

Parc du Bay Bonnet 2

4620 FLERON

N° entr. : 0.850.148.778

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

Votre contact :

Etude du Notaire CRISMER

Par mail

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

Nos réf. : JFL/vp

Vos réf. : 00-01-5654/003 - FB

A.C.R. BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P., Parc du Bay Bonnet 2 à 4620 FLERON

Renseignements « avant compromis » et « après compromis »

Objet : Mutation - Bien(s) : APP 08 de 28 quotités et GAR 05 de 2,5 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 : 05-20/01

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 et 2 du CC) :

Nous souhaitons tout d'abord attirer 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.

Enfin, les renseignements ci-après sont donnés à la date de ce courrier.

Les dépenses sont néanmoins à répartir entre le vendeur et l'acquéreur en fonction de la date de la passation de l'acte notarié, sauf accord différent entre parties évidemment.

A ce stade, sans connaître ni la date de transfert de propriété ni les décisions éventuelles qui seront prises entre la date du présent courrier et la date du transfert de propriété, il ne nous est évidemment pas possible de renseigner aux points 1, 8 et 9 ci-après, comme le prévoit la loi, les dépenses(1), les frais liés à l'acquisition des parties communes (8) et l'état des dettes(9) nés avant le transfert de propriété dont le paiement sera réclamé



après le transfert de propriété ; raison pour laquelle nous renseignons à ces points, les dépenses, les frais liés à l'acquisition des parties communes et l'état des dettes nés *avant la date du présent courrier* dont le paiement sera réclamé *après la date du présent courrier*

1. **Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété:**

- ✓ Voir procès-verbaux des AGO et AGE des trois dernières années transmis en annexe
- ✓ Voir fonds de réserve / roulement
- ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

2. **Situation des appels destinés aux fonds de roulement (provisions pour charges) :**

- Reste à appeler : 2 / 4 par bien
- Budget décidé par l'Assemblée Générale du 19/01/2026 : 110.000,00 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : APP : 3.080,00 € / GAR : 275,00 €

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

4. **Fonds de réserve (comptes de bilan) :**

Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans le/les fonds de réserve à la date du 12/02/2026 :
APP : 3.688,52 € / GAR : 329,33 €

5. **Situation des appels destinés au(x) fonds de réserve :**

- ✓ Fonds de réserve « IMMEUBLE » :
 - Reste à appeler : 2 / 4 par bien
 - Budget décidé par l'Assemblée Générale du 19/01/2026 : 30.000,00 €
 - Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : APP : 840,00 € / GAR : 75,00 €

6. **Situation des appels destinés aux fonds de réserve spéciaux** : Néant

7. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété** : Néant

8. **Etat des frais liés à l'acquisition de parties privatives amenées à devenir parties communes décidés par l'Assemblée Générale avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé après le transfert de propriété** : Néant

9. **Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite, soit d'un emprunt bancaire, soit d'un litige né avant la date du présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété :**

9.1. **Emprunt bancaire** : Néant

9.2. **Dettes résultant d'un litige définitif** : Néant



10. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 12/02/2026 :

Solde débiteur de _____ de frais du présent courrier, soit _____ en principal de créance privilégiée.

Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.

Il s'agit du solde actuel du vendeur. Nous vous saurions gré de nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique pour connaître le solde actualisé du compte du vendeur. Ce montant est, le cas échéant, à retenir à l'acte sur le prix de vente et à verser sur le compte de la copropriété n° BE21 0682 4481 5903.

Nous vous remercions d'informer le vendeur qu'à la clôture de l'exercice en cours, un décompte final des charges lui sera adressé (raison pour laquelle nous vous demandons de nous faire parvenir le cas échéant sa nouvelle adresse) qui fera apparaître soit un solde en sa faveur soit le solde dont il est redevable envers la copropriété.

