

Parc du Bay Bonnet 6

4620 FLERON

N° entr. : 0.850.189.063

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

Votre contact :

Véronique PAULY

v.pauly@adksyndic.com 04.220.79.93

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9h à 12h30 ou sur rendez-vous

Etude des Notaires, HOUET & BRASSEUR

Par mail : Emilie@houet-brasseur.be

Nos réf. : JFL/vp

Vos réf. : /

A.C.R. BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P., Parc du Bay Bonnet 6 à 4620 FLERON

Renseignements « avant compromis »

Objet : Bien(s) : APP 16 de 28 quotités sur un total de 1.000 quotités
générales

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : 01.10 – 30.09 Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 10-25/01

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des quotités

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 du CC).

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Les montants des appels de fonds mentionnés ci-après résultent des décisions prises par la dernière Assemblée Générale ; ces montants peuvent faire l'objet d'une adaptation si l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'exercice précédent et qui fixe les budgets de l'exercice en cours n'a pas encore eu lieu à la date du présent courrier ou a eu lieu moins d'un mois avant la date du présent courrier ;
- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

1. Situation des appels pour fonds de roulement (provisions pour charges) décidés par l'Assemblée Générale :

- Reste à appeler : 3 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 130.000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 3.640 €

2. Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial : Néant

3. Fonds de réserve (comptes de bilan)

- 3.1. Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans le/les fonds de réserve qui le concerne(nt) à la date du 01/12/23 : 1.622,34 €



3.2. Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Fonds de réserve « Immeuble »

- Reste à appeler : 3 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 5.000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 140 €.

Fonds de réserve « Travaux Terrasses »

- Reste à appeler : 3 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 41.704,08 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 1.167,72 €.

4. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 01/12/23 :

Solde débiteur : 0 € + 165,68€ de frais du présent courrier, soit 165,68 € en principal, **dont 165,68 € de créance privilégiée.**

5. Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :

- 5.1. Il y a 0 procédure en recouvrement de créances.
- 5.2. Il n'y a pas d'autre procédure en cours

6. Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années : en annexe

7. Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices : en annexe

8. Rapport PEB partiel : n° 20210925002269

Remarques : Nous insistons fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.

**Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.
L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privées.
Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.
La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.**

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 165,68€

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privées, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

 Pour la société syndic,
Jean-François LECLERCQ

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale



<u>ACTIF</u>		<u>PASSIF</u>	
RETARD AVANT CLOTURE	371,03	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE - 1000Q	
DEBIT APRES REPARTITION	16.751,13	Report d'exercices	123.632,22
FOURNISSEURS PAYS D'AVANCE	20,68	Apport de l'exercice	5.000,44
LAR - contentieux	784,07	Frais/Intérêts bancaires	-271,92
Sin CHAUFF COM J - 06/12/21	2.187,23	Taxes emmgt/démgt	623,08
COMPTES BANCAIRES		Factures prélevées	-89.345,98
BELFIUS Livret BE59 0882 2717 7126	38.180,24	Rénovation terrasses	-83.312,39
BELFIUS Vue BE77 0682 3712 7742	1.346,08	Mission coordination sécurité	-145,20
CBC Vue BE20 7320 5836 5456	3.475,34	18 Réunions chantier 2021	-751,26
		Réunion chantier	-178,86
		Honoraires rénovations terrasses	-2.960,33
		Repose nouvelles pierres lisses	-1.997,94
		Loyers conciergerie	6.090,66
		Divers	784,90
			46.513,40
		FONDS DE RESERVE TRAVAUX TERRASSES - 1000Q	
		Apport de l'emprunt	41.704,20
		Remboursement emprunt	-41.704,08
			0,12
		AVANCE AVANT CLOTURE	8.216,37
		CREDITEURS APRES REPARTITION	1.635,42
		DECIMALE DE REPARTITION	0,10
		CREDIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	0,12
		FOURNISSEURS A PAYER	6.750,27
TOTAL	63.115,80	TOTAL	63.115,80



Exp.: Rue des Fories 2/3, 4020 Liège



Lb3L1-3964/4124-1/4-2024205201440007-540



**Association des copropriétaires de la résidence
 BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P., Parc du Bay Bonnet 6 à 4620 FLERON
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 janvier**

Sont présents ou valablement représentés : 27 propriétaires sur un total de 36
 soit : 726,5 quotités sur un total de 1.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris 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.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18H27.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(1.000 Q concernées)

Président :

Secrétaire :

Le syndic rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
726,5	726,5		

Procès-verbal

Copropriété BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P. - n° entr. : 0.850.189.063 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 Agréé I.P.L. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles Contrat n° 730.390.160

Lb3L1-3964/4124-1/4-2024205201440007-540

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés. Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° 816 333 603 - Courtier : [] - Compagnie : AXA Buildimax
franchise DE : légale
- Assurance Protection juridique : contrat N° 568 191 828- Courtier : [] - Compagnie : LAR

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(1.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 10/02/2027
- Gaz :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 15/10/2019
Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'au 15/10/2024
- PEB :
Le certificat PEB pour les communs est valable jusqu'au 25/09/2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société Henkens.
L'entretien est valable jusqu'au 08/05/2024
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
 - Extincteurs : SICLI – l'entretien aurait eu lieu le 11/01/2024 (après plusieurs reports) – le syndic n'a pas encore réceptionné l'attestation. SICLI a été relancé à plusieurs reprises.
 - Eclairages de secours : Lepinois : validité de l'entretien : 09/08/2024
 - Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme porte 154€ htva) – Prix 2023 susceptibles d'être indexé :
 - Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
726,5	726,5		

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 09/06/2016 (validité 10 ans).
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 24/09/2019
L'attestation de régularisation a été reçue le 19/04/2021 pour AR 2019
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2034



- **Amiante :**

Un inventaire amiante a été réalisé le 19/03/2020.

Le rapport préconise un encapsulage des calorifugeages présents dans le grenier.

Le syndic a sollicité 3 entreprises pour obtenir des devis relatifs à l'encapsulage et le désamiantage (le désamiantage entrainera inmanquablement la nécessité d'installer un nouveau calorifugeage).

Aucune des sociétés consultées n'a malheureusement remis prix dans les délais.

Sur base de résidences, aux longueurs de calorifugeages similaires, les budgets estimés sont de l'ordre de :

- Encapsulage : 6.000 €
- Désamiantage et recalorifugeage : 20.000 €

L'assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

- **Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):**

Le dernier rapport des pompiers, datant de 2014, conclut par : « *le service de prévention sera tenu au courant de l'évolution du dossier et convoqué pour l'inspection des travaux prescrits au présent rapport.* »

Le syndic précise que conformément aux décisions de l'AG, toutes les remarques du rapport des pompiers n'ont pas été levées. La copropriété n'a levé que les remarques imposées par le bourgmestre de l'époque.

En sa séance du 21 avril 2022, l'assemblée générale a décidé de ne pas poursuivre le dossier plus en avant.

En outre, il est précisé que des travaux de mise en conformité réalisés ne garantissent pas qu'en cas de contrôle de la résidence par les pompiers, ceux-ci n'exigeraient pas des travaux complémentaires.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

Le syndic rappelle que la mise en concordance des statuts doit encore être réalisée.

Mandat lui avait été donné pour ce faire lors de l'AG du 23/01/2020.

Il apparait que Maître _____, dans son analyse du 07/01/2020, pour le Bloc 4, précisait la nécessité de désigner un syndic pour l'entité générale du Bloc en vue d'organiser celle-ci.

A l'analyse du dossier, il apparait qu'une carence de syndic existe pour l'entité plénière.

Il conviendrait qu'un copropriétaire introduise une demande en justice de paix pour désigner la société ADK, syndic des Pavillon 4, Pavillon 5 et Pavillon 6, également comme syndic de l'entité plénière, l'ACP du BLOC 2 du Parc du bay Bonnet .

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/09/2023, le total des charges s'est élevé à 103.557 € pour un budget contre 106.005 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 53.202,05 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et les dossiers de sinistres communs représentent un montant de 2.187,23 €.

