

Liège, le 26/08/2024

Concerne : Parking Sauvenière
Vente emplacements non conventionnés 712

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande, voici les informations demandées :

1. Le fonds de roulement s'élève à 23 723,79€ et le fond de réserve s'élève à 14 435,42€
2. Un arriéré de 150€ est dû par le cédant correspond à la provision aux charges pour le second semestre 2024.
3. Un appel au fonds de réserve de 250€ a été décidé lors de l'AG du 11 avril 2024.
4. Aucune procédure judiciaire relative à la copropriété n'est en cours.
5. Procès-verbaux des deux dernières AG en annexe : AGO du 13/4/2023 et du 11/4/2024.
6. Les décomptes périodiques des charges des trois dernières années.
7. Copie des trois derniers bilans approuvé lors des l'AGO du 13/4/2023 et 11/4/2024 en annexe.

Aucuns travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure n'ont été effectués dans les parties communes à compter du 1^{er} mai 2001.

En restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre parfaite considération.

D_i R
SIDE +

Copropriété 'PARKING SAUVENIERE'

side⁺

Syndic
Rue de Fragnée 61A
4000 Liège

4020 Liège

GSM 0495.17.48.78
Mail : af.bayard@sideplus.be

T.V.A. BE 650.458.541
ING BE58 3401 5031 5379

26-août-24

Facture N° 195

Doit pour:

Provision aux charges 2024

Emplacement(s) n°713

| | Quantité | Prix Unitaire Soumis TVA 21% | Prix Unitaire Soumis TVA 0% | Total |
|-------------------------------|----------|---------------------------------|--------------------------------|----------|
| Provisions 2ème semestre 2024 | 1 | | 150,00 | 150,00 € |

Montant à payer pour le 15/09/2024

150,00 €

Montant que nous vous remercions de verser sur le compte BE58 3401 5031 5379
en indiquant la référence

VUR/ 195

PAIEMENT AU COMPTANT

Copropriété "PARKING SAUVENIERE"

Bilan Copropriété au 31.12.2021

ACTIF 149 061,94 €

| | |
|--------------------------|------------|
| Propriétaires | 1 518,21€ |
| Précompte | 0,00€ |
| Charges à récupérer 2018 | 58 364,08€ |
| Frais à récupérer | 2 981,41€ |
| Banque ING | 60 068,15€ |
| Livret vert | 3 396,31€ |
| Compte Convention | 22 733,78€ |

PASSIF 149 061,94

| | |
|---------------------|------------|
| Fonds de Réserve | 26 532,87€ |
| Fonds de Roulement | 23 273,79€ |
| Fournisseurs | 2 920,62€ |
| Factures à Recevoir | 13 171,37€ |
| TVA à payer | 2 191,62€ |
| ONSS | 21,67€ |
| Salaires à payer | 250,00€ |
| Provisions reçues | 80 700,00€ |

| Libellé | Montants à répartir | Par emplacement | | |
|----------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | | HTVA | TVA | TOTAL |
| Entretien Bâtiment | 8 229,49 € | 18,37 € | 3,86 € | 22,23 € |
| Contrat Ascenseurs | 4 209,14 € | 9,40 € | 1,97 € | 11,37 € |
| Redevances contrôle | 1 067,09 € | 2,38 € | 0,50 € | 2,88 € |
| Entretien Extincteurs | 534,75 € | 1,19 € | 0,25 € | 1,44 € |
| Fournitures de bureau et imprimé | 120,02 € | 0,27 € | 0,06 € | 0,32 € |
| Petit Matériel | 277,02 € | 0,62 € | 0,13 € | 0,75 € |
| Electricité communs | 8 403,45 € | 18,76 € | 3,94 € | 22,70 € |
| Frais administration | 1 009,17 € | 2,25 € | 0,47 € | 2,73 € |
| Frais Secrétariat social | 1 539,93 € | 3,44 € | 0,72 € | 4,16 € |
| Assurance Incendie | 4 065,58 € | 9,07 € | 0,00 € | 9,07 € |
| Assurance RC | 194,73 € | 0,43 € | 0,00 € | 0,43 € |
| Honoraires avocats | 226,00 € | 0,50 € | 0,11 € | 0,61 € |
| Personnel intérimaire | 9 654,14 € | 21,55 € | 4,53 € | 26,07 € |
| Honoraires Syndic | 15 456,00 € | 34,50 € | 7,25 € | 41,75 € |
| Téléphone | 751,03 € | 1,68 € | 0,35 € | 2,03 € |
| Services et Biens divers | 55 737,54 € | 124,41 € | 24,13 € | 148,54 € |
| Rémun. Ouvrier Balayage | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Rémun. Ouvrier Gardien | 13 594,95 € | 30,35 € | 0,00 € | 30,35 € |
| Frais de déplacements | 387,02 € | 0,86 € | 0,00 € | 0,86 € |
| Cotisations Patronales Balayage | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Cotisations Patronales Gardien | 27 202,39 € | 60,72 € | 0,00 € | 60,72 € |
| Redistribution ONSS | -7 220,97 € | -16,12 € | 0,00 € | -16,12 € |
| Autres Frais de Personnel | 2 726,77 € | 6,09 € | 0,00 € | 6,09 € |
| Frais de personnel | 36 690,16 € | 81,90 € | 0,00 € | 81,90 € |
| Ch Fiscales d'Exploitation | 446,53 € | 1,00 € | 0,00 € | 1,00 € |
| Intérêts, Commissions et Frais | 255,33 € | 0,57 € | 0,00 € | 0,57 € |
| Produits financiers | -1 706,11 € | -3,81 € | 0,00 € | -3,81 € |
| Total dépenses période | 91 423,45€ | 204,07€ | 24,13€ | 228,20€ |

