

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire – 2^{ème} séance »
des Copropriétaires de la résidence « Galerie des deux places » sise
Place Verte 12 – Place des Martyrs 9 à 4800 VERVIERS – BCE :
0850.264.485 – 0874.768.170.
Tenue à Verviers le MERCREDI 19 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 :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023) - rapport des vérificateurs aux comptes sur l'exercice écoulé ;
 - b. Etat des dossiers en récupération de créances : information sur les dossiers « créances douteuses » et actions en cours pour les lots M39/49 – 29/32 – 2/40-41-15 – 42/44 – 0/05 – 1/34 – 29/31 – M9 – M32/33 – 0/8 - 0/6 – 0/10 – M22/23 ;
 - c. Rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours – décision ;
 - d. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques (01/01 – 31/12) - exercice 2024 : paiement des charges trimestrielles à terme échu – décision ;
 - e. Présentation du décompte des travaux « inondations par les architectes – décision de transférer la somme au fonds de réserve ;
 - f. Fonds de réserve : 50.000,00€ comme actuellement (à revoir en fonction des décisions prises ci-dessous) – décision.
4. Travaux à prévoir pour la préservation de la galerie - toitures & façades : présentation du rapport des architectes MM. COLSON et GRIS - priorisation des travaux, phasage et estimatif – décision de mandater les architectes pour dresser le cahier des charges et les soumissions de la première phase prioritaire ;
5. Travaux d'amélioration de la galerie – présentation du projet réalisé par les architectes – décision de mandater les architectes pour dresser un cahier des charges et les soumissions à présenter à une prochaine assemblée générale ;
6. Modification des statuts (cf. AGO 2023) – présentation du projet de modification de l'acte de base par M. CLAESSENS et de son projet des travaux – suites à donner ;
7. Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires 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 : 5381/9960 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 **Mme HENUZET**

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. PERRIER**.

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 au 31/12

a. Décharge pour la gestion et 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 commissaire/le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

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

Pas de remarques du commissaire aux comptes.

Remarques éventuelles :

Le syndic apporte réponse aux différentes demandes des copropriétaires.

Soumis au vote :

Pour approbation des comptes.

Vote			
Oui :	5276	Q	
Non :	0	Q	
Non repris au vote :	115	Q	
Noms :	M. DELOBEL		

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%**.

b. Etat des dossiers en récupération de créances : information sur les dossiers « créances douteuses » et actions en cours pour les lots M39/49 – 29/32 – 2/40-41-15 – 42/44 – 0/05 – 1/34 – 29/31 – M9 – M32/33 – 0/8 - 0/6 – 0/10 – M22/23 ;

Les vérificateurs aux comptes font lecture du rapport de l'état de chaque dossier « créances douteuses ».

M. CLAESSENS, présent en séance s'engage à payer la somme avant le 15 juillet. En l'état la procédure reste d'application.

c. Rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours et contrats à adapter : décision

- Electricité : contrat fixe jusqu'au 31/12/2023, un 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

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	Electricité +/- 140,00 €/MWh
Gaz +/- 120,00 €/MWh	Gaz +/- 60,00 €/MWh

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. Le Syndic a bloqué les prix à +/- 45,00 €/MWh de Gaz et +/- 100,00 à 120,00 €/MWh de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1er trimestre 2024.

Par rapport aux prix bloqués pour le 1er 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 et sous réserve de l'évolution du marché, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent à 1,5x en gaz et 1,3x 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.

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.

Soumis au vote :

Pour approbation des contrats

La question de l'homme de maintenance sera revue ultérieurement en fonction de l'avenir de la galerie.

Vote		
Oui :	5381	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

d. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques (01/01 – 31/12) - exercice 2024 : paiement des charges trimestrielles à terme échu – décision ;

Soumis au vote :

Pour accord de payer les charges courantes de manières trimestrielles à terme échu.

Vote		
Oui :	5381	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%**.

e. Présentation du décompte des travaux « inondations par les architectes – décision de transférer la somme au fonds de réserve ;

Les architectes présents en séance présentent le décompte à l'assemblée.

A savoir que grâce au travail de ces derniers et celui du syndic, la copropriété bénéficie d'un bonus d'un montant de +/- 250.000€.

Soumis au vote :

L'assemblée décide de transférer ce montant au fonds de réserve.

Vote		
Oui :	5381	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

f. Fonds de réserve : 50.000,00€ comme actuellement (à revoir en fonction des décisions prises ci-dessous) - 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 :

Pour accord sur l'appel au fonds de réserve, comme actuellement.

Vote		
Oui :	5381	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)

4) Travaux à prévoir pour la préservation de la galerie - toitures & façades : présentation du rapport des architectes MM. COLSON et GRIS - priorisation des travaux, phasage et estimatif – décision de mandater les architectes pour dresser le cahier des charges et les soumissions de la première phase prioritaire :

A la suite du dossier présenté par les architectes, Monsieur Gris et Monsieur Colson, l'assemblée décide de donner mandat aux architectes pour dresser un cahier des charges et réaliser les soumissions pour la réfection complète des toitures hors celles du « patio ».

Dossier à présenter la prochaine assemblée générale ordinaire.

Montant probable de +/- 500.000€

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5381	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5) Travaux d'amélioration de la galerie – présentation du projet réalisé par les architectes – décision de mandater les architectes pour dresser un cahier des charges et les soumissions à présenter à une prochaine assemblée générale :

Les architectes présentent une esquisse de projet 3D de réaménagement de l'entrée PLACE VERTE et du « patio » de la galerie.

Ce projet nécessite l'enlèvement de l'escalator et le rachat du KIOS par la copropriété pour le faire démonter.

Afin d'avancer, les copropriétaires décident à l'unanimité de mandater les architectes pour l'enlèvement de l'escalator et le parachèvement pour remettre en état. Mandat est donné aux membres du conseil une fois les offres reçues.

Ils décident également le rachat du KIOS en propriété privative de Mme DEFRAITEUR pour un montant de 30.000€. L'assemblée décide de mandater le notaire CHAUVIN pour compte de la copropriété pour l'ensemble des démarches. Ceci entraînant la modification des statuts, la propriété privative deviendra dès lors une partie commune. Les copropriétaires sont conscients que les démarches sont lourdes et nécessiteront un délai important.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5381	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6) Modification des statuts (cf. AGO 2023) – présentation du projet de modification de l'acte de base par M. CLAESSENS et de son projet des travaux – suites à donner :

M. CLAESSENS présent en séance présente le projet de réaménagement de ses lots commerces en appartements.

Pour ce faire, cela implique une modification des statuts de la copropriété. De plus, les aménagements engendrent des travaux aux parties communes de la copropriété.

M. CLAESSENS informe que le dossier est déjà introduit en vue d'obtenir le permis.

Pour que cela soit réalisable, une prochaine assemblée générale devra se positionner sur les travaux modifiant les parties communes ainsi que sur un projet de modification des statuts.

Dans l'attente Monsieur CLAESSENS ne peut rien faire dans les parties communes et ne pas modifier la destination de ses lots.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5381	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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

Reconduction du mandat du syndic :

Le mandat est reconduit pour une durée de 3 ans conformément à son contrat

Vote		
Oui :	5381	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) : Mme HENUZET et Mme BECKERS (FGTB)

Vote		
Oui :	5381	Q
Non :	0	Q

Non repris au vote :	0	Q
-----------------------------	----------	----------

La décision **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 : Mme HENUZET (FGTB)

Vote		
Oui :	5381	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 2 : M. CLAESSENS

Vote		
Oui :	5381	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 3 : M. NATALIS

Vote		
Oui :	5381	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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 **20h32***