Lb31.1-3964.4124-2/4-2024/052/14.40/07.5-10

... confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoient aucune remarque particulière à formuler.

... rappelle qu'elle souhaite que lui soit envoyé trimestriellement, l'état des retards des paiements.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (1.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

6. Travaux – décision communes aux PAVILLONS 4-5-6 (1.000 Q concernées)

a) Rénovation des parkings communs : modalités éventuelles de désignation du bureau d'architecture à qui confier la préparation du cahier des charges et le dossier de soumission

Les parkings communs « avant » et « arrière » présentent des signes de vétusté avancée. Il est proposé d'envisager leur rénovation. Il s'agit d'un dossier commun aux Pavillons 4-5-6.

Le point est donc porté à l'ordre du jour des assemblées générales des 3 Pavillons.

En cas de désaccord sur la décision, une AG commune réunissant tous les copropriétaires du Bloc 2 sera convoquée afin de débattre de ce point.

Lors de son assemblée générale du 08/01/2024, le Pavillon 4 a décidé de mandater le Conseil de Copropriété pour choisir le bureau d'étude qui préparera le cahier des charges et définira les éléments nécessaires à la réalisation de celui-ci, en accord avec les Conseils de Copropriété des Pavillons 5 et 6.

L'assemblée générale du Pavillon 5 a pris une décisions identique lors de son AG du 11/01/2024.

L'assemblée mandate également le Conseil de Copropriété pour choisir le bureau d'étude qui préparera le cahier des charges et définir les éléments nécessaires à la réalisation de celui-ci, en accord avec les Conseils de Copropriété des Pavillons 4 et 5.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

b) Attribution d'emplacements de parking complémentaires pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite)

Il est proposé, à nouveau, que des places supplémentaires soient réservées au niveau du parking arrière à l'attention des Personnes à Mobilité Réduite.

Actuellement, 3 places sont réservées à cet usage au niveau du parking avant (une devant chaque Pavillon).



Lors de son assemblée générale du 08/01/2024, le Pavillon 4 a décidé de ne pas réserver d'emplacement de parking complémentaire à destination des PMR.

Ce point nécessite l'aval des 3 Pavillons, il est nécessaire d'obtenir l'accord des Pavillons 4 et 5 pour pouvoir le mettre en œuvre.

En cas de désaccord entre les Pavillons, le syndic devrait obtenir l'approbation de ce point lors d'une assemblée générale commune du Bloc 2.

L'assemblée générale du Pavillon 5 a pris une décisions identique à celle du Pavillon 4 lors de son AG du 11/01/2024.

L'assemblée décide de se rallier à la décision des Pavillons 4 et 5 et de ne pas réserver d'emplacement de parking complémentaire à destination des PMR.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	673	53,5	

Contre :

c) Suppression des bacs à fleurs en façade avant

Il est proposé de supprimer les bacs à fleurs en façade avant.

Le syndic a obtenu deux prix pour ce travail (TVA 21 % comprise) :

- TECHNICAL SERVICES pour 3.194,40 €, soit 1.064,80 € par Pavillon
- CJ GREEN pour 2.904 €, soit 968 € par Pavillon

Lors de son assemblée générale du 08/01/2024, le Pavillon 4 a décidé de conserver les bacs à fleurs.

Le Pavillon 4 a néanmoins demandé que ce point soit revu lors de la préparation du dossier de rénovation du revêtement des parkings.

L'assemblée générale du Pavillon 5 a pris une décision identique lors de son AG du 11/01/2024.

Ce point nécessite l'aval des 3 Pavillons, il est nécessaire d'obtenir l'accord des Pavillons 4 et 5 pour pouvoir le mettre en œuvre.

En cas de désaccord entre les Pavillons, le syndic devrait obtenir l'approbation de ce point lors d'une assemblée générale commune du Bloc 2.

L'assemblée décide de se rallier à la décision des Pavillons 4 et 5 et de conserver les bacs à fleurs actuellement. L'assemblée demande également que ce point soit revu lors de la préparation du dossier de rénovation du revêtement des parkings.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

7. Demande de proposition d'installation d'un UPS (batterie de secours) sur la porte d'entrée – décision et financement (1.000 Q concernées)

L'électricien estime le prix, pour la fourniture et la pose d'un UPS (batterie de secours) pour maintenir le fonctionnement de la porte (et éventuellement de la parlophonie) en cas de panne de courant, entre 500 et 1.000 € en fonction de sa puissance et des éléments à raccorder dessus.

L'Assemblée décide de ne pas faire réaliser cette intervention

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

8. Amélioration de l'éclairage en chaufferie et au niveau de l'espace à proximité de l'escalier – décision et financement (1.000 Q concernées)

La société TECHNICAL SERVICES a remis prix pour ce travail pour un montant de 825,74 € (TVA 6% comprise). Le devis est présenté à l'assemblée générale.

L'Assemblée décide de faire réaliser cette intervention.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	692,5	34	

Contre :

9. Proposition de réalisation d'un audit énergétique en vue d'analyser les différentes solutions en matière de production et d'économie d'énergie – décision et financement (1.000 Q concernées)

Le syndic précise que le Pavillon 4 décidé de lancer une étude auprès d'un bureau d'étude en technique spéciale.

Le Pavillon 4 a confié le dossier au bureau BICE de Neupré pour une analyse avec établissement des solutions à mettre en place pour un budget estimé à 2.000 €.

L'assemblée décide de confier le dossier à ce bureau d'étude. Le rapport sera présenté à la prochaine AG.

L'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour définir les éléments sur lesquels demander prix et établir le cahier des charges à présenter à la prochaine AG.

Financement : via le fonds de roulement

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

10. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

a) Fonds roulement (charges courantes) : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 110.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

b) Fonds de réserve « Immeuble » : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 15.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

c) Fonds de réserve « Travaux terrasses » : (1.000 Q concernées)

Financement du crédit jusqu'en août 2026 : 41.704,08 €/an.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		



11. Elections et/ou réélections statutaires

(1.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Présidence :

Assesseurs :

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
726,5	726,5		

Les commissaires aux comptes demandent à pouvoir réaliser un contrôle intermédiaire en milieu d'année. Il est demandé au syndic de transmettre les pièces d'initiative en juillet.

12. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 23 janvier 2025 à 18H15**.
- b) Madame Fanara signale un souci au niveau du ciel de balcon de son appartement. Le syndic en informera l'architecte.
- c) Il est demandé au syndic de se renseigner par rapport au coût du remplacement de la main courante de l'ascenseur. Le syndic envisagera son remplacement si la dépense est peu élevée.
- d) Il est demandé au syndic de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG, un point visant au rafraichissement des caves.
- e) Il est signalé un problème récurrent de fermeture des portes palières de l'ascenseur. Le syndic demandera un devis pour le remplacement des ferme-portes.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H35.

«Cl_titre» «Cl_Nom»
 «Cl_Nomcpl»
 «Cl_Adresse» / «Cl_boite»
 «Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

«Cl_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
 BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P., Parc du Bay Bonnet 6 à 4620 FLERON
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 Janvier 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 20 propriétaires sur un total de 35
 soit : 605 quotités sur un total de 1.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18H15.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (1.000 Q concernées)

Président :

Secrétaire : /

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

Procès-verbal

Copropriété BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P. - n° entr. : 0.850.189.063 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Forges 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège n° Entr 417.254.111 Agréé I.P.S. n° 0000022

Objet: 00000000 de 20200200 - ANA/B0/14/1131 - Professions de Syndic pour 25 et 1170 Bruxelles - Numéro n° 720-590.000

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

En ce qui concerne l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour les compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

En ce qui concerne le gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, la copropriété a joui d'un prix fixe exceptionnellement bas de 16,17 €/MWh HTVA pour le prix de la molécule de gaz, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociable), permettant aux occupants d'échapper, jusque fin 2022, à d'importantes hausses des charges.

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

L'augmentation qui en résulte devra donc être incorporée dans les budgets de charges, les occupants de l'immeuble bénéficiant toutefois, à titre individuel, d'un remboursement de 135 € par mois (ristourne valable du 1er janvier à fin mars 2023 – modalités d'octroi disponibles en avril).