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

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

13. Rapport PEB Partiel n° : 20240906008251

14. DIU : le syndic est mandaté depuis l'assemblée 2020 pour détenir et tenir à jour le DIU.

15. Citernes : annexe

16. Remarques :

Privativement, tous les propriétaires doivent pouvoir fournir sur simple demande des pompiers, une attestation de contrôle conforme de leur installation électrique et installation gaz (tous les 5 ans pour Liège) ainsi que la preuve de l'installation d'une porte RF 30' à leur appartement.

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 privatives.

Le 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.

Nous vous remercions de ne pas omettre de nous communiquer, ainsi que le prévoit l'article 3.94 § 3 du Code Civil, postérieurement à l'acte :

- sa date de passation,
- les coordonnées précises du nouveau propriétaire
- en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété :
 - le détail de la part détenue par chaque indivisaire/titulaire d'un droit réel
 - les coordonnées de chacun de ceux-ci.
 - Le mandataire de l'indivision/démembrement auquel les documents afférents à la copropriété doivent être adressés.
- les éventuelles nouvelles coordonnées de l'ancien propriétaire pour l'envoi de la clôture de compte.
- toute autre information nécessaire à l'établissement correct du décompte, par exemple la date d'entrée en jouissance si celle-ci était différente de la date de transfert de propriété.



Cette communication est indispensable pour permettre d'adapter notre base de données et donc de pouvoir faire le décompte entre le vendeur et l'acheteur.

Nous insistons également 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.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à **388,92 €**.

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'article 3.94 § 4 du Code Civil. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Notaire, 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/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices.
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale.



Résidence BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P. - N° entr. : 0.850.148.778
ADK SYNDIC

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

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.L. n° 100.022 – 800.080



Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrats n° 730.390.160 – 730.390.159

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
 «ClT_Nomcpl»
 «ClT_Adresse»«ClT_boite»
 «ClT_CodePost» «ClT_Localite»
 «ClT_Pays»

«ClT_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P., Parc du Bay Bonnet 2 à 4620 FLERON
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 12 février 2024

Sont présents ou valablement représentés : 24 propriétaires sur un total de 40
 soit : 682 quotités sur un total de 1.000

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

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 18H25.

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

Procès-verbal

Copropriété BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P. - n° entr. : 0.850.148.778 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

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 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.

Chauffage – remplacement des chaudières :

Les nouvelles chaudières ont été commandées à la société HENKENS FRERES pour un montant de 132.427,92 € TVA comprise. Celles-ci n'ont pu être placées avant l'hiver.

Le chantier se tiendra dès le retour de températures plus clémentes.

Le Conseil de Copropriété sera informé des dates de la tenue et du déroulement du chantier.

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

- Assurance Incendie : police n° 816 334 407 - Courtier : BASTIN Compagnie : AXA BUILDIMAX – franchise DE : légale
- Assurance Protection juridique : police n° 568 191 825 - Courtier : BASTIN - 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 12/02/2027
- Citerne à mazout :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 02/11/2016
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2026
- PEB :
Le rapport PEB est valable jusqu'au 23/05/2031
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la société Henkens
L'entretien est valable jusqu'au 15/03/2024
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
 - Extincteurs : NU SWIFT - Validité de l'entretien : 20/10/2024
 - Exutoire : TECHNICAL SERVICES - Validité de l'entretien : 01/03/2024
 - Eclairages de secours : TECHNICAL SERVICES - Validité de l'entretien : 09/01/2024
 - Portes RF : BURNOTTE - Validité de l'entretien : 01/03/2024
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 06/06/2016 (validité 10 ans).
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 14/02/2022
Attestation de régularisation : reçue le 08/01/2021 pour AR 2007 et le 11/08/2022 pour AR2022
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2037
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 19/03/2020
Les travaux seront à prévoir au niveau des calorifugeages en chaufferie. Etant donné le caractère commun des greniers, ce point devra être envisagé avec les PAVILLONS 1 et 3 et abordé lors d'une prochaine AG.
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):
Le premier rapport des pompiers date de 2014.
En sa séance du 24/05/2022, l'Assemblée avait décidé de ne pas poursuivre le dossier plus en avant.

