

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » (2^{ème} séance) des
Copropriétaires de la Résidence "BAVIERE"
Boulevard de la constitution, 63 à 4020 LIEGE - BCE 0850.134.922
Tenue le JEUDI 20 juin 2024 à 18H00**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01 – 31/12 – Décision :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023)
 - b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours et contrats à adapter
 - c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques : Budget annuel de 97.000,00 € sur charges réelles par versements mensuels
3. SRI (Visite du 13/11/2023) – Sur base du nouveau rapport des pompiers et des nouvelles demandes de travaux à mettre en œuvre (les parties communes étaient en ordre sur base du dernier rapport SRI), lecture du rapport*** et estimatif de l'architecte [REDACTED] pour un budget de +/- 30.000,00 € - Proposition de donner mandat à l'architecte pour réaliser les travaux et redemander un passage SRI après la réalisation de ceux-ci – Décision
4. Amélioration chauffage/ECS (cf. AGO 2023) – Présentation du rapport du chauffagiste [REDACTED] du 28/02/2024 – Décision :
 - a. Sur base des recommandations PEB :
 - Isolation conduite chauffage/ecs cave + colonne : budget de 1.944,00 € HTVA
 - Placement sonde+régulation chaudière : déjà réalisé
 - Placement vannes isolement automatique : budget de 2.080,00 € HTVA
 - Renforcement isolation boiler : techniquement impossible
 - b. Selon le chauffagiste : Il serait préférable d'envisager le remplacement des chaudières et boilers par du matériel de génération actuelle. Nous sommes sur des chaudières atmosphériques de presque 30 ans. Les boilers étaient en place avant les chaudières actuelles.
Proposition de mandater un bureau d'études pour établir un cahier des charges et soumissions pour la prochaine assemblée générale
5. Conciergerie – Suites à donner
6. Panneaux Photovoltaïques (cf. AGO 2023) - Rappel de l'offre de la firme [REDACTED] pour subvenir aux besoins électriques des parties communes – Décision
7. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 30.000,00 €/an sur 9.980q. en 2 appels (modalités à convenir) - Décision
8. Elections/Réélections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

Les documents relatifs à l'ordre du jour de l'assemblée générale sont consultables auprès du syndic (sur rendez-vous).

Sont présents et valablement représentés : 19/45 propriétaires, soit 4.430/9.980 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.

*L'assemblée étant convoquée sur carence, le quorum n'est pas nécessaire.
L'assemblée délibère donc valablement.*

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. CASSART**.

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 – 31/12 – Décision :

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (Exercice 2023)

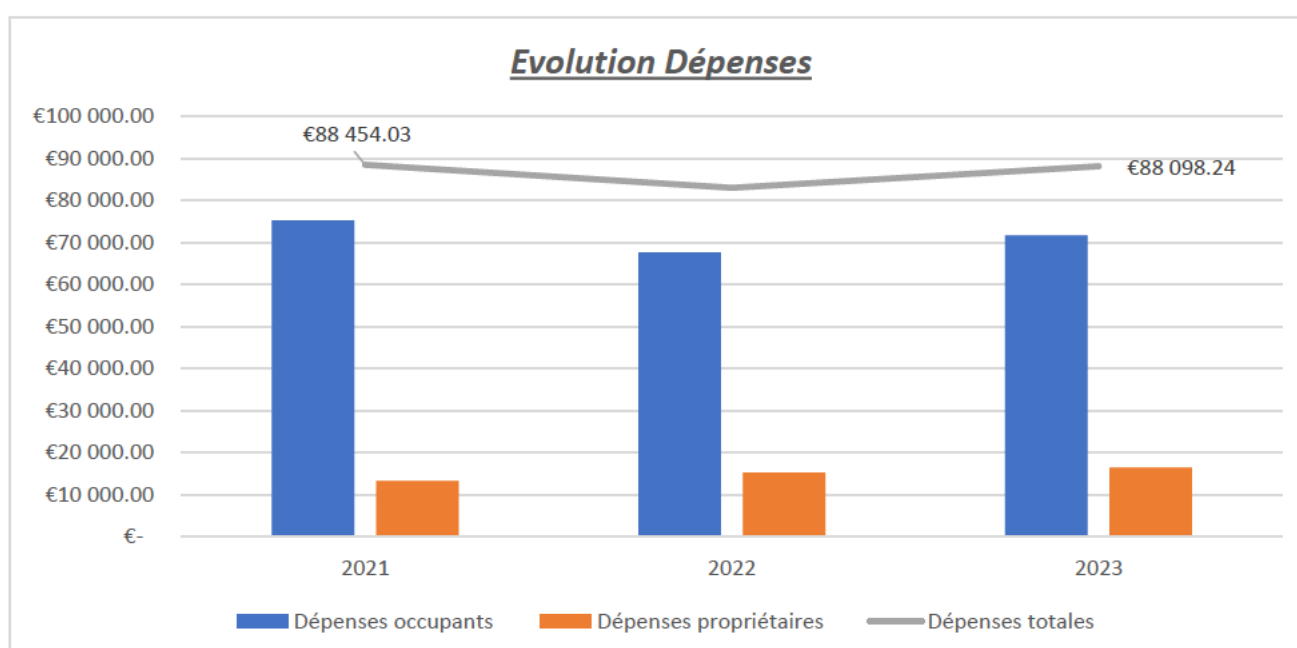
Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