Ce contrat est revu tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(1.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2027.
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2019 (validité jusque 2024).
- PEB :
Le rapport PEB est valable jusque 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société HENKENS FRERES.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement.
- Déclaration de classe 3 :
Réalisée en 2016 (validité 10 ans).
- Ascenseur(s) :
Une nouvelle analyse de risque a été établie en 2019. Celle-ci est valable jusqu'en 2034. Quelques interventions de mise en conformité ont été nécessaires. L'attestation de régularisation a été obtenue le 19/04/2021.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020. Le rapport préconise un encapsulage des calorifugeages présents dans le grenier. Le syndic demandera des devis pour l'encapsulage et le désamiantage. Les devis seront présentés à la prochaine AG.
- Pompiers:
Le dernier rapport des pompiers date de 2014 (voir point 4. d)
En sa séance du 21 avril 2022, l'assemblée générale a décidé de ne pas poursuivre le dossier plus en avant.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

Le syndic rappelle que la mise en concordance des statuts doit encore être réalisée.

Mandat lui avait été donné pour ce faire lors de l'AG du 14/01/2019.

Il apparait que Maître SALVE, dans son analyse du 07/01/2020, pour le Bloc 4, précisait la nécessité de désigner un syndic pour l'entité générale du Bloc en vue d'organiser celle-ci.

Il est donc très probable que des mesures soient prises pour apporter les solutions juridiques adéquates à cette situation.

Le syndic confirme avoir été mandaté par les entités des Pavillons 4-5-6 afin d'introduire, au besoin, une procédure judiciaire pour faire nommer le syndic de l'entité générale du Bloc 2 et choisir l'avocat qui suivra cette procédure. La procédure est en cours.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/09/2022, le total des charges s'est élevé à 106.005 € pour un budget fixé à 92.000 €.

Le syndic précise que la différence des charges résulte d'une régularisation importante du poste gaz (+13.000 €) et plusieurs interventions en « mesures conservatoires » sur les canalisations et circuits du chauffage pour 8.000 €.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 46.513,40 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et les dossiers de sinistres communs représentent un montant de 2.187,23 €.

confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

rappelle qu'elle souhaite que lui soit envoyé trimestriellement, l'état des retards des paiements.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (1.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

6. Fin du contrat AQUATEL de location des calorimètres : proposition d'un nouveau contrat avec possibilité d'y ajouter des décompteurs à radiofréquence – décision *(1.000 Q concernées)*

Le contrat AQUATEL de location des calorimètres est arrivé au terme des 10 ans de location.

La société AQUATEL propose de renouveler le contrat en location pour 6,79 € par calorimètre par an.

Il y aura lieu d'ajouter le coût du relevé annuel des compteurs d'eau (relevé sur place) d'un montant de 4,75 € par compteur par an.

Soit un coût total de 1.855,63 €/an TVA comprise pour un contrat 10 ans (indexable)

L'assemblée décide de reconduire le contrat AQUATEL sur cette base.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

7. Travaux – décisions et financement : rénovation ou rafraîchissement de la cabine de l'ascenseur *(1.000 Q concernées)*

Le syndic présente l'offre reçue de la société KONE qui propose, pour un montant 8.064.74 € hors TVA (remise exceptionnelle client fidèle ADK de 896,08 €), soit 8.548,63 € TVA 6% comprise, la rénovation des éléments suivants :

- Parois en stratifié
- Main courante en inox
- Sol type « caoutchouc/marmoléum »
- Eclairage LED (avec éclairage de secours intégré)
- Miroir mi-hauteur sur la paroi du fonds
- En option : parois en inox pour un supplément de 1.324,09 € (TAV 6% comprise)

L'Assemblée décide de faire exécuter ces travaux sur base de l'offre reçue.

L'option des parois en inox n'est pas retenue.

L'assemblée donne mandat

pour exécuter tous les choix utiles, en ce compris les choix esthétiques, nécessaires à la finalisation du dossier.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

8. Travaux communs aux PAVILLONS 4-5-6 : rénovation des parkings suite à l'accord des PAVILLONS 4-5-6 – désignation du bureau d'architecture à qui seront confiés la préparation du cahier des charges et le dossier de soumission *(1.000 Q concernées)*

Les parkings communs « avant » et « arrière » présentent des signes de vétusté avancée. Il est proposé d'envisager leur rénovation. Il s'agit d'un dossier commun aux Pavillons 4-5-6.

Le point est donc porté à l'ordre du jour des assemblées générales des 3 Pavillons.

Il apparaît, au terme des 3 assemblées générales de l'année passée, que le projet de rénovation semble fort différent au sein des Pavillons 4, 5 et 6.

En outre, les assemblées générales du Pavillon 4 (séance du 16/01/2023) et du Pavillon 5 (séance du 19/01/2023) ont décidé de postposer la mise œuvre de cette étude.

L'assemblée décide également de postposer la mise œuvre de cette étude et de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

9. Proposition de réalisation d'un audit énergétique en vue d'analyser les différentes solutions en matière de production et d'économie d'énergie – décision et financement (1.000 Q concernées)

Ce point, évoqué dans les divers de l'Assemblée Générale précédente, a un impact budgétaire et est donc proposé à l'ordre du jour de cette assemblée.

Il est proposé de faire réaliser un audit énergétique du bâtiment par un bureau d'Etude spécialisé (A+ Concept, Broptimize, ...). Cet audit a pour objectif d'analyser la situation énergétique du bâtiment et de conseiller des mesures en vue de pouvoir optimiser, en terme économique, la production des énergies de la résidence.

Le coût d'un audit de ce type peut être évalué entre 2.500 € et 3.500 €.

Il est à noter que les assemblées générales du Pavillon 4 (séance du 16/01/2023) et du Pavillon 5 (séance du 19/01/2023) ont décidé de ne pas faire réaliser d'audit énergétique de leur bâtiment.

L'assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine AG et de motiver les Pavillons 4 et 5 à participer à cet audit.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

10. Demande de réservation et création d'une place de parking PMR au niveau du parking arrière – décision commune aux PAVILLONS 4-5-6 (1.000 Q concernées)

demande qu'une place supplémentaire soit réservée au niveau du parking arrière à l'attention des Personnes à Mobilité Réduite.

Actuellement, 3 places sont réservées à cet usage au niveau du parking avant (une devant chaque Pavillon).

L'assemblée générale du Pavillon 4 a décidé, en sa séance du 16/01/2023, de réserver 3 places au niveau du parking arrière (une en face de chaque entrée arrière) à destination des PMR.

L'assemblée générale du Pavillon 5 a décidé, en sa séance du 19/01/2023, de ne pas réserver 3 places au niveau du parking arrière (une en face de chaque entrée arrière) à destination des PMR.

L'assemblée décide de réserver 3 places au niveau du parking arrière (une en face de chaque entrée arrière) à destination des PMR.

Ce point étant en désaccord entre les Pavillons, il sera reporté à l'assemblée générale du Pavillon 5.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

11. Demande de (1.000 Q concernées)

a) Rafraichissement des paliers communs – décision et financement

Le syndic présente l'offre reçue du peintre Christophe BRANTS de Beyne-Heusay (offre du 18/01/2023) – Prix TVA 6% comprise :

a) Hall d'entrée : 2 couches murs et plafond :	386.90 €
b) Boîtes aux lettres : ponçage dégraissage + 2 couches de vernis	763.20 €
c) Sas ascenseur RDC : 2 couches murs, plafond, portes communes (coté sas)	455.80 €
d) Paliers : 1 ^{er} au 8 ^{ème} étage : 2 couches murs, plafond, portes communes (coté palier)	3.137,60 €
e) Ascenseur : faces de portes Int. + Ext. du RDC au 8 ^{ème} étage	1.335.60 €
TOTAL TVA comprise :	6.079,10 €

L'Assemblée décide de faire exécuter ces travaux sur base de l'offre reçue.

Les postes suivants sont retenus a), b), c), d), e).

