

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
résidence « BEAULIEU» sise Rue Grétry, 7 à 4020 LIEGE- BCE : 0850.627.543
Tenue à LIEGE le JEUDI 05 MAI 2022 à 17h00**

ORDRE DU JOUR :

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
 - a. Nettoyage – Remplacement de Mme [REDACTED] par la société FOMIN – Présentation du contrat - Décision de passer à une fréquence de 2x/semaine ;
 - b. Renouvellement du contrat décennal de la société ISTA pour la location des calorimètres et remplacement de ceux-ci – Décision ;
3. Règlement de police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 – Présentation du rapport de l'architecte HANKART (montant estimatif de 52.500,00€ TTC honoraire d'architecte compris) – Suites à donner ;
4. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :
 - a. Ascenseur : Habillage de la cabine (cf AGE 2018, AGO 2019 et AGO 2020) – rappel des offres des ascensoristes (2.703,00€ TTC pour le ré-habillage ou 6.307,00€ TTC pour le remplacement – Prix de 2018, à actualiser – Décision ;
 - b. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste
5. A la demande de [REDACTED] :
 - a. Réalisation d'un audit énergétique du bâtiment ;
6. Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :
 - a. Fonds de roulement / proposition : maintien du budget de 45.000,00€/an (versements mensuels sur quotités)
 - b. Fonds de réserve/ proposition : 45.000,00€/an au vu des travaux de mise en conformité incendie du bâtiment à réaliser (montant disponible à la réserve : 7953.11€)
7. Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 9/17 propriétaires, soit 6059/10.000 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.

POINT 1 : Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par **Mme.** [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. 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.

POINT 2A : 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 encours. 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 commissaire aux comptes n'émet aucune remarque

Remarques éventuelles :

Pas de remarque sur les comptes

Soumis au vote :

Pour approbation des comptes et des contrats

Vote		
Oui :	6059	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%**

Nettoyage – Remplacement de Mme [REDACTED] par la société FOMIN – Présentation du contrat - Décision de passer à une fréquence de 2x/semaine :

L'assemblée ratifie le contrat de la société de nettoyage et de passer à une fréquence de 2X/semaine pour un montant de 580.80€ TTC/mois

Il est demandé que les jours de passage soit le mardi 11h00 et le vendredi.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6059	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

POINT 2B : Renouvellement du contrat décennal de la société ISTA pour la location des calorimètres et remplacement de ceux-ci

Pour accord de renouvellement du contrat ISTA en location 10 ans.

Il est demandé que les copropriétaires soit prévenu le plus tôt possible avant le remplacement.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6059	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

POINT 3 : Règlement de police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 – Présentation du rapport de l'architecte HANKART (montant estimatif de 52.500,00€ TTC honoraire d'architecte compris) – Suites à donner :

L'architecte HANKART rappelle la teneur du règlement.

La séparation entre le hall et le CARREFOUR doit être vérifiée à la résistance au feu. Il est signalé que la séparation a été créée par le commerce. La prise en charge doit être déterminée suivant les statuts.

La porte qui donne accès aux caves du commerce doit également être résistante au feu. La prise en charge du remplacement de la porte doit être déterminée suivant les statuts.

L'assemblée donne mandat à l'architecte pour soumissionner les entreprises, les soumissions seront présentées aux membres du conseil pour choisir les entreprises adjudicataires.

Mandat est donné aux membres du conseil pour décider de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour commander les travaux en fonction du retour de la demande de prêt à la région Wallonne, la copropriété n'ayant pas les fonds suffisants pour exécuter les travaux.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6059	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

POINT 4 : Interrogation de l'assemblée quant aux travaux prévisibles pour les années à venir :

POINT 4A : Ascenseur : Habillage de la cabine (cf AGE 2018, AGO 2019 et AGO 2020) – rappel des offres des ascensoristes (2.703,00€ TTC pour le ré-habillage ou 6.307,00€ TTC pour le remplacement – Prix de 2018, à actualiser

Les travaux de ré habillage éventuels seront commandés en fonction du retour de la demande de prêt à la région Wallonne et de l'assemblée générale prochaine qui se positionnera.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6059	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

POINT 4B : 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.

L'assemblée décide de ne pas mandater de spécialiste.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6059	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

POINT 5A : A la demande de [REDACTED] :
Réalisation d'un audit énergétique du bâtiment :

Ce point sera discuté ultérieurement

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6059	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

POINT 6 : Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :

a) Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 45.000€ sur base annuelle.

- ❖ Versements *mensuels*
- ❖ *Par quotité*

❖ **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	6059	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%**.

b) Fonds de réserve

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 **annuel unique en 3X**

Soumis au vote :

Pour accord d'appeler le montant de 15.000€ (1X en annexe du PV - 1x au 01/10/2022 – 1x au 01/02/2023)

Vote		
Oui :	6059	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)

POINT 7 : 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) :

Vote		
Oui :	6059	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 :	6059	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 :	6059	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Divers/Notes :

- La société XTE sera appelé pour vérifier l'applique du 9^{ème} étage et l'ampoule du 1^{er} étage
- Envoyer un courrier aux occupants des appartements du 3^{ème} étage concernant les déchets jetés par la fenêtre et l'encombrement du palier.
- Il est signalé que les lots C01 et A01 ont modifiés la destination du lot de bureau à appartement sans autorisation de l'assemblée générale et modification de l'acte de base. Un courrier recommandé sera envoyé aux propriétaires.

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 **19h45**