

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
résidence « BAVIERE » sise Boulevard de la Constitution, 63 à 4020 LIEGE
BCE : 0850.134.922.
Tenue à liège le mercredi 31 mai 2023 à 18h00.**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01/2022 – 31/12/2022 :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2022)
 - b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières (dont énergie – détail ci-dessous) en cours et contrats à adapter : décision
-Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, nouveau contrat à prix variable/ fixe à partir du 01/01/2024
-Gaz : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, contrat à prix variable/fixe à partir du 01/01/2024
 - c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques :
 1. Exercice 2023 : Soit proposition de 92.000,00€ (dont 20.000€ Energie) sur base annuelle
Provisions mensuelles sur charges réelles réadaptées jusqu'au 31/12/2023.
 2. Exercice 2024 : le poste énergie (voir supra) pouvant augmenter de +/- 10.000€ (soit 30.000€ au total), nous vous proposons d'adapter au prorata vos provisions de charges à partir du 01/01/2024 sur base d'un budget de 97.000 € à réévaluer lors de l'AG 2024 – Décision.
 - d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 30.000€/an sur 9.980q. en 2 appels (en annexe du P.V et au 01-02-2024) – Décision.
3. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :
 - a. Toiture (Cf. AGO 2022) : Présentation des soumissions et du comparatif d'offres par la société [REDACTED] –
Décision sur le choix de la société adjudicatrice.
 - b. Mise en conformité ascenseur(s) : Présentation du devis de la société [REDACTED] suite à l'analyse de risque établie
le 18 janvier 2023 – Décision.
 - c. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste
4. Conciergerie : Mise au point sur le dossier de location de la conciergerie – Suites éventuelles.
5. Panneaux photovoltaïques : Dû au fait que la toiture n'a pas encore été réfectionnée, présentation d'un devis informatif
pour le placement de panneaux afin de subvenir aux besoins électriques des parties communes.
6. Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété
7. Divers : Rappel aux copropriétaires/occupants de ne rien stocker dans les parties communes (hall, caves, ...)
8. A la demande de [REDACTED] : Election d'un représentant des propriétaires pour récolter leur avis et leurs décisions pour tous
les travaux entrepris dans la copropriété.
9. A la demande de [REDACTED] : Rappel aux copropriétaires/occupants de ne pas utiliser les évacuations comme poubelles
(lingettes, langes, cartons, graisses de cuisson, ...)
10. A la demande de [REDACTED] : Présentation d'un projet pour le placement d'un screen solaire pour son appartement.

Sont présents et valablement représentés : 25/48 propriétaires, soit 6.025/9.980 quotités.

Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

1) Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par [REDACTED].

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic, représenté par **M. HASSEN**.

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.



2) Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01/2022 – 31/12/2022 :

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2022).

b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières (dont énergie – détail ci-dessous) en cours et contrats à adapter : décision.

-Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, nouveau contrat à prix variable/ fixe à partir du 01/01/2024.

-Gaz : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, contrat à prix variable/fixe à partir du 01/01/2024.

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord sur les comptes 2022 et donne mandat au syndic pour la négociation des contrats d'énergies de la copropriété à partir du 01-01-2024.

Vote		
Oui :	6.025	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes **sont** approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée au Commissaire/au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques :

1. Exercice 2023 : Soit proposition de 92.000,00€ (dont 20.000€ Energie) sur base annuelle Provisions mensuelles sur charges réelles réadaptées jusqu'au 31/12/2023.

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord sur le budget de 92.000€/an sur charges réelles réadaptées (appels mensuels).

Vote		
Oui :	6.025	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

2. Exercice 2024 : le poste énergie (voir supra) pouvant augmenter de +/- 10.000€ (soit 30.000€ au total), nous vous proposons d'adapter au prorata vos provisions de charges à partir du 01/01/2024 sur base d'un budget de 97.000 € à réévaluer lors de l'AG 2024 – Décision.

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord sur le montant de 97.000€/an sur charges réelles réadaptées à réévaluer à l'AGO 2024.



Vote		
Oui :	4.730	Q
Non :	665	Q

Noms :	[REDACTED]	
--------	------------	--

Non repris au vote :	250	Q
-----------------------------	------------	----------

Noms :	[REDACTED]	
--------	------------	--

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **87,67%**.

d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 30.000€/an sur 9.980q. en 2 appels (en annexe du P.V et au 01-02-2024) – Décision.

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord sur le montant de 30.000€/an sur 9.980 quotités réparti comme suit :

- 5.000€ en annexe du P.V ;
- 25.000€ en appels mensuels.