Les commissaires aux comptes font part de leur vérification et n'émettent pas de remarque particulière.

Remarques éventuelles :

Un historique des dépenses est présenté en séance :



Les copropriétaires prennent acte de la constance des dépenses des dernières années, notamment suite à la négociation du contrat énergie (gaz/électricité) à prix fixe.

Soumis au vote :

Pour approuver les comptes de l'exercice 2023 et donner pleine et entière décharge aux commissaires aux comptes et au Syndic pour sa gestion.

Vote

Oui :	4.430	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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

Concernant les contrats d'énergie, le Syndic rappelle que la copropriété a bénéficié d'un prix fixe particulièrement intéressant jusqu'au 31/12/2023, à savoir :

Electricité Mono : 57,12€/MWh, Bi-horaire : HP 65,79€/MWh & HC 44,12€/MWh
Gaz 17,07€/MWh

Durant la durée du contrat cadre Be Wolf à prix fixe, le prix du marché était de :

En 2022 : En 2023 :

Electricité +/- 300,00/MWh
Gaz +/- 120,00 €/MWh

Electricité +/- 140,00 €/MWh
Gaz +/- 60,00 €/MWh

Conformément au mandat qu'il lui avait été octroyé, le Syndic a réalisé un tour de marché en vue du renouvellement des contrats d'énergies à leur échéance. Les fournisseurs [REDACTED], principaux acteurs du marché, ont été consultés.

Un contrat pour 2024, 2025 & 2026 auprès du fournisseur [REDACTED], offrant de meilleures possibilités, a été conclu.

Il s'agit d'un contrat sur base variable mais pouvant basculer vers un tarif fixe via un clic sur une période déterminée (trimestre, année, ...).

A ce stade, à dessein de sécuriser les coûts énergétiques de la copropriété pour l'hiver 2023/2024. Le Syndic a bloqué les prix à +/- 40,00 €/MWh de Gaz et +/- 100,00 €/MWh de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1^{er} semestre 2024.

Par rapport aux prix bloqués pour le 1^{er} trimestre 2024, le syndic suit l'évolution des prix de l'énergie, lesquels ayant tendances soit à rester stables, soit à baisser (fin 2023), et bloquera ceux-ci par étapes successives.

Sur base annuelle, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent (tout prix compris) à 1,4-5x en gaz et 1,3-4x en électricité des budgets précédents. Néanmoins, par rapport au prix 2022-2023 du marché, les montants sont à considérer comme plus favorable. Ceci identifie d'avantage l'économie réalisée depuis 2 ans par le contrat en cours/arrivé à échéance le 31/12/2023.

Au-delà du 1^{er} trimestre 2024, les prix seront bloqués ou redeviendront variables par trimestre/année en fonction de l'évolution du marché.

Les copropriétaires ratifient le contrat cadre souscrit par le Syndic et lui donne mandat pour la gestion de celui-ci, dans le contexte bien connu de l'évolution du marché et de ces aléas.

