

# Association des copropriétaires PARKING SAUVENIÈRE

## Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 31 mars 2022 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 [REDACTED]

Secrétaire : Madame [REDACTED]

95 propriétaires sur 184 sont présents ou représentés soit 276 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 diminution par rapport à 2020. Le delta se situe principalement au niveau de l'entretien bâtiments (+) (barrière-ascenseur), de l'électricité (+), des frais d'intérieur (+) et des frais de personnels (-). Des dépenses exceptionnelles concernent principalement la mise à jour du système informatique et la mise en place de caméras de surveillance.

Au niveau du bilan, le montant dû par les conventionnés à la copropriété s'élève à 22 733.78€.

Madame [REDACTED] donne lecture du rapport des Commissaires aux comptes. Les commissaires aux comptes sont Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED]. Les comptes 2021 de la copropriété sont approuvés à l'unanimité.

Il est donné décharge aux commissaires aux comptes, Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] à l'unanimité.

[REDACTED] et Madame [REDACTED] sont d'accord de poursuivre cette mission. Monsieur [REDACTED] les rejoint. 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 2021 (300€) sont supérieures aux charges réelles qui s'élèvent à 228.20€ le delta est de 71.8€. Il a été convenu à l'unanimité de répartir le solde comme suit : transfert au fonds de réserve 31,8€ le solde de 40€ sera déduit de la facture de provision du premier semestre 2022.

### 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 2022, 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.

**8. Election du Conseil de copropriété**

Le Conseil de copropriété 2021 était composé de :

Mesdam [redacted] et [redacted] ainsi que de Messieurs [redacted] et [redacted]. Ils sont tous d'accord de reconduire leurs mandats, nous le remercions. Les membres sont réélus à l'unanimité.

**9. Divers**

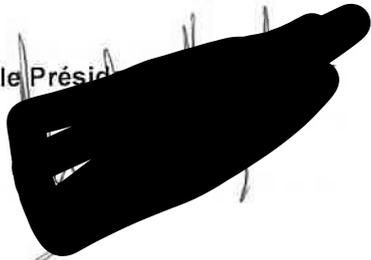
- Un des copropriétaires demande à ce qu'on installe un cadenas sur la prise électrique au niveau de la porte de l'ascenseur.
- Un propriétaire demande que l'on intervienne au sujet du lierre qui pousse sur le mur mitoyen.
- Un propriétaire demande une analyse d'offre d'installation de panneaux solaires sur le toit, pour le budget extraordinaire 2023.

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 19h50

**10. Procès-verbal**

Approbation et signatures

le Président :



le secrétaire :



Autres propriétaires :





## 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 :

Mesdames [redacted] et [redacted] ainsi que de Messieurs [redacted]. Ils sont tous d'accord de reconduire à l'exception de Monsieur [redacted] 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 consommations. 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<sup>er</sup> 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

# Copropriété "PARKING SAUVENIERE"

## Bilan Copropriété au 31.12.2020

<b>ACTIF</b>	<b>214 173,83 €</b>
Propriétaires	1 479,33€
Précompte	0,00€
Charges à récupérer 2020	62 888,83€
Charges à récupérer 2019	71 250,88€
Frais à récupérer	2 981,41€
Banque ING	89 541,43€
Livret vert	3 395,95€
Compte Convention	<u>-17 364,00€</u>

<b>PASSIF</b>	<b>214 173,83</b>
Fonds de Réserve	22 529,79€
Fonds de Roulement	22 598,79€
Fournisseurs	1 912,86€
Factures à Recevoir	548,09€
TVA à payer	2 670,60€
Salaires à payer	3 713,70€
Provisions reçues	<u>160 200,00€</u>