L'assemblée donne mandat à
pour exécuter tous les choix utiles, en ce compris les choix esthétiques ou ayant un impact budgétaire, nécessaires à la finalisation du dossier.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

b) Modification du ROI : augmentation de la pénalité en cas d'emménagement/déménagement par l'ascenseur (actuellement fixée à 200 €)

L'assemblée décide de fixer la pénalité en cas d'emménagement ou de déménagement par l'ascenseur à 300 €.

Cette règle s'appliquera également pour tout usage inapproprié de l'ascenseur.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

c) Proposition de modification des horaires durant lesquels les travaux bruyants sont autorisés

Le syndic donne lecture de l'article 7. du ROI qui prévoit que les travaux bruyants ne sont autorisés que du lundi au samedi entre 09H00 et 19H00 (aucun travaux bruyants ne sont autorisés le dimanche).

L'assemblée décide de ne pas modifier ces dispositions. Il est néanmoins rappelé aux copropriétaires qu'il est nécessaire que chacun les respecte afin d'assurer la quiétude au sein de la copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

d) Coupure du chauffage entre le 1er mai et le 30 septembre

L'assemblée décide de ne pas arrêter le chauffage durant la période estivale.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

e) Affichage « Publicités interdites » : seul est autorisé le petit autocollant formaté, disponible auprès du Conseil de Copropriété. Aucun autre format ou mentions manuscrites ne seront autorisés

Seuls les petits autocollants formatés (disponibles auprès du Conseil de Copropriété) indiquant « Publicité Interdite » seront autorisés sur les boîtes aux lettres. Aucun autre format ou mentions manuscrites ne seront autorisés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

12. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 130.000 € (soit, à partir du 1^{er} trimestre 2023, la somme de 35,67 € / quotité / trimestre).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

- b) Fonds de réserve « Immeuble » : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 5.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

- c) Fonds de réserve « Travaux Terrasses » : (1.000 Q concernées)

Financement du crédit jusqu'en août 2026 : 41.704,08 €/an

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

13. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de copropriété (1 an) : (1.000 Q concernées)

Présidence :

Assesseurs :

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (1.000 Q concernées)

souhaiteraient pouvoir vérifier les comptes en 2x

(en mars et à la clôture).

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
605	605		

14. Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans).
Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).
Depuis le 1^{er} novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.
- c) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- d) Il est demandé au syndic de mettre un point à l'ordre du jour de la prochaine AG au sujet du retrait des bacs à fleurs en façade avant (communs aux Pavillons 4 – 5 – 6).
- e) Il est demandé au syndic de faire un avis pour rappeler le rôle du Conseil de Copropriété et expliquer les limites de son intervention.
- f) Il est demandé au syndic d'améliorer l'éclairage du grenier et de placer un boîtier à code pour y accéder.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H15.

Résidence BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2021/10 A 2022/09

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/09/2021	-0,10	0,00
	Report d'exercice au 30/09/2021	0,37	0,00
		0,27	0,00
TOTAL DL 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 0,0002700000 EU/Quot		0,27	0,00

DL 011	DEPENSES GENERALES AVEC CONCIERGERIE		
A Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs	339,30	58,88
	Contrat d'entretien ascenseurs	2947,48	166,84
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	180,26	10,20
	Téléphone d'urgence ascenseurs	95,40	5,40
	Autres charges ascenseurs	198,54	11,24
	Electricité ascenseurs	1441,31	247,90
		5202,29	500,46
B Electricité			
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	370,63	32,65
	Electricité parties communes	1833,68	315,53
		2204,31	348,18
C Réparations et entretiens			
	Contrats d'entretien extincteurs	443,34	76,94
	Signalisation sécurité/éclairage secours	573,46	32,46
	Extracteurs d'air et de fumée	230,27	13,03
	Dépannages et réparations chauffage HC	348,09	19,71
	Entretien décharges et égouts	204,93	11,60
	Entretien porte	766,62	43,39
	Nettoyage bâtiment selon contrat	15315,83	2683,31
	Nettoyage bâtiment autres HC	101,52	17,62
	Enlèvement ordures ménagères selon contrat	2121,38	0,00
	Entretien jardins et environs selon contrat	2242,16	0,00
	Aménagement jardins et environs	70,82	12,29
	Entretien et réparations bâtiment	1201,73	134,06
	Entretien toiture	178,79	10,12
	Autres entretien bâtiment	27,76	0,00
	Petit matériel divers	24,73	0,00
		23851,43	3054,53
D Groupe hydrophore			
	Autres plomberie et chauffage (hydrophore)	122,04	6,91
	Electricité chauffage et sanitaires (hydrophore)	130,82	0,00
		252,86	6,91
E Frais d'administration			
	Honoraires du syndic	8987,64	0,00
	Etrences attribuées par le CDC	160,00	0,00
		9147,64	0,00
TOTAL DL 011 à répartir sur 1021 quotités, soit 39,8222624878 EU/Quot		40658,53	3910,08

Résidence BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2021/10 A 2022/09

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)		
	A Chauffage		
	Contrats d'entretien chauffage	553,74	31,35
	Electricité chauffage et sanitaires	728,91	125,52
	Redevance fixe et consommation gaz	26346,66	4266,21
	Frais de relevés chauffage	2304,52	399,95
		29933,83	4823,03
	B Eaux		
	Redevance fixe et consommation eau	9066,37	494,25
		9066,37	494,25
TOTAL DL 610 39.000,32 euros répartis selon les relevés.			
	Soit un solde Créditeur de 0,12 euros.	39000,20	5317,28
TOTAL DL		79659,00	9227,36
DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/09/2021	0,04	0,00
	Report d'exercice au 30/09/2021	0,00	0,00
		0,04	0,00
	A Grosses réparations		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	1324,14	74,95
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	4711,12	616,59
	Extracteurs d'air et de fumée	849,06	48,06
	Vidéosurveillance	2467,04	139,64
	Dépannages et réparations chauffage HC	8126,56	459,99
	Entretien porte	-30,00	0,00
	Aménagement jardins et environs	3147,75	113,66
		20595,67	1452,89
	C Assurances		
	Assurance incendie	4154,97	0,00
	Assurances assistance judiciaire	708,29	0,00
	Franchise et frais - frais communs	-46,39	0,00
		4816,87	0,00
	D Frais d'administration		
	Honoraires architectes/ingénieurs	464,64	80,64
	Autres frais d'administration	319,30	0,00
	Frais assemblée générale	150,00	0,00
		933,94	80,64
TOTAL DP 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 26,3465200000 EU/Quot		26346,52	1533,53
TOTAL DP		26346,52	1533,53
TOTAL GLOBAL (DL + DP)		106005,52	10760,89
		EURO	

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
 «ClT_Nomcpl»
 «ClT_Adresse» / «ClT_boite»

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

«ClT_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P., Parc du Bay Bonnet 6 à 4620 FLERON
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 avril 2022

Sont présents ou valablement représentés : 26 propriétaires sur un total de 35

soit : 748,5 quotités sur un total de 1.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17H45.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(1.000 Q concernées)

Président : .

Secrétaire : _____

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

Procès-verbal

Copropriété BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P. - n° entr. : 0.850.189.063 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n. Entr. 41° 254 111 Agréé I.P.1 n. 100/022

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

En ce qui concerne le prix du gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement eu connaissance, celui-ci a explosé, culminant aux alentours de 100€/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19 €/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17 €/MWh !

Il en résulte pour la copropriété, sur base de sa consommation moyenne annuelle, une économie de 22.533,03 € en 2021 grâce au contrat cadre ADK.

A noter que si la copropriété sortait du contrat cadre ADK, le coût du gaz pour la copropriété serait largement supérieur.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Rénovation des terrasses – rapport – situation budgétaire et financière

Monsieur Heuschling, représentant le bureau d'architecture PLAN 9, ayant suivi le chantier est présent. Le syndic et l'architecte présentent l'historique du chantier et répondent aux questions des copropriétaires.

Le placement de l'échafaudage a débuté le 13/01/2020. La fin du chantier, pour la 1^{ère} phase (façade arrière), était fixé au contrat d'entreprise au 30/06/2020 et au 12/03/2021 pour le chantier complet.