Vote		
Oui :	6.025	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%** (vote ½)

3) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :

a. Toiture (Cf. AGO 2022) : Présentation des soumissions et du comparatif d'offres par la société [REDACTED] Décision sur le choix de la société adjudicatrice.

M. BONI (EXPERT TOIT) informe que :

- La poutre de déménagement sera démontée ;
- Un isolant de 140mm sera placé en vue d'éviter la nécessité d'un auditeur.

La lecture du cahier des charges est faite en séance par [REDACTED] et réponse est donnée aux questions posées par l'assemblée.

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord sur la réalisation des travaux de réfection de toiture par la société [REDACTED] pour un montant de 97.183,02€ TVAC (suivant le cahier des charges de [REDACTED]) et le suivi de chantier, réceptions et fourniture d'un D.I.U.



Les travaux seront commandés avant le 30-06-2023 et la réalisation prévue durant le 3^e ou 4^e trimestre 2023.

Pour un maximum de 3€ du m² la membrane « blanche » proposée par [REDACTED] sera installée. Si elle peut être dépolluante pour le même prix, demande sera faite de placée une « blanche » et dépolluante.

A titre indicatif, le vote pour le choix de la société adjudicatrice est réparti comme suit :

- 3.450 quotités pour [REDACTED] ;
- 2.575 quotités pour [REDACTED] .

Vote		
Oui :	5.635	Q
Non :	390	Q
Noms :	[REDACTED]	
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **93,53%**.

[REDACTED] quitte la séance et rapporte les quotités pour les votes à 5.825 quotités.

- b. Mise en conformité ascenseur(s) : Présentation du devis de la société [REDACTED] suite à l'analyse de risque établie le 18 janvier 2023 – Décision.**

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord sur le devis de la société [REDACTED] pour la mise en conformité des ascenseurs pour un montant de 7.322,07€ TVAC.

Ce montant sera prélevé sur le fonds de réserve étage.

Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

- c. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste**

Dans l'esprit des nouvelles dispositions légales, le syndic interpelle l'assemblée sur la manière selon laquelle la copropriété souhaite envisager la prévision des travaux d'investissement futurs.

Soumis au vote :

L'assemblée souhaite que le chauffagiste soit sollicité pour remettre prix pour les points de « recommandations » contenus dans le PEB partiel :

- Isolation conduite chauffage/eau chaude en cave et dans la colonne ;
- Placement d'une sonde et une régulation de la chaudière ;
- Placement de vannes d'isolement automatique des chaudières ;
- Renforcer l'isolation du ballon de stockage d'eau chaude.



Ce devis sera présenté lors de l'AGO 2024.

Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

4) Conciergerie : Mise au point sur le dossier de location de la conciergerie – Suites éventuelles.

Soumis au vote :

L'assemblée souhaite continuer la location aux conditions actuelles et que ce point soit discuté lors de l'AGO 2024.

Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

5) Panneaux photovoltaïques : Dû au fait que la toiture n'a pas encore été réfectionnée, présentation d'un devis informatif pour le placement de panneaux afin de subvenir aux besoins électriques des parties communes.

Soumis au vote :

Etant entendu que les travaux de toiture n'ont pas encore débutés, l'assemblée souhaite discuter de ce point lors de l'AGO 2024.

Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

6) Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété.

Reconduction du mandat du syndic :

Le mandat est reconduit pour une durée de 3 ans (AGO 2026).

Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La décision **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) : ██████████ & ██████████

Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Art.3.90 §1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 : ██████████

Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Candidat n° 2 : ██████████

Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

7) Divers : Rappel aux copropriétaires/occupants de ne rien stocker dans les parties communes (hall, caves, ...)

Aucun vote sur ce point.

Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

8) A la demande de ██████████ : Election d'un représentant des propriétaires pour recueillir leur avis et leurs décisions pour tous les travaux entrepris dans la copropriété.

Soumis au vote :

L'assemblée ne souhaite pas élire de représentant autre que les membres du conseil de copropriété.



Vote		
Oui :	5.825	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

9) A la demande de [REDACTED] : Rappel aux copropriétaires/occupants de ne pas utiliser les évacuations comme poubelles (lingettes, langes, cartons, graisses de cuisson, ...)

Aucun vote pour ce point.

10) A la demande de [REDACTED] : Présentation d'un projet pour le placement d'un screen solaire pour son appartement.

Etant entendu que [REDACTED] a trouvé une autre solution qui n'impacte pas les parties communes, ce point n'est plus à l'ordre du jour et ne doit, donc, pas être voté.

Divers/Notes :

- Demande sera faite au chauffagiste si une solution pour créer une ventilation dans les appartements est possible.
- Demande sera faite au chauffagiste de trouver une solution pour le problème de tuyau chaud au niveau des chambres (partie B).

Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.

➔ **Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à 21h30.**