Concernant les autres contrats, il est fait rapport (cf. tableau ci-dessous) et mandat est octroyé au Syndic pour le renouvellement à leur échéance pour une durée n'excédant pas 3 ans.

ACR E. de BAVIERE - BCE : 0850.134.922
Budget prévisionnel / Contrats de fournitures - Exercice 2024

TYPE	DOMAINE	FOURNISSEUR	DUREE	ECHANCE	MONTANT ANNUEL MOYEN
ENERGIES	GAZ	■■■■■	3 ANS	31-12-26	28,000.00 €
	ELECTRICITE	■■■■■	3 ANS	31-12-26	5,000.00 €
	EAU	■■■■■	-	-	8,500.00 €
	RELEVÉ	■■■■■	10 ANS	16-09-30	3,200.00 €
ADMINISTRATION	ASSURANCE INCENDIE	■■■■■	1 AN	10-10	9,000.00 €
	RC CC & ComC	A mettre en place			200.00 €
	FRAIS BANCAIRES	■■■■■	-	-	0.15 €
	SYNDIC	■■■■■	3 ANS	AGO 2026	13,000.00 €
MAINTENANCE	NETTOYAGE	■■■■■	1 AN	28-07	15,000.00 €
MATÉRIEL INCENDIE	EXTINCTEURS	■■■■■	1 AN	04-03	200.00 €
	ECLAIRAGE SECOURS	■■■■■	-	-	250.00 €
	EXUTOIRES	■■■■■	1 AN	05-08	200.00 €
ENTRETIEN	ASCENSEUR	■■■■■	1 AN	01-01	3,600.00 €
	ASCENSEURS (SECT)	■■■■■	1 AN	01-01	900.00 €
	VOLETS GARAGES	■■■■■	-	-	200.00 €
	CHAUFFAGE	■■■■■	-	-	350.00 €

Les copropriétaires sont conscients que le fonctionnement annuel de base de la copropriété est évalué à +/- 87.000,00 € (hors dépannage, réparation, remplacement, ...) pour l'exercice 2024 tenant compte de l'évolution de l'énergie.

Remarques éventuelles :

- Nettoyage : A titre indicatif, une offre indicative sera demandée à une autre société de nettoyage

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport de contrats de fournitures régulières,

Vote		
Oui :	4.430	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les contrats **sont** approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques : Budget annuel de 97.000,00 € sur charges réelles par versements mensuels

Exercice 2024

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 97.000,00 € sur base annuelle.

- ❖ Versements **mensuels**
- ❖ **Sur charges réelles**

Soumis au vote :

Pour maintenir le budget annuel de 97.000,00 € (cf. AGO 2023) sur charges réelles par versements mensuels.

Vote		
Oui :	4.430	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 %**.

3. SRI (Visite du 13/11/2023) – Sur base du nouveau rapport des pompiers et des nouvelles demandes de travaux à mettre en œuvre (les parties communes étaient en ordre sur base du dernier rapport SRI), lecture du rapport * et estimatif de l'architecte [REDACTED] pour un budget de +/- 30.000,00 € - Proposition de donner mandat à l'architecte pour réaliser les travaux et redemander un passage SRI après la réalisation de ceux-ci – Décision**

Comme énoncé ci-dessus, le bourgmestre a ordonné une nouvelle visite du SRI, vraisemblablement lié aux parties privatives, en upgradant les mesures communes.

L'architecte [REDACTED] les énumérant en 3 catégories :

- Porte RF palière (séparation cage escalier avec studio) à chaque étage,
- Colonne sèche,
- 2ème sortie piétonne des garages.

Les copropriétaires prennent conscience de la nécessité de réaliser des travaux communs complémentaires (plus que vraisemblablement liés à l'absence de conformité de l'ensemble des parties privatives). Les copropriétaires conviennent de mettre en œuvre les travaux dès réception des fonds et de la réception des soumissions pour la prochaine Assemblée Générale.

Concernant les parties privatives, au vu de la situation, bien que cela ne relève pas de ses prérogatives, le Syndic écrira par recommandé individuellement aux copropriétaires en vue de les mettre en demeure sur les travaux privatifs à mettre en œuvre (déjà demandés dans le dernier rapport SRI).