Calcul pour un emplacement

| | | |
|------------------------------------|----------------|--------------------|
| Montant soumis à la TVA | 114,90€ | 24,13€ |
| Montants non soumis à la TVA | 89,17€ | 0,00€ |
| Total pour un emplacement | 204,07€ | 24,13 |
| Propriétaires conventionnés | 162 | 33 059,37 € |
| Propriétaires occupants | 286 | 58 364,08 € |
| Total | | 91 423,45 € |

Copropriété "PARKING SAUVENIERE"

Bilan Copropriété au 31.12.2022

ACTIF 130 647,74 €

| | |
|--------------------------|------------|
| Propriétaires | 4 203,73€ |
| Fournisseurs | 567,11€ |
| Charges à récupérer 2018 | 65 121,71€ |
| Frais à récupérer | 6 938,98€ |
| Banque ING | 48 729,32€ |
| Livret vert | 3 396,01€ |
| Compte Convention | 1 690,88€ |

PASSIF 130 647,74

| | |
|---------------------|------------|
| Fonds de Réserve | 32 664,74€ |
| Fonds de Roulement | 23 723,79€ |
| Factures à Recevoir | 2 894,28€ |
| TVA à payer | 2 468,80€ |
| Salaires à payer | 1 838,14€ |
| Provisions reçues | 67 057,99€ |

| Libellé | Montants à répartir | Par emplacement | | |
|----------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | | HTVA | TVA | TOTAL |
| Entretien Bâtiment | 4 162,95 € | 9,29 € | 1,95 € | 11,24 € |
| Contrat Ascenseurs | 3 183,82 € | 7,11 € | 1,49 € | 8,60 € |
| Redevances contrôle | 346,96 € | 0,77 € | 0,16 € | 0,94 € |
| Entretien Extincteurs | 567,71 € | 1,27 € | 0,27 € | 1,53 € |
| Fournitures de bureau et imprimé | 36,52 € | 0,08 € | 0,02 € | 0,10 € |
| Petit Matériel | 473,12 € | 1,06 € | 0,22 € | 1,28 € |
| Fourniture Peintures | 551,04 € | 1,23 € | 0,26 € | 1,49 € |
| Electricité communs | 20 456,05 € | 45,66 € | 9,59 € | 55,25 € |
| Ronde sécurité | 2 528,24 € | 5,64 € | 1,19 € | 6,83 € |
| Frais administration | 1 290,18 € | 2,88 € | 0,60 € | 3,48 € |
| Frais Secrétariat social | 1 533,98 € | 3,42 € | 0,72 € | 4,14 € |
| Assurance Incendie | 4 293,04 € | 9,58 € | 0,00 € | 9,58 € |
| Assurance RC | 198,62 € | 0,44 € | 0,00 € | 0,44 € |
| Honoraires Syndic | 16 145,28 € | 36,04 € | 7,57 € | 43,61 € |
| Téléphone | 826,07 € | 1,84 € | 0,39 € | 2,23 € |
| Services et Biens divers | 56 593,58 € | 126,32 € | 24,42 € | 150,75 € |
| Rémun. Ouvrier Peinture | 670,68 € | 1,50 € | 0,00 € | 1,50 € |
| Rémun. Ouvrier Gardien | 28 145,97 € | 62,83 € | 0,00 € | 62,83 € |
| Frais de déplacements | 378,47 € | 0,84 € | 0,00 € | 0,84 € |
| Cotisations Patronales Peinture | 36,41 € | 0,08 € | 0,00 € | 0,08 € |
| Cotisations Patronales Gardien | 12 157,97 € | 27,14 € | 0,00 € | 27,14 € |
| Redistribution ONSS | -3 001,09 € | -6,70 € | 0,00 € | -6,70 € |
| Autres Frais de Personnel | 2 553,79 € | 5,70 € | 0,00 € | 5,70 € |
| Frais de personnel | 40 942,20 € | 91,39 € | 0,00 € | 91,39 € |
| Ch Fiscales d'Exploitation | 582,14 € | 1,30 € | 0,00 € | 1,30 € |
| Intérêts, Commissions et Frais | 112,81 € | 0,25 € | 0,00 € | 0,25 € |
| Total dépenses période | 98 230,73€ | 219,27€ | 24,42€ | 243,69€ |