Le syndic précise que toutes les remarques du rapport n'avaient pas fait l'objet d'une intervention. Seuls les points imposés par le bourgmestre avaient fait l'objet d'un suivi et ont été levés. Un deuxième rapport date de 2019, celui-ci conclut qu'il est interdit de stationner le long de l'allée entre la rue et le parking. Le rapport rappelle également que les balcons ne doivent pas être encombrés et rester accessibles entre eux.

NB : pas d'obligation d'entretien des portes RF privatives (mail BTV)

Il est précisé que des travaux de mise en conformité selon le règlement de police 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.

Il apparaît 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.

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

Il conviendrait qu'un copropriétaire introduise une demande en justice de paix pour faire désigner le syndic de l'entité plénière, l'ACP du BLOC 1 du Parc du bay Bonnet .

Le syndic se tient à disposition des copropriétaires pour tout renseignement ou aide dans le cadre de ce dossier.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

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 30/09/23, le total des charges s'est élevé à 109.183,53 € pour un budget fixé à 110.000 €.

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 110.973,69 €

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 s'élèvent à 2.137,11 € + 802,86 € au passif du bilan et 853,30 € à l'actif du bilan (3 dossiers ouverts)

assistée du Conseil de Copropriété, confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

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>
682	682		

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>
682	682		

6. Travaux au niveau du PAVILLON 2

(1.000 Q concernées)

a) Rénovation de l'armoire de commande de l'ascenseur – décision et mode de financement

Il est proposé de procéder à ce travail afin de fiabiliser et moderniser l'ascenseur dont l'armoire de commande dépasse les 20 ans.

La société AEM a remis prix pour procéder à son remplacement pour un coût de 12.720 € TVA 6% comprise. L'offre du 14/02/2023 est présentée à l'assemblée.

L'assemblée décide de faire exécuter cette intervention sur base de l'offre reçue.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

b) Rénovation de la salle de bain de la conciergerie – décision et mode de financement

L'entrepreneur (chauffage et sanitaire) FRANCK FAORO de Bellaire a remis prix pour procéder à la réfection complète de la salle de bain pour un coût de 14.755,29 €, TVA 6% comprise. Son offre du 08/10/2023 est présentée à l'assemblée

L'assemblée décide de faire exécuter cette intervention.

Un second devis sera demandé. Mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix de l'entreprise.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

c) Fourniture et pose d'un carrelage en travertin afin de combler l'espace occupé par le paillason dans le hall d'entrée

L'entrepreneur (chauffage et sanitaire) FRANCK FAORO de Bellaire a remis prix pour procéder à ce travail pour un coût de 262,35 €, TVA 6% comprise. Son offre du 08/10/2023 est présentée à l'assemblée.

L'assemblée décide de faire exécuter cette intervention qui sera confiée à l'entreprise qui réalisera la salle de bain de la conciergerie.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

7. Demande de _____ (APP 18) : autorisation de placer un boîtier à code dans le hall d'entrée pour y déposer les clés de son appartement

(1.000 Q concernées)

L'assemblée n'autorise pas l _____ à placer un boîtier à code dans le hall d'entrée pour y déposer les clés de son appartement.

Il sera conseillé à l _____ de placer ce boîtier dans sa boîte aux lettres.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

8. Règlement d'Ordre Intérieur : proposition d'interdire la recharge des véhicules électriques dans les garages en sous-sols *(1.000 Q concernées)*

L'assemblée décide d'interdire la recharge des véhicules hybrides et électriques dans les garages (box privatif et espaces communs) de la copropriété.

Le Pavillon 2 ne se prononce pas sur l'étude de faisabilité pour le parking extérieur.

Une indemnité de 500 € sera imputée au propriétaire du garage où la recharge illégale d'un véhicule hybride ou électrique sera constatée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

9. Gestion des caméras communes – placement éventuel d'un module 4G – désignation des personnes habilitées à visionner et à traiter les images *(1.000 Q concernées)*

La société TECHNICAL SERVICES de Waremme a remis prix pour fournir et placer un routeur WIFI 4G sur le système des caméras, en vue de pouvoir visionner celles-ci à distance, pour un coût de 561,80 € TVA 6% comprise. Son offre du 08/10/2023 est présentée à l'assemblée

A ce coût devra s'ajouter le prix d'un abonnement internet mensuel de 18,15 €/mois (TVA 21% comprise).