Libellé	Montants à répartir	Par emplacement		
		HTVA	TVA	TOTAL TVAC
	€			
Entretien Bâtiment	821,14 €	1,83 €	0,38 €	2,22 €
Contrat Ascenseurs	2 959,18 €	6,61 €	1,39 €	7,99 €
Redevances contrôle	650,56 €	1,45 €	0,30 €	1,76 €
Entretien Extincteurs	523,86 €	1,17 €	0,25 €	1,41 €
Fournitures de bureau et imprimé	160,63 €	0,36 €	0,08 €	0,43 €
Petit Matériel	324,30 €	0,72 €	0,15 €	0,88 €
Electricité communs	7 674,19 €	17,13 €	3,60 €	20,73 €
Frais administration	662,61 €	1,48 €	0,31 €	1,79 €
Frais Secrétariat social	1 991,00 €	4,44 €	0,93 €	5,38 €
Assurance Incendie	3 947,12 €	8,81 €	0,00 €	8,81 €
Assurance RC	194,73 €	0,43 €	0,00 €	0,43 €
Honoraires Syndic	15 237,02 €	34,01 €	7,14 €	41,15 €
Personnel intérimaire	3 527,32 €	7,87 €	1,65 €	9,53 €
Téléphone	836,65 €	1,87 €	0,39 €	2,26 €
<b>Services et Biens divers</b>	<b>39 510,31 €</b>	<b>88,19 €</b>	<b>16,58 €</b>	<b>104,77 €</b>
Rémun. Ouvrier Balayage	2 609,46 €	5,82 €	0,00 €	5,82 €
Rémun. Ouvrier Gardien	14 358,72 €	32,05 €	0,00 €	32,05 €
Frais de déplacements	431,14 €	0,96 €	0,00 €	0,96 €
Cotisations Patronales Balayage	141,56 €	0,32 €	0,00 €	0,32 €
Cotisations Patronales Gardien	42 614,95 €	95,12 €	0,00 €	95,12 €
Redistribution ONSS	-3 718,06 €	-8,30 €	0,00 €	-8,30 €
Autres Frais de Personnel	2 887,38 €	6,45 €	0,00 €	6,45 €
<b>Frais de personnel</b>	<b>59 325,15 €</b>	<b>132,42 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>132,42 €</b>
Ch Fiscales d'Exploitation	547,74 €	1,22 €	0,00 €	1,22 €
Intérêts, Commissions et Frais	48,41 €	0,11 €	0,00 €	0,11 €
Produits financiers	-574,79 €	-1,28 €	0,00 €	-1,28 €
<b>Total dépenses période</b>	<b>98 856,82€</b>	<b>220,66€</b>	<b>16,58€</b>	<b>237,24€</b>

	Nombre	Total
Propriétaires conventionnés	<b>163</b>	35 967,99 €
Propriétaires occupants	<b>285</b>	62 888,83 €
<b>Total</b>		<u><b>98 856,82 €</b></u>



# Copropriété "PARKING SAUVENIERE"

## Bilan Copropriété au 31.12.2021

<b>ACTIF</b>		<b>149 061,94 €</b>
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€	

<b>PASSIF</b>		<b>149 061,94</b>
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 €
<b>Services et Biens divers</b>	<b>55 737,54 €</b>	<b>124,41 €</b>	<b>24,13 €</b>	<b>148,54 €</b>
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 €
<b>Frais de personnel</b>	<b>36 690,16 €</b>	<b>81,90 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>81,90 €</b>
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 €
<b>Total dépenses période</b>	<b>91 423,45€</b>	<b>204,07€</b>	<b>24,13€</b>	<b>228,20€</b>

### Calcul pour un emplacement

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



# Copropriété "PARKING SAUVENIERE"

## Bilan Copropriété au 31.12.2022

<b>ACTIF</b>		<b>130 647,74 €</b>
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€	

<b>PASSIF</b>		<b>130 647,74</b>
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 €
<b>Services et Biens divers</b>	<b>56 593,58 €</b>	<b>126,32 €</b>	<b>24,42 €</b>	<b>150,75 €</b>
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 €
<b>Frais de personnel</b>	<b>40 942,20 €</b>	<b>91,39 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>91,39 €</b>
Ch Fiscales d'Exploitation	582,14 €	1,30 €	0,00 €	1,30 €
Intérêts, Commissions et Frais	112,81 €	0,25 €	0,00 €	0,25 €
<b>Total dépenses période</b>	<b>98 230,73€</b>	<b>219,27€</b>	<b>24,42€</b>	<b>243,69€</b>

### Calcul pour un emplacement

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