Conformément aux décisions, un crédit de 200.000 € a été souscrit pour financer partiellement ces travaux. Le syndic a pu obtenir un taux de 1,6 % sur une durée de 5 ans.

L'emprunt prendra fin en août 2026. Le solde a été financé par le fonds réserve qui s'élève à ce jour à 40.691,16 €.

Pour résumer, ces travaux ont coûté la somme totale de 1.473.857 €, soit 491.285 € par Pavillon.

Pour rappel, le budget total de ces travaux avait été estimé à 467.000 € / Pavillon en 2019 sur base de remises de prix et du cahier des charges.

Les travaux additionnels représentent donc un supplément de 24.285 € par Pavillon, soit + 5,2 % des prévisions budgétaires évoquées en 2019.

La fin du chantier était initialement prévue pour le 12 mars 2021. Au vu des mesures sanitaires et des problèmes techniques rencontrés, la réception provisoire s'est tenue le 20/06/2021.

Des explications complémentaires sont données sur base du courrier du bureau PLAN 9 transmis à tous les copropriétaires en date du 24/01/2022. Les interventions ayant entraîné des suppléments sont évoquées. L'architecte répond aux questions des copropriétaires.

Une visite de contrôle, en présence de l'architecte, du syndic et de l'entreprise, a été réalisée le 08 avril 2022. Certains petits correctifs doivent encore être réalisés.

Il est rappelé que la copropriété avait fait le choix de garde-corps vitrés transparents. Il est donc précisé qu'il n'est pas autorisé de placer des brise-vues de quelque nature que ce soit au niveau des garde-corps en verre. Une autorisation des AG des copropriétaires des Pavillons 4-5-6 doit être obtenue pour pouvoir placer ce type de brise-vue.

4. Mise en conformité de la copropriété

(1.000 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2027.
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2019 (validité jusque 2024).
- PEB :
Le rapport PEB est valable jusque 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société HENKENS FRERES.
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement.
- Déclaration de classe 3 :
Réalisée en 2016 (validité 10 ans).
- Ascenseur(s) :
Une nouvelle analyse de risque a été établie en 2019. Celle-ci est valable jusqu'en 2034. Quelques interventions de mise en conformité ont été nécessaires. L'attestation de régularisation a été obtenue le 19/04/2021.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020.
Le rapport préconise un encapsulage des calorifugeages présents dans le grenier.
Le syndic demandera des devis pour l'encapsulage et le désamiantage. Ces devis seront présentés à la prochaine AG.
- Pompiers:
Le dernier rapport des pompiers date de 2014 (voir point 4. d)

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

Le syndic rappelle que la mise en concordance des statuts doit encore être réalisée.

Mandat lui avait été donné pour ce faire lors de l'AG du 23/01/2020.

Il apparait que Maître SALVE, dans son analyse du 07/01/2020, pour le Bloc 4, précisait la nécessité de désigner un syndic pour l'entité générale du Bloc 4 en vue d'organiser celle-ci.

Il est donc très probable que des mesures soient prises pour apporter les solutions juridiques adéquates à cette situation.

Le syndic confirme avoir été mandaté par les entités des Pavillons 4-5-6 en vue d'introduire, au besoin, une procédure judiciaire pour faire nommer le syndic de l'entité générale du Bloc 2 et choisir l'avocat qui suivra cette procédure. D'autres possibilités sont également à l'analyse.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

c) Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de ne pas missionner d'architecte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

d) Conformité incendie : anticipation des travaux de mise en conformité incendie – proposition de mandater un architecte ou une société spécialisée pour dresser un rapport d'état du bâtiment et dérogations éventuelles : suites à donner

Le rapport des pompiers date de 2014. La copropriété s'était conformée aux exigences du bourgmestre pour une première phase des travaux.

Néanmoins, certains travaux, présents au rapport et non imposés par le bourgmestre, n'ont pas été réalisés (les principaux sont : compartimentage, installation d'une colonne d'incendie armée, ...). La copropriété ne décide pas actuellement d'aller plus en avant dans ce dossier.

Le syndic signale que la mise en conformité de l'installation commune électrique est d'ores et déjà assurée et attestée par un rapport d'organisme de contrôle.

De même, le matériel en place (extincteurs, exutoire, éclairages de secours,...) est entretenu périodiquement.

Le syndic propose toutefois, complémentirement, de mandater un architecte pour dresser un rapport d'état du bâtiment par rapport audit rapport de 2014 et des règlements en vigueur.

L'assemblée décide de ne pas mandater d'architecte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 25 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

5. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2019/2020 et 2020/2021 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (1.000 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

Pour l'exercice 2019/2020 : à la date de clôture des comptes au 30/09/2020, le total des charges s'est élevé à 81.713,75 € pour un budget évalué à 92.000 €.

Le capital de la copropriété se composait du fonds de réserve « Immeuble » pour 247.071,57 €.

Pour l'exercice 2020/2021 : à la date de clôture des comptes au 30/09/2021, le total des charges s'est élevé à 77.828,23 € pour un budget évalué à 92.000 €.

Le capital de la copropriété se composait du fonds de réserve « Immeuble » pour 123.632,22 €.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a actuellement aucun contentieux et aucun sinistre commun en cours.

confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

demande à recevoir trimestriellement l'état des impayés et retard de paiement.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

6. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés *(1.000 Q concernées)*

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

7. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques - information

La question du placement de solutions de recharge de véhicules électriques est abordée.

Le syndic informe, dans ce cadre, avoir interpellé les autorités, en regard notamment de ce que ceci implique pour la sécurité incendie et les interventions du SRI. Il est donc possible que ceci débouche donc sur une visite de leurs services et mise en œuvre de prescrits utiles.

Il conviendra également de prévenir l'assurance incendie du bâtiment qui pourrait imposer, non content d'une surprime, un plan de prévention à respecter.

Eu égard à ce qui précède, le syndic propose de revenir devant la prochaine assemblée avec les réponses obtenues sur les implications en matière sécuritaire qui, en fonction, avisera complémentirement sur le lancement d'une étude de placement.

Tout propriétaire désireux d'acquérir un véhicule électrique ou louant à un possesseur de véhicule électrique se devra d'étudier une solution individuelle au départ de son compteur privé qu'il se devra de réaliser « dans les règles de l'art » et le respect des règles en matière de sécurité incendie et de ce type d'installations.

Il lui appartiendra également d'informer l'assurance incendie de la copropriété et de supporter l'éventuel surcoût de prime qui en résulterait.

8. Travaux – communs aux PAVILLONS 4-5-6 : rénovation des parkings – désignation éventuelle d'un architecte en vue de préparer le cahier des charges et dossier de soumission

(1.000 Q concernées)

Les parkings communs « avant » et « arrière » présentent des signes de vétusté avancée. Il est proposé d'envisager leur rénovation. Il s'agit d'un dossier commun aux Pavillons 4-5-6.

Le point est donc porté à l'ordre du jour des assemblées générales des 3 Pavillons.

En cas de désaccord sur la décision, une AG commune réunissant tous les copropriétaires du Bloc 2 sera convoquée afin de débattre de ce point.

En sa séance du 30 mars 2022, l'AG des copropriétaires du Pavillon 4 a décidé de mandater un architecte ou un bureau d'étude pour établir un avant-projet des travaux à envisager.

Le Pavillon 4 souhaiterait que soit envisagée dans cette étude, l'élaboration du projet de réfection des dalles de parking mais également la prise en compte des problèmes d'accès et de sécurité.

Le dossier devrait être préparé de façon à pouvoir scinder clairement la réfection des dalles de parking des autres mesures.

Le Pavillon 5 en sa séance du 31 mars 2022 s'est rallié à la position du Pavillon 4 en prenant une décision identique.

L'assemblée décide de mandater un architecte ou un bureau d'étude pour établir un avant-projet des mesures à prendre.

L'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de l'architecte ou du bureau d'étude (en accord avec les Pavillons 4 et 5) ainsi que pour baliser les points à intégrer dans cette étude.