Calcul pour un emplacement

| | | |
|------------------------------------|----------------|--------------------|
| Montant soumis à la TVA | 116,30€ | 24,42€ |
| Montants non soumis à la TVA | 102,97€ | 0,00€ |
| Total pour un emplacement | 219,27€ | 24,42 |
| Propriétaires conventionnés | 151 | 33 109,02 € |
| Propriétaires occupants | 297 | 65 121,71 € |
| Total | | 98 230,73 € |

Copropriété "PARKING SAUVENIERE"

Bilan Copropriété au 31.12.2023

| | |
|--------------------------|---------------------|
| ACTIF | 149.347,22 € |
| Propriétaires | 2.018,34€ |
| Fournisseurs | 0,00€ |
| Charges à récupérer 2018 | 78.135,02€ |
| Frais à récupérer | 2.981,41€ |
| Banque ING | 27.898,32€ |
| Livret vert | 3.400,86€ |
| Compte Convention | <u>34.913,27€</u> |

| | |
|---------------------|-------------------|
| PASSIF | 149.347,22 |
| Fonds de Réserve | 14.435,42€ |
| Fonds de Roulement | 23.723,79€ |
| Fournisseurs | 16.435,79€ |
| Factures à Recevoir | 3.653,06€ |
| TVA à payer | 3.199,14€ |
| ONSS | 0,00€ |
| Salaires à payer | 0,00€ |
| Provisions reçues | <u>87.900,02€</u> |

| Libellé | Montants à répartir | Par emplacement | | |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | | HTVA | TVA | TOTAL |
| Entretien Bâtiment | 4.531,22 € | 10,11 € | 2,12 € | 12,24 € |
| Contrat Ascenseurs | 3.209,52 € | 7,16 € | 1,50 € | 8,67 € |
| Redevances contrôle | 745,97 € | 1,67 € | 0,35 € | 2,01 € |
| Entretien Extincteurs | 604,14 € | 1,35 € | 0,28 € | 1,63 € |
| Petit Matériel | 432,92 € | 0,97 € | 0,20 € | 1,17 € |
| Electricité communs | 15.534,00 € | 34,67 € | 7,28 € | 41,96 € |
| Ronde sécurité | 7.469,16 € | 16,67 € | 3,50 € | 20,17 € |
| Frais administration | 1.501,18 € | 3,35 € | 0,70 € | 4,05 € |
| Frais Secrétariat social | 1.908,38 € | 4,26 € | 0,89 € | 5,15 € |
| Assurance Incendie | 4.876,33 € | 10,88 € | 0,00 € | 10,88 € |
| Assurance RC | 377,59 € | 0,84 € | 0,00 € | 0,84 € |
| Honoraires Syndic | 17.829,00 € | 39,80 € | 8,36 € | 48,15 € |
| Téléphone | 987,56 € | 2,20 € | 0,46 € | 2,67 € |
| Services et Biens divers | 60.006,97 € | 133,94 € | 25,67 € | 159,61 € |
| Rémun. Ouvrier Gardien | 38.600,60 € | 86,16 € | 0,00 € | 86,16 € |
| Frais de déplacements | 487,75 € | 1,09 € | 0,00 € | 1,09 € |
| Cotisations Patronales Gardien | 14.727,84 € | 32,87 € | 0,00 € | 32,87 € |
| Redistribution ONSS | -1.715,73 € | -3,83 € | 0,00 € | -3,83 € |
| Autres Frais de Personnel | 2.353,65 € | 5,25 € | 0,00 € | 5,25 € |
| Frais de personnel | 54.454,11 € | 121,55 € | 0,00 € | 121,55 € |
| Ch Fiscales d'Exploitation | 541,05 € | 1,21 € | 0,00 € | 1,21 € |
| Intérêts, Commissions et Frais | 625,23 € | 1,40 € | 0,00 € | 1,40 € |
| Total dépenses période | 115.526,36€ | 257,87€ | 25,67€ | 283,54€ |

