

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
résidence « ARDENNES » sise Rue P.J. Delcloche, 3 à 4020 LIEGE – BCE : 0819.922.588
Tenue à liège le jeudi 11 janvier 2024 à 17h00.**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/10/2022 – 30/09/2023.
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2022-2023).
 - b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières (dont énergie – détail ci-dessous) en cours et contrats à adapter : décision.
 - i. Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, nouveau contrat à prix variable / fixe à partir du 01/01/2024.
 - ii. Mazout : Prix du jour / évolution du marché.
 - iii. Assurance : augmentation de la prime suite à une sinistralité importante – refus de la compagnie d'une révision tarifaire – information.
 - c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques :
 - Exercice 2023/2024 : Soit proposition de 37.000€ sur base annuelle
(Provision mensuelles sur charges réelles réadaptées)
 - d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget de 15.000€, comme actuellement, via appels de fonds mensuels (sur 8814 quotités) – décision :
3. Travaux :
 - a. Cfr. demande AGO 2023 : Proposition de planification de la rénovation + isolation de la toiture principale pour un budget approximatif de +/- 25.000€ HTVA – conformément au montant de mise en concurrence proposition de mandater un architecte pour établir un cahier des charges, soumissions, suivi de chantier et réception pour un montant approximatif de 3000€ - HTVA – décision.
4. Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 10/13 propriétaires, soit 7342/10.000 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 **M. JAMAR**

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 **F. COLLIN**

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 01/10/2022 – 30/09/2023.

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2022-2023).

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.

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

- i. Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, nouveau contrat à prix variable / fixe à partir du 01/01/2024.
- ii. Mazout : Prix du jour / évolution du marché.
- iii. Assurance : augmentation de la prime suite à une sinistralité importante – refus de la compagnie d'une révision tarifaire – information.

Concernant les contrats d'énergie, le Syndic rappelle que la copropriété a bénéficié/bénéficie 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

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

En 2022 :

Electricité +/- 300,00/MWh

En 2023 :

Electricité +/- 140,00 €/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 MEGA, TOTAL & ENGIE, principaux acteurs du marché, ont été consultés.

Un contrat pour 2024, 2025 & 2026 auprès du fournisseur TOTAL, 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 et dans un risque éventuel géopolitique ou d'approvisionnement relatif, le Syndic envisage de bloquer les prix à +/- 50,00 €/MWh de Gaz et +/- 120,00 €/MWh de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1^{er} trimestre 2024.

Sur base annuelle, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent (tout prix compris) à 2x en gaz et 1,7x 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 et mandat est octroyé au Syndic pour le renouvellement à leur échéance pour une durée n'excédant pas 3 ans.

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

Le commissaire aux comptes n'émet pas de remarques.

Soumis au vote :

Accord sur ce qui précède.

L'assemblée générale approuve les comptes 2022 & 2023 et les contrats de fournitures.

L'assemblée générale prend bonne note de l'information concernant la sinistralité importante des dernières années et confirme le contrat actuel.

Vote		
Oui :	7342	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 :

- Exercice 2023/2024 : Soit proposition de 37.000€ sur base annuelle
(Provision mensuelles sur charges réelles réadaptées)

❖ versements **mensuels**

❖ **sur base des charges réelles réadaptées ou non.**

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve un budget de 37 000 € par versements mensuels sur base des charges réelles réadaptées.

Vote		
Oui :	7342	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 %**.

d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget de 15.000€, comme actuellement, via appels de fonds mensuels (sur 8814 quotités) – 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 : 15 000 €.

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

Soumis au vote :

Approbation d'un budget en fonds de réserve d'un montant de 15 000 € / an par versements mensuels.

Vote		
Oui :	7342	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 :

- a. Cfr. demande AGO 2023 : Proposition de planification de la rénovation + isolation de la toiture principale pour un budget approximatif de +/- 25.000€ HTVA – conformément au montant de mise en concurrence proposition de mandater un architecte pour établir un cahier des charges, soumissions, suivi de chantier et réception pour un montant approximatif de 3000€ - HTVA – décision.

A la suite de la visite de Monsieur Soszna, il n'est pas nécessaire de réaliser les travaux isolations + rénovation dans l'immédiat, l'idéal serait de réaliser les travaux dans les 3 à 5 ans.

Soumis au vote :

L'assemblée générale décide de cotiser pendant 3 ans pour avoir les fonds nécessaires à la réalisation des travaux de rénovation et isolation de la toiture ainsi que les frais de sapiteur.

Au terme des 3 ans, il sera proposé 2 offres comparatives de sapiteur pour réaliser le cahier des charges, soumissions des entreprises et tableau comparatif.

Vote		
Oui :	7342	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4) Elections et/ou réélections statutaires : commissaire/ou collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

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

Candidat(s) : M KEMPENAAR

Vote		
Oui :	7342	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 : M REMION

Vote		
Oui :	7342	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 : M JAMAR

Vote		
Oui :	7342	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Divers/Notes :

- Les clapets de la tourelle de désenfumage placés sur la toiture et provoquant des nuisances sonores importantes seront remplacés par un grillage afin de stopper ces bruits incessants. Une protection sera ajoutée au niveau du bouton d'exutoire du rez de chaussée.
- Suite aux travaux de mise en conformité incendie l'assemblée décide de repeindre le 6 -ème étage, plafond – mur et début de la cage d'escalier. Le RAL choisi (blanc couleur neutre) sera ajouté ROI, il sera demandé au peintre de fixer la tablette en marbre sur la cage d'escalier qui est actuellement.

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 **18h30**.*