseil copropriété / vérificateurs aux comptes**

Proposition : contrat assurance RC vérificateurs aux comptes/ conseil copropriété à souscrire chez ETHIAS

**Vote 6**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**7 Applications des décisions AG : changement des répartiteurs de chaleur (RF) – détection gaz en chaufferie**Répartiteurs de chaleurs

Rappel informations données AG 12/2017 :

*Les répartiteurs sont en fin de vie ce qui risque d'occasionner des erreurs de relevé et/ou blocage de l'appareil*

*Les nouveaux compteurs électroniques actuels sont RF (Radio-Fréquence) càd qu'il n'y a plus l'obligation de passer dans les appartements pour faire le relevé.*

*Les données sont archivées ce qui ne nécessite plus de relevé intermédiaire lors d'en changement d'occupant. Il suffit de préciser les dates de mutation*

*Prix actuel par répartiteurs de chaleur (formule location) : 9.24 € HTVA et 4.46 € HTVA par compteur eau (matériel actuel acheté)*

*Nouveaux répartiteurs RF (formule location avec garantie 10 ans) : 6.40 € et 11.00 € compteur eau chaude/froide*

Il avait été demandé de voir si on ne pouvait pas changer les piles

Après prises de renseignements auprès du fournisseur, cela n'est pas réalisable

Tous les nouveaux répartiteurs sont RF ; les anciens modèles sont dépassés et ne sont plus placés par aucune société spécialisée dans ce domaine

Afin d'éviter des problèmes de comptage (piles en fin de vie) et pour ne pas perdre 1 an (les nouveaux répartiteurs coûtent moins chers), le remplacement a eu lieu lors du passage pour les relevés des index annuels

Détection fuite gaz en chaufferie :

Cette installation n'est pas exigée par le service prévention incendie de la ville de Liège et le local chaufferie offre une ventilation du local au-delà des normes

Budget : 2.954,28 € (prix 2015)

Le travail a été commandé en son temps au chauffagiste ELR HOLLANGE

Proposition : Relance du chauffagiste ELR HOLLANGE pour le placement de la détection fuite gaz et centrale d'alarme en chaufferie

Vote 7

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**8 Remplacement des décompteurs d'eau par des décompteurs d'eau radio-fréquence (RF) – avantages**

Les nouveaux compteurs sont RF (Radio-Fréquence) càd qu'il n'y a plus l'obligation de passer dans les appartements pour faire le relevé.

Les données sont archivées ce qui ne nécessite plus de relevé intermédiaire lors d'en changement d'occupant. Il suffit de préciser les dates de mutation

Prix actuel décompteur d'eau pour le relevé : 4.46 € HTVA par compteur eau. Les décompteurs ont été achetés et la durée de vie préconisée (CILE) est de 10 à max 15 ans. Chaque année des décompteurs sont bloqués et il faut faire appel à un plombier ou ISTA pour les changer soit entre 90.00 à 110.00 € selon le nombre à changer

Nouveaux répartiteurs RF (formule location avec garantie 10 ans avec relevé annuel) : 11.00 € compteur eau chaude/froide

L'offre pour les compteurs d'eau est conditionnée par la présence de vannes d'arrêt en état de fonctionnement en amont et en aval du compteur et d'une tuyauterie en parfait état (absence de rouille, fuite, ..)

Si la vanne arrêt absente ou défectueuse , le remplacement à prévoir

Placement de clapet anti-retour est une option à spécifier . Si nécessité placement : 25.00 € HTVA

Proposition : Remplacement des décompteurs eaux par système RF

Vote 8

Quorum requis	Pour	Contre
75%	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**9 Sécurisation des entrées de l'immeuble : placement d'un vidéo surveillance suite à vols chez particuliers , garages, caves .**

Suite à des pannes du volet d'accès aux garages, on a constaté le vol d'un vélo électrique et d'un autoradio avec dégradation du toit de la voiture de Mr

La pompe vide cave stockée dans le local chaufferie (local fermé à clé) a aussi disparu. Les 2 évènements ne semblent pas liés

Rappel des dispositions légales relatives à la protection sur la vie privée (résumé)

La loi s'applique à l'utilisation de caméras de vidéo-surveillance dès lors que les images filmées se rapportent à une ou plusieurs personnes physiques identifiées ou identifiables, que les images fassent ou non l'objet d'une conservation (article 1er, §2 et article 3).

2 / Quelles règles de base faut-il respecter comme responsable du traitement d'images vidéo ?

Deux règles pratiques pouvant être déduites de la loi sur les traitements de données à caractère personnel, auxquelles s'ajoutent quelques exigences spécifiques découlant de celles-ci.

1. **Première règle pratique** : veiller à ce que le système de vidéo-surveillance fasse l'objet d'une publicité / communication suffisante (principe de transparence)  
L'intéressé (la personne filmée) a le droit d'être informé de l'existence et des modalités d'utilisation du système de vidéo-surveillance.