Calcul pour un emplacement

| | | |
|------------------------------------|----------------|---------------------|
| Montant soumis à la TVA | 122,22€ | 25,67€ |
| Montants non soumis à la TVA | 135,65€ | 0,00€ |
| Total pour un emplacement | 257,87€ | 25,67 |
| Propriétaires conventionnés | 145 | 37.391,34 € |
| Propriétaires occupants | 303 | 78.135,02 € |
| Total | | 115.526,36 € |

Association des copropriétaires PARKING SAUVENIÈRE

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 13 avril 2023 Hôtel Penta - Liège

1. Nomination du bureau de l'assemblée

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Ouverture de la séance

Président : Monsieur M. M.

Secrétaire : Madame Ann.

90 propriétaires sur 189 sont présents ou représentés soit 259... emplacements sur 443.
L'assemblée est valablement constituée et peut délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

2. Rapport d'activité syndic

Le rapport détaillé de l'activité du syndic a été joint à la convocation.

3. Approbation des comptes de la copropriété,

Rapport du vérificateur, décharge et nomination du commissaire

Les comptes ont été envoyés avec la convocation.

Au niveau des dépenses ordinaires nous relevons une augmentation par rapport à 2021. Le delta se situe principalement au niveau de l'entretien bâtiments (-) (barrière-ascenseur), de l'électricité (+), rondes de sécurité (+), personnel intérim (-) et des frais de personnels (+). Des dépenses exceptionnelles concernent l'acompte pour la mise en conformité des ascenseurs.

Au niveau du bilan, le montant dû par les conventionnés à la copropriété s'élève à 1690,88€.

Madame Martine L. donne lecture du rapport des Commissaires aux comptes. Les commissaires aux comptes sont Madame L. et Monsieur S. Les comptes 2022 de la copropriété sont approuvés à l'unanimité.

Il est donné décharge aux commissaires aux comptes, Madame L. et Monsieur S. à l'unanimité.

Madame L. et Monsieur S. sont d'accord de poursuivre cette mission. Cette décision est prise à l'unanimité.

4. Provision aux charges

Le montant de la provision semestrielle reste fixé à 150,00€.

Les provisions demandées en 2022 (300€) sont supérieures aux charges réelles qui s'élèvent à 243,69 € le delta est de 56,31€. Il a été convenu à l'unanimité de transférer le solde au fonds de réserve.

5. Décharge au Conseil de copropriété

Il est donné décharge au Conseil à l'unanimité.

6. Décharge au syndic, mandataire civil

Il est donné décharge au syndic à l'unanimité.

7. Présentation et approbation du budget 2023, dépenses courantes et dépenses extraordinaires prévisibles.

Les budgets des dépenses courantes et extraordinaires prévisibles ont été envoyés avec la convocation.

Le budget des dépenses courantes est accepté sans opposition ni abstention.
Le budget des dépenses extraordinaires est accepté sans opposition ni abstention. Il sera ajouté à ce budget extraordinaire le coût de peinture + signalisation + marquage au sol pour les étages 0-1-2 et l'installation de panneaux photovoltaïque (voir divers).

8. Election du Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété 2022 était composé de :
Mesdame Béatrice Ann et Martine Lo ainsi que de
Messieurs Michel Alain De et Arnaud Si Ils sont tous d'accord de reconduire
à l'exception de Monsieur De leurs mandats, nous le remercions. Les membres sont réélus
à l'unanimité.

9. Divers

- Une étude de prix photovoltaïques a été réalisée. Deux possibilités : Installation traditionnelle avec compensation : le toit ne sera pas couvert entièrement et le gain estimé annuellement 30% des consommation. budget 27000€ – Installation industrielle sans compensation mais rachat du surplus d'énergie : Autoconsommation de max 25% + Budget = nouveau compteur intelligent bidirectionnel + étude Resa (10 000€)-budget 70000€. Il a été décidé d'installer les panneaux selon la proposition traditionnelle.
- Un propriétaire demande à faire décorer les 3 premiers niveaux du parking par des écoles d'art/Créham. Le conseil propose de faire appel à projet qui seront validés par le conseil.
- Plusieurs propriétaires demandent à pouvoir installer des bornes de rechargement sur leurs emplacements. Etant donné que l'installation de bornes demande un renforcement du compteur et une analyse de Resa. Il a été décidé de demander une étude à Resa pour le placement de 50 bornes.
- Il a été décidé que l'affichage des ventes et location serait fait exclusivement par le syndic, actualisé tous les 1^{er} du mois.
Les données à transmettre par mail au syndic pour le 25 du mois précédent d'affichage :
Nom du propriétaire – téléphone – mail - n° emplacement – Prix demandé.