Le rapport de l'architecte sera porté à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale ordinaire pour décider des suites à y réserver.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

9. Sécurité et incivilités : proposition de placement de caméras dans les parties communes

(1.000 Q concernées)

Il est proposé de placer 3 caméras dans les parties communes (sas des boîtes aux lettres, hall du rez-de-chaussée et porte d'entrée du niveau -1)

L'électricien, la société TECHNICAL SERVICES a remis prix pour un montant de 2.067 € TVAC.

En sa séance du 30 mars 2022, l'AG des copropriétaires du Pavillon 4 a refusé le placement des caméras au niveau des parkings communs du BLOC 2 (Pavillons 4-5-6).

L'Assemblée décide de faire exécuter ce travail sur base du devis repris ci-dessus.

Localisation des caméras :

- 1 caméra au niveau du local poubelles
- 1 caméra au -1 à la sortie de l'ascenseur
- 1 caméra dans le hall d'entrée

Le syndic rappelle qu'il est mandaté pour visionner (si nécessaire), gérer et conserver les images selon les obligations liées à la Commission de la Protection de la Vie Privée. Il précise également que ces prestations peuvent être sujettes à facturation.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

10. Problématique de condensation dans la conciergerie – proposition d'amélioration de la ventilation – décision – budget et financement

(1.000 Q concernées)

Le syndic a été informé, en cours d'année, d'un problème d'humidité dans la conciergerie.

Il s'agit essentiellement d'un problème de condensation trouvant sa source dans un manque de ventilation des locaux.

L'architecte Denis HEUSCHLING du bureau Plan 9 a visité la conciergerie et établi une note technique.

Celle-ci est présentée à l'assemblée. Il en ressort que la conciergerie ne dispose pas des éléments indispensables à sa bonne ventilation (norme NBN D50-001).

La note conclut que, dans ce contexte, le locataire ne peut être tenu pour responsable des problèmes d'humidité dus à la condensation.

Afin de résoudre le problème, l'architecte préconise :

- Le placement de grilles de ventilation dans les châssis (ou carottage dans les murs) des deux chambres et du séjour
- Le placement de grilles de transfert dans les portes intérieures (détalonner les portes)
- Le placement d'un extracteur automatique dans la salle de bain (à raccorder sur une gaine de ventilation)
- Le raccordement de la hotte de la cuisine sur une sortie extérieure (probablement la gaine de ventilation de la salle de bain).

L'ensemble de ces prestations est évalué par l'architecte à 2.800 € Hors TVA.

L'Assemblée décide de faire exécuter cette intervention.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

11. **Proposition de rénovation des boîtes aux lettres – analyse des solutions** (1.000 Q concernées)

Certains copropriétaires estiment que les boîtes aux lettres deviennent vétustes et nécessiteraient une intervention de remise en ordre.

Plusieurs options de remise en ordre peuvent être envisagées pour des coûts fort différents.

Ces options vont du rafraîchissement (ponçage et mise en peinture) au remplacement complet par un bloc de boîtes aux lettres nécessitant des travaux de parachèvement du hall après placement.

Il est donc proposé de préparer ce point pour la prochaine assemblée générale.

L'assemblée souhaite obtenir des prix pour la rénovation des boîtes aux lettres sur base des supports existants (remplacement des portes avec remise en peinture).

L'Assemblée décide de donner mandat au Conseil de Copropriété pour finaliser les choix, y compris budgétaires, pour réalisation avant la prochaine AG.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

12. **Demande de _____ PAVILLON 4) de placer une unité d'air conditionné sur sa terrasse à ses frais – Accord à donner** (1.000 Q concernées)

Il s'agit d'un dossier commun aux Pavillons 4-5-6. Le point est donc porté à l'ordre du jour des assemblées générales des 3 Pavillons.

En cas de désaccord sur la décision, une AG commune réunissant tous les copropriétaires du Bloc 2 sera convoquée afin de débattre de ce point.

En sa séance du 30 mars 2022, l'AG des copropriétaires du PAVILLON 4 a décidé d'autoriser à placer son unité d'air conditionné aux conditions suivantes :

- devra s'assurer que l'installation ne provoquera pas de nuisances sonores.
- Le placement ne devra pas entraver le passage et/ou empêcher l'ouverture des cloisons mobiles de séparation des balcons
- Le propriétaire de l'installation devra s'assurer de l'entretien régulier de l'unité.
- L'unité extérieure ne pourra pas dépasser une longueur de 1 m et une hauteur de 60 cm.
- L'unité extérieure ne pourra pas être fixée au mur et en hauteur.
- L'unité devra être de couleur blanche

En sa séance du 31 mars 2022, l'AG des copropriétaires du PAVILLON 5 a décidé de ne pas autoriser à placer son unité d'air conditionné. Le syndic a informé de ces décisions.

L'Assemblée n'autorise pas à placer son unité d'air conditionné aux mêmes conditions.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

13. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 92.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

- b) Fonds de réserve « Immeuble » : (1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 5.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

- c) Fonds de réserve « Travaux terrasses » - financement du crédit jusqu'en août 2026 : (1.000 Q concernées)

Remboursement du crédit des « Travaux terrasses » à 41.704,08 €/an

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

- d) Autorisation d'appeler le fonds de réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant : (1.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au Fonds de Réserve « Immeuble » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

14. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de copropriété (1 an) :

(1.000 Q concernées)

Présidence :

Assesseurs :

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(1.000.Q concernées)

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

c) Syndic

(1.000 Q concernées)

En préambule, le syndic rappelle, qu'en vertu des dispositions de l'acte de base, le syndic doit être unique pour le bloc 2 (un seul et même syndic pour les Pavillons 4, 5 et 6). Le point a également été porté à l'ordre du jour des AG des Pavillons 4 et 5.

En cas de désaccord sur la décision, une AG commune réunissant tous les copropriétaires du Bloc 2 sera convoquée afin de débattre de ce point.

En sa séance du 30 mars 2022, l'AG des copropriétaires du PAVILLON 4 a décidé de mandater la société ADK pour un mandat de 3 ans à la fonction de syndic.

En sa séance du 31 mars 2022, l'AG des copropriétaires du PAVILLON 5 a décidé de mandater la société ADK pour un mandat de 3 ans à la fonction de syndic.

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025 (conditions consultables sur le site ADK syndic : www.adksyndic.com).

_____ est mandaté(e) pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

L'assemblée indique qu'elle souhaite conserver la même équipe de gestion

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
748,5	748,5		

15. Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Le PAVILLON 4 a demandé au syndic de préparer un point visant à porter à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée, le remplacement des installations de chauffage.
Afin de préparer ce dossier pour une prochaine AG, l'intervention d'un bureau d'étude sera très certainement nécessaire pour analyser les différentes solutions en matière de production et d'économie d'énergie. L'assemblée du PAVILLON 5 s'est associée à cette démarche.
L'assemblée du PAVILLON 6 ne souhaite pas s'associer à cette démarche.
- c) L'assemblée souhaite obtenir une remise de prix pour la rénovation esthétique de la cabine de l'ascenseur pour la prochaine AG.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H40.