Ce principe peut être développé comme suit :

*1.- Obligation d'information (art. 9 de la loi du 8/12/92)*

Le responsable du traitement (l'association des copropriétaires ou le syndic) doit principalement communiquer les informations suivantes aux personnes filmées :

- le nom et l'adresse du responsable ou de son représentant;
- les finalités du traitement (par exemple : sécurité / prévention de vol) ;
- le cas échéant : les tiers ayant directement accès aux images (sous-traitant) ;
- le droit reconnu aux personnes filmées de consulter les images vidéo (droit d'accès et d'opposition).

*2.- Obligation de déclaration*

Le responsable du traitement doit également déclarer ce traitement d'images vidéo auprès de la Commission de la vie privée.

2. **Deuxième règle pratique** : de façon imagée « la fin ne justifie pas les moyens ». La vidéosurveillance ne peut en effet être employée qu'en dernier recours

La finalité du traitement doit être clairement définie. L'utilisation de caméras dans un hall d'immeuble aura généralement pour finalité la protection contre les atteintes aux biens et aux personnes. Cette finalité devra être explicitée dans l'avis informatif placé dans le hall de l'immeuble.

*- L'exigence d'une utilisation compatible.*

Dans l'hypothèse de l'utilisation de caméras dans un hall d'immeuble, les intérêts en jeu sont d'une part, la sécurité des personnes habitant l'immeuble et leurs biens, ainsi que la sécurité des visiteurs, et d'autre part le respect de la vie privée des personnes habitant l'immeuble ainsi que de celle des visiteurs.

Ainsi, le placement d'une caméra de surveillance dans le hall d'entrée, en présence de l'entrée d'un cabinet de médecin sera totalement incompatible avec le droit des patients de ce spécialiste au respect de leur vie privée. Si dans le cas d'espèce un hall d'immeuble ne peut être considéré comme un lieu non accessible au public, sa fonction de "sas" d'accès à un lieu privé requiert néanmoins que des garanties suffisantes soient adaptées.

Ainsi l'assentiment des personnes habitant l'immeuble devrait être recueilli, par exemple, par le biais d'un vote conforme au règlement de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve du respect du principe de proportionnalité.

*- Délai de conservation des images vidéo*

Il y a également lieu d'insister sur le fait que les images ne peuvent pas être conservées plus longtemps que le temps strictement nécessaire à la réalisation des finalités visées.

En temps normal, la Commission préconise un délai maximum de conservation de plus ou moins une semaine. Ainsi, les données enregistrées par une caméra située dans un hall d'immeuble devraient être effacées dans un délai particulièrement bref. La commission estime qu'un délai de conservation des données de 24 heures ou 48 heures apparaît donc suffisant au regard de la finalité poursuivie dans la mesure où aucune atteinte aux biens ou aux personnes n'est constatée dans ce délai.

Les données doivent par ailleurs être conservées par une personne déterminée, et ne doivent pas être accessibles aux tiers en dehors des possibilités prévues par la loi en matière de droit d'accès de toute personne à ses propres données.

Une personne déterminée est une personne ayant des compétences techniques nécessaires afin de permettre notamment un accès spécifique des personnes concernées à leurs données à caractère personnel.

### **3. Conclusion**

Le responsable du traitement d'images vidéo a tout intérêt à respecter la Loi, notamment les principes de base (obligation de déclaration, droit à l'information, droit d'accès aux personnes concernées, etc.). En effet, le non-respect de ces principes peut donner lieu à une condamnation pénale du responsable du traitement.

Une autre conséquence extrêmement fâcheuse doit être notée: bien souvent, les tribunaux n'accordent aucune

force probante aux images vidéo enregistrées en contravention à la Loi.

Devis :

- 1 caméra dans chaque hall 32 et 34
- 2 caméras entrée garages
- Enregistreur 4 caméras 1 TB HDD
- Ecran
- Placement et mise en route
- Ecolage

GX Sécurité : Budget : 2.627,74 € TVAC hors câblage

- Enregistreur 8 caméras : + 265 €

Omesys : Budget 2.886,38 € TVAC câblage compris (1.155,40 €)

- Enregistreur 8 caméras 2 TB : + 398.56 €
- 2 caméras dans chaque hall avec enregistreurs 8 canaux 2 TB : 4.295, 12 €
- Option : apport 2 éclairages supplémentaires accès garage : 657.20 €

Proposition : report prochaine AG

Vote 9

Quorum requis	Pour	Contre
75%	100 %	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**10 Remplacement de la parlophonie par une vidéophonie – devis**

Crahay Technics :

- N° 32 : 3.901,04 € TTC
- N° 34 : 4.749,04 € TTC

Pour les appartements , au choix :

- Parlophone simple 134,62 €
- Poste vidéo petit écran 289.038 €
- Poste vidéo grand écran : 352.98 €