Aucun autre point n'étant soulevé, aucune question écrite n'ayant été adressée au syndic, les propriétaires sont remerciés de leur présence et la réunion est levée à

10. Procès-verbal

Approbation et signatures

le Président :

le secrétaire :

Autres propriétaires :

Association des copropriétaires PARKING SAUVENIÈRE

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 11 avril 2024 Hôtel Penta - Liège

1. Nomination du bureau de l'assemblée

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Ouverture de la séance

Président : Monsieur M... V.

Secrétaire : Madame Anr

94 propriétaires sur 189 sont présents ou représentés soit 291 emplacements sur 443.
L'assemblée est valablement constituée et peut délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

2. Rapport d'activité syndic

Le rapport détaillé de l'activité du syndic a été joint à la convocation.

3. Approbation des comptes de la copropriété,

Rapport du vérificateur, décharge et nomination du commissaire

Les comptes ont été envoyés avec la convocation.

Au niveau des dépenses ordinaires nous relevons une augmentation par rapport à 2022 Le delta se situe principalement au niveau de l'électricité (-), rondes de sécurité (-), et des frais de personnels (+). Des dépenses exceptionnelles concernent le solde pour la mise en conformité des ascenseurs, le placement de 48 panneaux photovoltaïques et le remplacement de la barrière d'entrée.

Au niveau du bilan, le montant dû par les conventionnés à la copropriété s'élève à 34 913,27€.

Aucune question n'ayant été formulée par écrit à l'attention du syndic. Les commissaires aux comptes Mme M Lc et Mr A S_i confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler. Les comptes 2023 de la copropriété sont approuvés à l'unanimité.

Il est donné décharge aux commissaires aux comptes, Madame Lc et Monsieur S_i à l'unanimité.

Madame Lc et Monsieur S_i sont d'accord de poursuivre cette mission. Madame Dr les rejoint. Cette décision est acceptée à l'unanimité.

4. Provision aux charges

Le montant de la provision semestrielle reste fixé à 150,00€.

Les provisions demandées en 2023 (300€) sont supérieures aux charges réelles qui s'élèvent à 283,54 € le delta est de 16,46€. Ce montant sera à valoir sur la facture d'avril 2024 suite à cette AG. Cette décision est prise à l'unanimité.

5. Décharge au Conseil de copropriété

Il est donné décharge au Conseil à l'unanimité.

6. Décharge au syndic, mandataire civil

Il est donné décharge au syndic à l'unanimité.

7. Présentation et approbation du budget 2024, dépenses courantes et dépenses extraordinaires prévisibles.

Les budgets des dépenses courantes et extraordinaires prévisibles ont été envoyés avec la convocation.

Le budget des dépenses courantes est accepté sans opposition ni abstention.

Le budget des dépenses extraordinaires est accepté sans opposition ni abstention. Le poste placement d'enceinte sera remplacé par de la signalisation.

Afin de couvrir les dépenses extraordinaires, il a été décidé sans opposition ni abstention un appel pour le fonds de réserve d'un montant de 250€/emplacement qui sera facturé en avril 2024 suite à cette AG.

8. Renouvellement du contrat du syndic

Le mandat du syndic est arrivé à son terme fin 2023. Celui-ci est renouvelé à l'unanimité pour 3 ans à dater du 1/1/2024.

9. Election du Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété 2023 était composé de :

Mesdame B [nom] et Monsieur A [nom] ainsi que de Messieurs M [nom] et A [nom]. Ils sont tous d'accord de reconduire leurs mandats, nous les remercions. Madame D [nom] et Monsieur U [nom]. Les membres sont réélus à l'unanimité.

10. Divers

- Date de la prochaine AG le jeudi 10/4/2025
- Nous avons consulté les pompiers concernant la possibilité de placer des bornes photovoltaïque. Les conditions sont les suivantes : Elles doivent être placées à maximum 45m de l'entrée et installées au rez de chaussée ou 1er étage. Les propriétaires concernés et intéressés sont invités à se faire connaître.
- Il est demandé d'analyser la possibilité de placer un volet ajouré qui pourrait être fermé 20h/24.

Aucun autre point n'étant soulevé, aucune question écrite n'ayant été adressée au syndic, les propriétaires sont remerciés de leur présence et la réunion est levée à 20h15

11. Procès-verbal

Approbation et signatures

le Président :

le secrétaire :

Autres propriétaires :