Résidence BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2020/10 A 2021/09

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/09/2020	-0,01	0,00
	Report d'exercice au 30/09/2020	-0,07	0,00
		-0,08	0,00
TOTAL DL 010 à répartir sur 1000 quotités, soit -0,0000800000 EU/Quot		-0,08	0,00

DL 011	DEPENSES GENERALES AVEC CONCIERGERIE		
A Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs	321,35	55,77
	Contrat d'entretien ascenseurs	2799,16	158,44
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	272,88	15,45
	Téléphone d'urgence ascenseurs	87,96	15,30
	Electricité ascenseurs	833,42	141,45
		4314,77	386,41
B Electricité			
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	456,86	25,86
	Electricité parties communes	1717,32	293,98
		2174,18	319,84
C Réparations et entretiens			
	Contrats d'entretien extincteurs	436,33	75,73
	Dépannages et réparations chauffage HC	347,89	19,68
	Dépannages et réparations plomberie HC	59,36	3,36
	Entretien décharges et égouts	474,77	39,06
	Nettoyage bâtiment selon contrat	15882,12	2756,40
	Enlèvement ordures ménagères selon contrat	2087,63	0,00
	Entretien jardins et environs selon contrat	2792,56	10,50
	Entretien et réparations bâtiment	117,25	14,77
	Autres entretien bâtiment	19,83	0,00
		22217,74	2919,50
D Groupe hydrophore			
	Autres plomberie et chauffage (hydrophore)	101,19	5,73
	Electricité chauffage et sanitaires (hydrophore)	97,37	0,00
		198,56	5,73
E Frais d'administration			
	Honoraires du syndic	8811,39	0,00
	Etrences attribuées par le CDC	140,00	0,00
		8951,39	0,00
TOTAL DL 011 à répartir sur 1021 quotités, soit 37,0780019589 EU/Quot		37856,64	3631,48

Résidence BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2020/10 A 2021/09

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)		
	A Chauffage		
	Electricité chauffage et sanitaires	615,10	105,37
	Redevance fixe et consommation gaz	13669,29	1559,48
	Frais de relevés chauffage	2363,52	407,38
		16647,91	2072,23
	B Eaux		
	Redevance fixe et consommation eau	8794,09	481,55
		8794,09	481,55
TOTAL DL 610 25.441,63 euros répartis selon les relevés.			
	Soit un solde DébitEUR de 0,37 euros.	25442,00	2553,78
TOTAL DL		63298,56	6185,26
DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/09/2020	-0,01	0,00
	Report d'exercice au 30/09/2020	0,00	0,00
		-0,01	0,00
	A Grosses réparations		
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	3540,65	225,89
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	1215,08	68,78
	Dépannages et réparations chauffage HC	825,22	46,71
	Entretien décharges et égouts	259,70	14,70
	Entretien porte	75,02	15,62
	Aménagement jardins et environs	2033,25	0,00
	Entretien et réparations bâtiment	58,32	3,30
		8007,24	375,00
	B Groupe hydrophore		
	Autres plomberie et chauffage (hydrophore)	842,70	47,70
		842,70	47,70
	C Assurances		
	Assurance incendie	4008,25	0,00
	Assurances assistance judiciaire	708,29	0,00
	Franchise et frais - frais communs	386,89	0,00
		5103,43	0,00
	D Frais d'administration		
	Honoraires avocats	30,31	5,26
	Certificat PEB	75,00	13,10
	Frais administratifs syndic	471,00	0,00
		576,31	18,36
TOTAL DP 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 14,5296700000 EU/Quot		14529,67	441,06
TOTAL DP		14529,67	441,06
TOTAL GLOBAL (DL + DP)		77828,23	6626,32
		EURO	

BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P.- N°Entr.:0.850.189.063

c/o ADK SYNDIC s.a. rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2

Tél. 04/220.70.70 – Fax. 04/220.70.60

N° IPI: 100.022 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 30/12/2021

Contact : Celia STAPELLE
Tél. 04.220.70.78
Accessible de 9h à 12h30

Madame, Monsieur,

Concerné : BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P.

Nous vous prions de trouver, ci-après, les montants dus par catégorie de dépenses, selon le listing ci-annexé.

Décompte de clôture des charges – Période du 01/10/2020 au 30/09/2021

Bien APP 16 - 28 quot. - 365 jours - P		Bien - quot. - 0 jours -		Bien - quot. - 0 jours -	
DL 010 :	0,00	:			
DL 011 :	1.038,19				
DL 610 :	1.395,00				
DP 010 :	406,83				
Priv. Loc. :			Priv. Loc. :		Priv. Loc. :
Priv. Prop. :			Priv. Prop. :		Priv. Prop. :
Total (dont T.V.A. 251,99) 2.840,02		Total (dont T.V.A.)		Total (dont T.V.A.)	
Provisions réclamées - 2.576,00		Provisions réclamées -		Provisions réclamées -	
264,02 €		€		€	

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	264,02
SOLDE A CE JOUR	- 2.144,88
TOTAL	- 1.880,86

Voir explications au verso

Communication :

Nous vous remercions, si le total est débiteur, de régler ce montant sous quinzaine, **UNIQUEMENT** au moyen du virement ci-dessous. Si le total est en votre faveur (*****), il sera déduit de la prochaine demande de paiement – vous pouvez néanmoins en obtenir le remboursement en adressant un mail ou courrier au comptable de votre copropriété en mentionnant votre numéro de compte bancaire.

BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P. c/o ADK SYNDIC s.a.
rue des Fories 2
4020LIEGE 2

<u>ACTIF</u>		<u>PASSIF</u>	
RETARD AVANT CLOTURE	3.068,83	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE - 1000Q	
DEBIT APRES REPARTITION	2.405,99	Report d'exercices	247.071,57
DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	0,37	Apport de l'exercice	32.500,22
FOURNISSEURS PAVES D' AVANCE	11.346,70	Frais/intérêts bancaires	-319,61
LAR - contentieux	784,07	Taxes emmgj/démgt	674,36
COMPTES BANCAIRES		Factures prélevées	-162.315,60
BELFIUS Livret BE59 0882 2717 7126	172.388,44	Rénovation terrasse EA4	-18.341,84
BELFIUS Vue BE77 0682 3712 7742	3.796,41	Rénovation terrasse EA2	-16.114,24
CBC Vue BE20 7320 5836 5456	10.426,02	Rénovation terrasse EA3	-4.366,22
		Rénovation terrasse EA5	-25.010,68
		Honoraires rénovat* terrasses	-10.279,95
		Mission coordinat* séc	-100,83
		Réunions chantiers	-473,49
		Rénovation terrasse EA6	-15.172,12
		Rénovation terrasse EA8	-67.230,56
		Honoraires rénovat* terrasses	-6.795,31
		Transfert vers fd réserve terrasse	2.465,04
		Location appart conciergerie	-895,40
		Loyers conciergerie	6.000,00
		Divers	21,28
			123.632,22
		FONDS DE RESERVE TRAVAUX TERRASSES - 1000Q	
		Apport de l'emprunt	3.475,34
		Factures prélevées	-200.000,00
		Rénovation terrasse EA9	-74.046,15
		Rénovation terrasse EA10	-45.194,47
		Rénovation terrasse EA11	-41.982,19
		Honoraires rénovat* terrasses	-6.795,31
		Rénovation terrasse	-29.516,84
		Transfert du fd réserve immeuble	-2.465,04
		Remboursement emprunt	-3.475,34
		Prélèvement emprunt	200.000,00
		AVANCE AVANT CLOTURE	5.841,03
		CREDITEURS APRES REPARTITION	15.903,71
		DECIMALE DE REPARTITION	0,06
		FOURNISSEURS A PAYER	58.543,00
		SIN 6è Renaerts 5è 4è - 14/10/19	296,81
TOTAL	204.216,83	TOTAL	204.216,83

«Cl_Titre» «Clt_Nom»
 «Clt_Nomcpl»
 «Clt_Adresse» / «Clt_boite»

«Clt_Texte»

«Clt_Pays» - «Clt_CodePost» «Clt_Localite»

Association des copropriétaires de la résidence
BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P., Parc du Bay Bonnet 6 à 4620 FLERON
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 Janvier 2020

Sont présents ou valablement représentés : 27 propriétaires sur un total de 36
 Soit : 767,5 quotités sur un total de 1.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble. Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18h15

Résumé des discussions et décisions prises :

1. **Signature du cahier des présences – fixation du quorum – ouverture de la séance – désignation du bureau** (Art. 577-6§10) (1.000 quotités concernées)

est nommé(e) président(e) de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

QP présentes	Pour	Contre	Abstention
767,5	767,5		



Procès-verbal

Copropriété BAY BONNET PARC - PAV 6 A.C.P. - n° entr. : 0.850.189.063 c/o ADK SYNDIC - PROGEST s.a.

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Ém. 112.254.111 - Agée LP 1 n° 100.022

Organisme de garantie AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

2. **Remarques, doléances écrites des personnes concernées par l'immeuble mais non-propriétaires** (article 577 – 8 §4, 8° du Code Civil)

Le syndic n'a reçu aucune doléance

3. **Mise en conformité des statuts – Situation du dossier**

Le syndic rappelle que la mise en concordance des statuts doit encore être réalisée.

