

**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 MARDI 16 MAI 2023 à 17h00**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Organisation de la copropriété due à la modification du calendrier scolaire : Proposition de la 2^{ème} quinzaine de mai – Décision
3. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/02 – 31/01 :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2022)
 - b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières (dont énergie – détail ci-dessous) en cours et contrats à adapter : décision
 - Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, nouveau contrat à prix variable/fixe à partir du 01/01/2024
 - Mazout : Prix du jour (Ristourné)/ évolution du marché
 - c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques :
Exercice 2023 : Soit proposition de maintenir le budget de 50.000,00€ sur base annuelle (des provisions mensuelles au prorata du budget sur quotités)
 - d. Fonds de réserve : (montant actuel de +/- 11.000) – à définir en fonction des travaux décidés – Décision :
4. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :
 - a. Règlement de la Ville de Liège : Présentation des soumissions par l'architecte HANKART – décision de mandaté l'architecte pour réaliser les travaux d'un montant de +/- 40.000€ TTC (hors frais d'architecte d'un montant de +/- 1500€ TTC) – Décision
 - b. Remplacement du bruleur : Présentation du devis de la société LAMBERMONT (chauffagiste attitré) – Décision
 - c. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste
5. Modification des Statuts :
 - a. Lots C01 et A01 : les lots sont à destination de bureau et sont utilisés en tant que logement d'après certains copropriétaires – un courrier recommandé à été envoyé au propriétaire et n'a pas donné suite – Suite à donner
 - b. A la demande de Mme [REDACTED] : Demande de modification de la destination du lot en logement et si nécessaire, la régularisation des situations des autres lots du premier étage.
6. A la demande de Mme [REDACTED] - ROI - Troubles de jouissance liés à la présence d'animaux, notamment chien au 6^{ème} étage – Suites à donner
7. Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 9/17 propriétaires, soit 5727/10.000 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 [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.

2. Organisation de la copropriété due à la modification du calendrier scolaire : Proposition de la 2^{ème} quinzaine de mai – Décision

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord de déplacer la quinzaine à la deuxième de mai.

Vote		
Oui :	5727	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

3. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/02– 31/01 : a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2022)

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 :	5727	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%**.

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 / Panneaux

ii. Mazout : Prix du jour (Ristourné)/ évolution du marché

Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières en cours dont ceux relatif à l'énergie. L'assemblée en prend acte et approuve les contrats.

Mandat est donné au syndic pour négocier les contrats d'énergie.

Il est demandé que la firme de nettoyage commence les prestations du mardi à 11h00, après le passage des poubelles et de nettoyer le trottoir.

Il est demandé, dans la mesure du possible, que la firme de remplissage du mazout dépose une attestation dans la boîte aux lettres de [REDACTED]

Soumis au vote :

Pour approbation des contrats de fournitures.

Vote		
Oui :	5727	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques – Décision :

- i. Exercice 2023 : Soit proposition de 50.000€ sur base annuelle & proposition de fixer des provisions mensuelles au prorata du budget sur quotités.

Soumis au vote :

L'assemblée propose d'approuver le budget de 45.000€ annuel par versements mensuels par quotités.

Vote		
Oui :	5727	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 : (montant actuel de +/- 11.000) – à définir en fonction des travaux décidés – Décision :

Soumis au vote :

L'assemblée propose d'approuver le budget annuel de 5.000€ (en 2x - 1x 2500€ au 01/10/2023 et 1x 2500€ au 01/02/2024)

Vote		
Oui :	5727	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 extraordinaires à prévoir pour les années à venir :

- a. Règlement de la Ville de Liège : Présentation des soumissions par l'architecte HANKART – décision de mandaté l'architecte pour réaliser les travaux d'un montant de +/- 40.000€ TTC (hors frais d'architecte d'un montant de +/- 1500€ TTC) – Décision

Le syndic informe l'assemblée que les soumissions réalisées sur base du cahier des charges présentés à l'assemblée générale de 2022 s'élèvent à +/- 40.000€ TTC hors honoraires de l'architecte (l'estimatif s'élevait à +/- 50.000€ TTC)

Les frais d'architectes s'élèvent à +/- 1500€ TTC pour l'exécution, la réception et l'établissement du DIU des travaux.

L'assemblée décide de ne pas réaliser les travaux de mise en conformité incendie.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5727	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- b. Remplacement du bruleur : Présentation du devis de la société LAMBERMONT (chauffagiste attitré) – Décision

Lambermont signale que le bruleur d'une des deux chaudières est hors service et qu'il y a lieu de le remplacer.

Si la chaudière en service venait à tomber en panne, l'autre chaudière ne pourrait pas prendre le relais et donc la copropriété n'aurait plus de chauffage, ni d'eau chaude.

L'assemblée marque accord sur le devis de la société Lambermont pour un montant de 1803.06€ TTC.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5727	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- c. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste

Il est demandé un devis de remplacement de l'habillage complet de l'ascenseur pour la prochaine assemblée générale ordinaire de 2024.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5727	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5. Modification des Statuts :

- a. **Lots C01 et A01 : les lots sont à destination de bureau et sont utilisés en tant que logement d'après certains copropriétaires – un courrier recommandé a été envoyé au propriétaire et n'a pas donné suite – Suite à donner**

L'assemblée exige le respect des statuts, à savoir que les lots du 1^{er} étage doivent rester à destination de bureau et utilisé comme tel.

Il est demandé au syndic de demander un avis juridique sur la situation et de demander à l'avocat d'écrire aux propriétaires concernés.

En cas d'assignation, le syndic reviendra vers l'assemblée générale.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5727	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- b. **A la demande de Mme [REDACTED] : Demande de modification de la destination du lot en logement et si nécessaire, la régularisation des situations des autres lots du premier étage.**

Cfr point 5a.

6. A la demande de Mme [REDACTED] - ROI - Troubles de jouissance liés à la présence d'animaux, notamment chien au 6^{ème} étage – Suites à donner

Mme GEELKENS informe l'assemblée que tout est en ordre.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5727	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

7. Elections/Réélections statutaires : syndic, commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Reconduction du mandat du syndic :

Le mandat de B.E. WOLF est reconduit pour une période de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026.

Vote		
Oui :	5727	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) : [REDACTED]

Vote		
Oui :	5727	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 (nommé annuellement) :

L'assemblée décide de ne pas constituer de conseil de copropriété (la copropriété est composée de moins de 20 lots, il n'est donc pas obligatoire).

Divers/Notes :

- Il est demandé un nettoyage de la toiture du 1^{er} étage (mousses + crasses) et de transmettre un courrier aux propriétaires du 3D qui, d'après les occupants, est le responsable des crasses sur ladite toiture.
- [REDACTED] informe d'une infiltration d'eau au niveau du plafond de sa terrasse, le syndic transmettra un courrier au propriétaire du 3D demandant de faire vérifier son installation sanitaire et de faire les réparations adéquates et nécessaires.
- Il est demandé de faire installer un filet au sommet du puit de lumière à l'arrière afin d'éviter les nuisances des pigeons.
- Il est demandé d'adresser un courrier aux propriétaires du 5D pour lui signaler que son locataire jette des cigarettes par la fenêtre et de lui en faire la remarque afin d'arrêter ces agissements.

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 **18h49***