L'assemblée décide de faire exécuter cette intervention sur base de l'offre reçue.

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>
682	682		

En outre, l'assemblée mandate les membres du Conseil de Copropriété pour le visionnage, la gestion et la détention des images. Le syndic rappelle que les personnes mandatées devront respecter les dispositions légales relatives aux caméras et à la protection de la vie privée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

10. Travaux – décision communes aux PAVILLONS 1 – 2 – 3

a) Rafraîchissement des murs de la rampe d'accès aux garages

Le syndic présente le devis 230588 de la société SCHOLL.

Il propose le rafraîchissement du crépi de l'allée des garages (nettoyage haute pression, décapage de la peinture et du crépi non adhérent, enduisage des zones concernées, mise en peinture en 2 couches) pour un montant de 3.343,40 € (TVA 6 % comprise) pour l'ensemble, soit 1.114,47 € à charge du PAVILLON 2.

L'assemblée décide de faire exécuter l'intervention sur base du devis présenté.

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>
682	682		

b) Présence d'humidité dans les garages – Rapport du bureau d'architecture PLAN 9 – Mesures éventuelles à envisager

Plusieurs copropriétaires ont signalé la présence d'humidité dans quelques garages.

Un relevé a été réalisé, avec visite sur place, afin d'en connaître les causes.

Une visite, en présence de l'architecte D. Heuschling du Bureau Plan 9, a été réalisée.

Plusieurs causes ont été constatées (liste non exhaustive) :

- Phénomènes de condensation
- Infiltrations au niveau du mur vertical contre-terre
- Corrosion ancienne des parties métalliques au niveau des joints de dilatation
- Humidité au niveau du Pavillon 2 (garage de Monsieur Malherbe) dans la zone située au-dessous du passage menant au Parc.

Le travail de réfection de la dalle des parkings n'est a priori pas en cause.

Le dossier est à l'analyse chez l'architecte qui doit revenir vers le syndic avec des solutions techniques adaptées à chaque situation.

Le syndic rappelle que ces dossiers sont communs aux PAVILLONS 1-2-3.

La copropriété confirme la nécessité de faire réaliser les interventions techniques afin de mettre fin aux infiltrations et diminuer, voir supprimer si possible, les phénomènes de condensation sur base des prescrits conseillés par le bureau d'architecture PLAN 9.

L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour décider des travaux à réaliser sans qu'il soit nécessaire de convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble ».

<i>0) présents/représentés</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Absentéisme</i>
682	682		

c) Dégradations du pignon coté PAVILLON 1 – Position de l'entrepreneur et du fournisseur – mandat à donner pour une éventuelle intervention en justice en cas de refus d'une prise en charge en garantie

Des dégradations laissant des traces blanchâtres ont été constatées au niveau du bardage du pignon du côté du PAVILLON 1.

Le syndic est intervenu auprès de l'architecte. Les remarques à l'entreprise ont été signifiées avant le terme de la garantie décennale qui intervenait en décembre 2023.

Une réunion s'est tenue en présence de l'architecte Vincent FANIEL du Bureau PLAN 9, des syndics des PAVILLONS 1-2-3, de l'entrepreneur (HD System) et d'un représentant du fournisseur des panneaux (Eternit)

Selon les premiers constats, il s'agirait d'un problème lié à la présence d'une trop forte humidité qui serait due à un manque de ventilation du bardage.

Il avait été convenu, lors de cette réunion, que l'entreprise devait revenir vers l'architecte avec une proposition. Malgré les relances du bureau d'architecture, aucune proposition n'a été transmise.

L'assemblée donne mandat au syndic pour déposer le dossier auprès d'un avocat spécialisé.