Proposition : Remplacement de la parlophonie par vidéophonie par entreprise Crahay Technics  
Il sera demandé confirmation à Mr [ ] ue l'installation fonctionnera en maintenant les fils actuels

Vote 10

Quorum requis	Pour	Contre
75%	98.39 %	1.61€

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**11 Budget des provisions sur charges communes courantes**

Budget des provisions 2017/18 = 93.600,00 € pour des dépenses de charges courantes d'environ 85.000,00€  
Fonds de roulement : 17.471,08 €

Proposition : montant des provisions identiques à ex 2017/18

Vote 11

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**12 Budget travaux/charges exceptionnels – montant apport fonds de réserve**

Montant des fonds de réserve au 30/09/2018 : *OKA F*

- Fonds réserve appartement/étages =	284.84€
- Fonds réserve résiduel ascenseur (appartements) =	2.595,99 €
- Fonds réserve rez de chaussée =	829.80 €
- Fonds réserve garage : -	1.459,12 €
- Fonds réserve spécial « chaudières » :	14.000,18 €

Proposition : Fonds de réserve spécial « chaudières » pour appartement et rez-de-chaussée : budget de 40.000,00 € à financer sur 5 ans à partir de janvier 2017 soit apport de 8.000 € par exercice complet

**Vote 12**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**13 Affiliation au Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires – budget**

Le SNPC peut aider, informer et conseiller les copropriétaires sur nombre de questions pratiques et juridiques.

Le SNPC a mis en place un système spécifique de cotisation pour les copropriétés. De cette manière, tous les copropriétaires de cette copropriété seront aussi membres du SNPC et pourront tous bénéficier des services du SNPC.

La copropriété s'affilie après décision de l'Assemblée générale et honore la cotisation via le syndic

Affiliation est de 200.00 €/an

Un seul CRI (mensuel d'information du SNPC) papier est envoyé au Président du Conseil de copropriété ou toute autre personne désignée, les autres copropriétaires le recevront par mail en version PDF.

Si des copropriétaires veulent également recevoir le CRI en version papier, c'est possible mais à la condition qu'ils paient à titre personnel une cotisation individuelle complémentaire de 15 € par an.

Proposition : Pas d'abonnement au SNPC

**Vote 13**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**14 Loi sur les copropriétés de 2010 et 2018 - acte de base à mettre en concordance – modalités et mise en oeuvre**

A l'initiative du ministère de la justice, une commission de travail a rendu un rapport début 2017 en vue d'apporter de nouvelles modifications légales.

Les nouvelles dispositions ont été votées le 18/06/2018 et seront d'application à partir du 01/01/2019

La nouvelle loi précise que, dorénavant « *le syndic a l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale* » ; c'est précisément le cas avec les modifications législatives qui viennent d'être votées.

Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion

Proposition : La mise en concordance des statuts avec la loi de 2010 et 2018 sera confiée à un bureau de juriste et les nouveaux statuts seront communiqués aux copropriétaires et explicités lors de l'AG de 2019. Budget environ 1.633,50 € TVAC étant donné qu'il y aura lieu d'apporter aux nouveaux statuts l'ensemble des dispositions votées en

**Copropriété Napoléon**

ACOSIM sprl - JM Piron, syndic  
34/91 quai Bonaparte 4020 Liège  
BCE : 687.630.228 – IPI 505006

BCE : 873.368.303  
Tél – Fax 04/342.78.69  
Gsm : 0476/777.953  
syndic@acosimsprl.be

**Vote 14**

Quorum requis	Pour	Contre
Majorité absolue	100%	0

Contre et abstention : voir feuille de vote ci-annexée

**Divers :**

*Les copropriétaires se substituent au syndic qu'ils dispensent de ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art. 577-10§4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.*

*Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C. art 577-9§1<sup>er</sup>)*



AG DU

17-12-18

Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
	83		0	0
	201		0	0
	305	P	305	1
	199	R	199	1
	244		0	0
	193		0	0
	226		0	0
	291	R	291	1
	83	P	83	1
	244	R	244	1
	220		0	0
	248		0	0
	264	P	264	1
	83	P	83	1
	199	P	199	1
	201	R	201	1
	226	P	226	1
	83	R	83	1
	228		0	0
	174	P	174	1
	220		0	0
	194	P	194	1
	220	P	220	1
	201	P	201	1
	228	P	228	1
	193	R	193	1
	110	P	110	1
	232		0	0
	226		0	0
	291	P	291	1
	193	R	193	1
	264		0	0
	83	P	83	1
	172		0	0
	193		0	0
	548	P	548	1
	83	R	83	1
	193		0	0
	264		0	0
	237		0	0
	361		0	0
	193		0	0
	239		0	0
	463	R	463	1
	311		0	0
	93		0	0
			0	0
			0	0

Quotités totales = 10000

Quotités	Présents
<b>5159</b>	<b>24</b>
Quotités %	Présents %
<b>51,59</b>	<b>52,17</b>
	Nbr proprio total
	<b>46</b>







