

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des
Copropriétaires de la résidence « BAVIÈRE » sise Boulevard de la
constitution n°63 à 4020 LIEGE**

BCE : 0850.134.922

**Tenue à la salle Léonard, au Van Der Valk sise Esplanade de l'Europe
n°2 à 4020 Liège le mardi 31 mai 2022 à 17h30.**

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières
3. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :
 - a. Toiture (cf. AGO 2019) – Présentation de l'avis de la société [REDACTED] sur l'état de la toiture. Proposition de mandater [REDACTED] pour l'élaboration d'un cahier de charges, élaboration d'un plan, soumissions, vérification des entreprises, suivi chantier et état des lieux avant et après chantier ainsi que la réception du chantier pour un montant de 3.993€ ; Discussions et suites éventuelles à donner.
 - b. Proposition de placement de panneaux photovoltaïques pour l'alimentation électrique des communs ; Décision.
4. Fibre optique : Proposition d'un canevas pour le passage des câbles sur les paliers communs en vue de raccorder les appartements privés ; Décision.
5. À la demande de [REDACTED], locataire de [REDACTED] : Demande de parquer son vélo au niveau du garage -1 et de faire recharger son vélo électrique sur les communs (montant estimé +- 4,50 € /mois) ; Décision.
6. A la demande de [REDACTED] : Proposition de reprendre la location de la conciergerie ([REDACTED] est locataire actuellement) et d'y maintenir l'activité de salle de gym ; Décision.
7. A la demande de [REDACTED] – Réalisation d'un inventaire amiante pour les parties communes ; Décision.
8. Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :
 - a. Fonds de roulement : Proposition de maintien du budget de 92.000€/an sur charges réelles réadaptées (Appels mensuels) ; Décision.
 - b. Fonds de réserve : Proposition d'un budget de 30.000€/an sur 9.980q (en 2 appels en annexe du PV et au 01-02-2023) ; Décision.
9. Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 23/44 propriétaires, soit 5350/9980 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 **C. HASSEN et Ph. WOLF**.

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) Décharge pour la gestion et reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières :

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire/le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières encourus. Un mandat est octroyé au syndic pour le renouvellement à l'échéance de ces contrats pour une durée n'excédant pas plus de 3 ans.

Rapport/Commentaires du commissaire/du collège de commissaires aux comptes :

Le syndic fait part des prix préférentiels pour la fourniture de gaz et d'électricité jusque fin 2023.

Soumis au vote :

Accord sur les comptes de l'année 2020 et 2021 et pleine et entière décharge est donnée au vérificateur aux comptes et au syndic pour sa gestion.

Oui :	5350	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 %.

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

- a. **Toiture (cf. AGO 2019) – Présentation de l'avis de la société [REDACTED] sur l'état de la toiture. Proposition de mandater [REDACTED] pour l'élaboration d'un cahier de charges, élaboration d'un plan, soumissions, vérification des entreprises, suivi chantier et état des lieux avant et après chantier ainsi que la réception du chantier pour un montant de 3.993€ ; Discussions et suites éventuelles à donner.**

Présentation des devis et lecture du rapport de [REDACTED].

Soumis au vote :

Accord sur le mandat à donner à expert toit pour la réalisation d'un cahier des charges, métré, suivi de chantier et soumissions. Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété pour choisir la société adjudicatrice dans un montant de 60.000€ HTVA. ([REDACTED] sera consulté ainsi que deux autres firmes, en plus de [REDACTED] et [REDACTED]).

Oui :	5150	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	200	Q
Noms :	M. ELYAFI	

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

b. Proposition de placement de panneaux photovoltaïques pour l'alimentation électrique des communs ; Décision.

Soumis au vote :

Présenter 2 devis lors de l'assemblée générale de 2023.

Oui :	5350	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4) Fibre optique : Proposition d'un canevas pour le passage des câbles sur les paliers communs en vue de raccorder les appartements privatifs ; Décision.

Soumis au vote :

Accord sur un contact entre [REDACTED] et [REDACTED] sur un canevas pour le passage des câbles (fibre optique) au niveau des paliers communs en vue de raccorder les appartements privatifs.

Oui :	5350	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5) À la demande de [REDACTED], locataire de [REDACTED] : Demande de parker son vélo au niveau du garage -1 et de faire recharger son vélo électrique sur les communs (montant estimé +- 4,50 € /mois) ; Décision.

Soumis au vote :

Refus de la demande de [REDACTED]

Oui :	5350	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6) A la demande de [REDACTED] : Proposition de reprendre la location de la conciergerie ([REDACTED] est locataire actuellement) et d'y maintenir l'activité de salle de gym ; Décision.

Lecture est faite de la lettre de [REDACTED].

Information sur le loyer et sur les consommations de la conciergerie.

Soumis au vote :

Accord sur la location de la conciergerie à [REDACTED] aux conditions actuelles. Un délai de quelques mois lui sera donné afin de trouver un/des adhérents afin de remplir ces conditions. Dans la négative, un préavis lui sera envoyé (mi 2023) afin que l'association des copropriétaires se positionne sur une éventuelle vente lors de l'assemblée générale 2023.

Oui :	5350	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

7) A la demande de [REDACTED] – Réalisation d'un inventaire amiante pour les parties communes ; Décision.

Information du coût de 3 prélèvements et d'un rapport (500€).

Soumis au vote :

Accord sur la réalisation d'un inventaire amiante avec la société [REDACTED], pour un montant de 500 € HTVA.

Oui :	5350	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

8) Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :

a. Fonds de roulement : Proposition de maintien du budget de 92.000€/an sur charges réelles réadaptées (Appels mensuels) ; Décision.

Soumis au vote :

Accord sur le budget de 92.000€/an sur charges réelles réadaptées (appels mensuels).

Oui :	5350	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Fonds de réserve : Proposition d'un budget de 30.000€/an sur 9.980q (en 2 appels en annexe du PV et au 01-02-2023) ; Décision.

Soumis au vote :

Accord sur le budget de 25.000€/an sur 9980 quotités (appels mensuels).

Oui :	5350	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

9) Elections/Réélections statutaires : Commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :
Candidat(s) [REDACTED]

Oui :	5350	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 [REDACTED]

Oui :	5350	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 [REDACTED]

Oui :	5350	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Divers/Notes :

- Mettre en contact [REDACTED] et le chauffagiste [REDACTED].
- En vue du travail fait par la firme [REDACTED] pour le remplacement des vannes (temps passé, difficulté peu importante). Une demande leur sera faite pour revoir le prix de leurs vannes.
Selon ce qui sera décidé par [REDACTED], l'assemblée décidera de ne plus travailler avec [REDACTED].

Lecture est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.

Le président de l'assemblée, le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires sont invités à signer le procès-verbal.

*Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **20h36**.*