Madame [REDACTED] souhaitant établir un cadastre de sécurité privatif, demande que les copies des attestations portes RF/conformité électrique doivent être déposées dans sa boîte aux lettres.

Maître [REDACTED] sera consulté pour rendre un avis sur les démarches répressives possibles de l'ACP envers les parties privatives.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote

Oui :	4.430	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4. Amélioration chauffage/ECS (cf. AGO 2023) – Présentation du rapport du chauffagiste S [REDACTED] du 28/02/2024 – Décision :

- a. Sur base des recommandations PEB :
 - i. *Isolation conduite chauffage/ecs cave + colonne : budget de 1.944,00 € HTVA*
 - ii. *Placement sonde+régulation chaudière : déjà réalisé*
 - iii. *Placement vannes isolement automatique : budget de 2.080,00 € HTVA*
 - iv. *Renforcement isolation boiler : techniquement impossible*
- b. Selon le chauffagiste : *Il serait préférable d'envisager le remplacement des chaudières et boilers par du matériel de génération actuelle. Nous sommes sur des chaudières atmosphériques de presque 30 ans. Les boilers étaient en place avant les chaudières actuelles.*
Proposition de mandater un bureau d'études pour établir un cahier des charges et soumissions pour la prochaine assemblée générale

Le rapport du chauffagiste [REDACTED] est présenté en séance.

Les copropriétaires sont invités à se positionner sur l'amélioration (cf. point a) du système actuel ou à envisager une rénovation complète du système de chauffage (cf. point b).

Après discussions, les copropriétaires conviennent de mandater un bureau d'étude pour un budget maximum de 5.000,00 € HTVA pour réaliser une étude de modernisation de la chaufferie (chauffage + production d'eau chaude sanitaire) en y intégrant éventuellement le placement de panneaux solaires. Mandat au conseil de copropriété pour choisir le bureau d'études.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	4.430	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5. Conciergerie - Suites à donner

Depuis 2022, le bien est loué à hauteur de 140,00 € par mois.

Les copropriétaires sont invités à se positionner sur les suites à donner à cette location.

Soumis au vote :

Pour laisser la situation en l'état et en rediscuter à la prochaine Assemblée Générale.

Vote		
Oui :	4.430	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6. Panneaux photovoltaïques (cf. AGO 2023) – Rappel de l'offre de la firme [REDACTED] pour subvenir aux besoins électriques des parties communes - Décision

L'offre transmise par la firme [REDACTED], ayant suivi le chantier de rénovation de la toiture, est rappelée en séance :

Devis du 16/05/2023 de 26.120,65 € TVAC (6%).

- 34 panneaux de 410 Wc
- 1 onduleur de 8 kVA,
- 1 onduleur de 4 kVA,
- ...

Les tenants et aboutissants de la nouvelle législation (régime autoconsommation) est expliquée en séance.

Les copropriétaires sont invités à se positionner sur les suites à donner à ce dossier.

Soumis au vote :

Pour inclure ce projet dans le cadre de la rénovation de la chaufferie par le Bureau d'études.

Vote		
Oui :	4.430	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

7. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 30.000,00 € /9.980 qu. en 2 appels (modalités à convenir) - 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)

Proposition : **30.000,00 € > 25.000,00 €**

❖ Modalité de l'apport périodique : versements **mensuels**

Soumis au vote :

Pour maintenir le budget annuel de 25.000,00 € sur quotités par versements mensuels.

Vote		
Oui :	4.430	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).

8. Elections/Réélections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

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

Candidat(s) : [REDACTED], [REDACTED] & [REDACTED]

Vote		
Oui :	4.430	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) :

Candidat n° 1 : [REDACTED]

Vote		
Oui :	4.430	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]

Vote		
Oui :	4.430	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 3 : [REDACTED]

Vote		
Oui :	4.430	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Divers/Notes :

- Il est évoqué les nuisances rencontrées par les occupants des appartements B dues à de la fumée de cigarette qui se transmet par les gaines techniques des salles de bains. Un avis sera affiché dans les communs pour conscientiser les occupants.

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 **20h30**.