Mandat lui avait été donné pour se faire lors de l'AG du 21/01/2019.

Une analyse juridique des statuts est actuellement en cours au niveau du bloc 4.

Il est fort probable que cette analyse s'applique à la situation des Pavillons 4-5-6

Il apparait que Maître SALVE dans son analyse remise en date du 07/01/2020 pour le bloc 4 précise la nécessité de désigner un syndic pour l'entité générale du Bloc en vue d'organiser celle-ci.

Il est donc très probable que des mesures soient prises courant 2020 pour apporter les solutions juridiques adéquates à cette situation.

L'assemblée mandate le syndic afin qu'il puisse introduire une procédure judiciaire afin de faire nommer le syndic de l'entité générale du BLOC 2 et choisir l'avocat qui suivra cette procédure.

Les PAVILLONS 4 et 5 ont déjà donné mandat dans ce sens.

Une fois la personnalité juridique obtenue pour l'entité générale ainsi que la nomination de son syndic, il sera porté à l'ordre de jour de l'AG plénière la reprise en droit et obligation du chantier de rénovation des terrasses en cours.

L'Assemblée procède au vote.

<i>QP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms : -

4. **Modification de la période de la tenue de l'assemblée générale (1.000 Q)**

Il est décidé de modifier la date de tenue de l'Assemblée Générale statutaire entre le 10/01 et le 25/01 de chaque année.

L'Assemblée procède au vote.

<i>QP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms : -

5. **Rapport d'activité : état des travaux exécutés ou en cours d'exécution, litiges et contentieux**

Les faits et travaux marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Les négociations pour l'année 2020 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 80,99 €/MWh à 59,72 €/MWh.

Le prix du gaz passe quant à lui de 28,38€/MWh à 21,14€/MWh.

La société de nettoyage V IMPEC donne entière satisfaction.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

6. Obligations légales : point de la situation (1.000 Q)

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 2040 ;
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2019 (Validité jusque 2024)
- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2021 ;
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société HENKENS FRERES
- Matériel incendie :
Le matériel est entretenu et contrôlé annuellement.
- Déclaration de classe 3 :
Réalisée en 2016 (Validité 10 ans).
- Ascenseur(s) :
Une nouvelle analyse de risque a été établie en 2019. Celle-ci est valable jusqu'en 2034. Quelques interventions de mise en conformité seront nécessaires. Le syndic les fera réaliser durant l'exercice 2019-2020.
- Amiante :
Un inventaire amiante sera réalisé courant 2020 ;
- Pompiers:
Le rapport des pompiers date de 2014. La copropriété s'était conformée aux exigences du bourgmestre pour une première phase des travaux. Néanmoins, certains travaux présents au rapport et non imposés par le bourgmestre n'ont pas été réalisés (les principaux sont : compartimentage, installation d'une colonne d'incendie armée, ...). La copropriété ne décide pas actuellement aller plus en avant dans ce dossier

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

7. Rapport du conseil de copropriété (Art. 577-8/1 § 4 et Art. 577-8 § 4 – 14°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.
L'assemblée en prend acte.

8. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – Rapport du Commissaire aux Comptes avant vérifié les comptes (1.000 Q)

confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Le(s) montant(s) repris au bilan au 30/09/2018 du fonds de réserve « IMMEUBLE » s'élève à : 217.606,44€.

demande à recevoir un rapport trimestriel de la situation. Le syndic répondra à cette demande et l'invite à le contacter si nécessaire.

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 0 € et les dossiers de sinistres communs 386,89 €.

L'Assemblée procède au vote.

<i>OP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms : -

L'Assemblée approuve les comptes.



9. Rénovation des terrasses : planning d'exécution – finalisation des choix relatifs à l'emprunt bancaire (1.000 Q)

Le syndic précise que le placement de l'échafaudage a débuté ce lundi 13/01/2020.
La fin de chantier pour la 1^{ère} phase (façade arrière) est fixée au contrat d'entreprise au 30/06/2020 et au 12/03/2021 pour le chantier complet.

Ces travaux seront partiellement financés par un emprunt bancaire. Le solde sera financé par le fonds de réserve.

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier et contracter un emprunt d'un montant de 200.000 € à un taux compris entre 0 % et 2 %, sur une durée de 5 ans à taux fixe, sachant que la date de souscription de l'emprunt prise en compte par la banque pour application du taux est de 4 mois après l'assemblée.

Les appels de fonds au fonds de réserve pourront certainement être diminués dès l'exercice 2020-2021.

Le syndic précise que cette démarche ne pourra être effectuée qu'à la condition que le contrat de syndic liant la copropriété à la société syndic soit signé et rentré.

Chaque décision est prise par un vote individuel avec un résultat identique.

L'Assemblée procède au vote.

<i>QP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms : -

signalent des problèmes d'humidité. Le syndic fera voir ces problèmes à l'architecte et y réservera les suites utiles.

10. Fixation des budgets de l'exercice 2019/2020

a) Charges courantes – proposition de maintien du budget à 92.000 € (1.000 Q) :

Fixation du fonds de roulement à 92.000 €

L'Assemblée procède au vote.

<i>QP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms : -

a) Fonds de réserve – proposition de maintien du budget à 60.000 € (1.000 Q) :

Fixation du fonds de réserve IMMEUBLE à 60.000 €

L'Assemblée procède au vote.

<i>QP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms : -

11. Décharge au syndic, au Commissaire aux Comptes et au Conseil de Copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (1.000 Q)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

L'Assemblée procède au vote.
Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>QP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms : -

12. Mise en conformité des statuts – mandat à octroyer au syndic (1.000 Q)

Ce point fait double emploi avec le point 3 et a déjà été débattu.
Il est donc clôturé d'office.

13. Mandat à octroyer au syndic en vue de détenir et d'assurer le suivi du DIU (1.000 Q)

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété.
L'Assemblée procède au vote.

<i>QP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms : -

14. Travaux – KONE : proposition de modernisation du système de communication de l'ascenseur (1.000 Q)

La société KONE peut réaliser cette intervention pour un montant de 1.249,74 € TTC.
Il est proposé à l'AG de maintenir le système actuel (ligne fixe) .

L'Assemblée procède au vote.

<i>QP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms : -

15. Elections statutaires (1 an)

a) Conseil de Copropriété – Election du Président et des Assesseurs (1.000 Q) :

Présidence :

Assesseur :

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>QP présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms :-

b) Désignation du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2019/2020 (1.000 Q) :

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Op. présentes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
767,5	767,5		

Noms :

16. Rédaction du procès-verbal d'assemblée – relecture et signature dudit procès-verbal – levée de la séance

Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h20

Signatures :

Président(e) :

Participants :

Syndic :

BAY BONNET 6 - ACP

AGE DU 23 JANVIER 2020

N°	Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
1		28	R	28	1
2		34	P	34	1
3		28		0	0
4		25,5	P	25,5	1
5		23	R	23	1
6		28	P	28	1
7		25,5	P	25,5	1
8		25,5	P	25,5	1
9		28	P	28	1
10		28	R	28	1
11		33		0	0
12		31,5	P	31,5	1
13		25,5	R	25,5	1
14		28	P	28	1
15		28		0	0
16		31,5		0	0
17		31,5	P	31,5	1
18		31,5	P	31,5	1
19		28	P	28	1
20		25,5	P	25,5	1
21		25,5	P	25,5	1
22		34	R	34	1
23		34	R	34	1
24		28		0	0
25		28		0	0
26		25,5		0	0
27		28		0	0
28		30	P	30	1
29		28	R	28	1
30		28	R	28	1
31		2,5		0	0
32		25,5	P	25,5	1
33		28	P	28	1
34		31,5	P	31,5	1
35		28	P	28	1
36		28	P	28	1
Quotités totales =				1000	
				Quotités	Présents
				767,5	27
				Quotités %	Présents %
				76,75	75,00
					Nbr proprio total
					36

QUORUM : OK