L'assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour le choix du bureau d'avocat qui représentera la copropriété et décider, selon le déroulement du dossier, de l'opportunité d'introduire l'action en justice en vue d'obtenir une intervention en garantie.

L'action devrait, idéalement, être introduite par les PAVILLONS 1-2-3 étant donné qu'il s'agit d'un dossier commun aux PAVILLONS 1-2-3. Pour raison économique, le choix d'un même avocat serait bien entendu opportun.

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>
682	682		

d) Dégradations des terrasses : mesures à envisager pour stopper l'évolution des dégradations – Proposition de confier le dossier préparatoire à un bureau d'architecture – modalités – décision et financement

Le syndic rappelle une note technique du bureau PLAN 9 (note 573 présentée lors de la précédente AG) datée du 11/04/2022 et étudiant cette problématique. Selon les investigations du bureau PLAN 9, il est préconisé une révision de l'étanchéité globale des terrasses, des avaloirs et des tuyaux de descente. Il est proposé une couche de finition (protection contre l'usure) carrelée.

Le budget envisagé pour ces travaux s'élevait à 460.033 € TVA 6% comprise pour les 3 Pavillons, soit 153.344 € par Pavillon, hors frais d'architecte (estimation du 11/04/2022).

Il est décidé de confier à un bureau d'architecture la réalisation d'un cahier des charges et d'un appel d'offres (reprenant les différentes options) qui devront être présentés à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

L'assemblée préconise le choix du bureau PLAN 9 pour la réalisation du cahier des charges et la réalisation de l'appel d'offres.

En cas de désaccord entre les Pavillons sur le choix du bureau d'architecture, l'assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour le choix du bureau d'architecture qui préparera ce dossier.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

11. 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>
682	682		

a) **Fonds de réserve « Immeuble » :**

(1.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 30.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

12. Elections et/ou réélections statutaires

(1.000 Q concernées)

a) **Conseil de copropriété (1 an) :**

Présidence : i -----

Assesseurs : i -----

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

<i>Présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

.....

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

<i>Présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
682	682		

13. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mercredi 15 janvier 2025 à 18H15**.
- b) Le Conseil de Copropriété rappelle qu'il est indispensable de respecter le tri des poubelles. Il est demandé aux propriétaires bailleurs de contacter leur(s) locataire(s) pour insister sur ce point afin que tous les occupants (locataires ou propriétaires) respectent les consignes affichées dans la résidence. L'avis rédigé par le Conseil de Copropriété à ce sujet est joint au présent PV (voir ci-dessous).
- c) Le Conseil de Copropriété informe l'assemblée qu'une rampe identique à celle placée au PAVILLON 3 (au niveau de l'entrée principale de la résidence) sera installée afin de faciliter l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite. Cette petite intervention sera réalisée courant 2024.
- d) Madame Willems signale que son appartement (N° 25 – 28 quotités) est mis en vente.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H50.

Depuis quelques mois, nous trouvons dans les « Papiers-Cartons » :

<i>Trouvés</i>	<i>A mettre dans</i>
Œufs et coquilles d'œufs	Poubelle verte
Morceaux de gâteau pourri	Poubelle verte
Galettes des Rois	Poubelle verte
Chiques et bonbons	Poubelle verte
Morceaux de pizza	Poubelle verte
Cartons à boisson	Sac bleu (aplatis et vides)
Plastiques de toutes sortes	Sac bleu
Cartons sales à pizza	Poubelle verte
Emballages (fromage, charcuterie...) à séparer	Papier dans Papiers-Cartons Plastique dans Sac bleu

Ce n'est pas à nous à trier les déchets de certaines personnes inciviques.

Si vous avez besoin de renseignements concernant le tri des déchets, veuillez-vous adresser à Mesdames Fortemps, Lambert et Jamme

Le conseil de Copropriété

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

«Cl_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P., Parc du Bay Bonnet 2 à 4620 FLERON
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 janvier 2025**

Sont présents ou valablement représentés : 22 propriétaires sur un total de 40

soit : 646,5 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 18H25

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président :

Secrétaire :

Le syndic représenté par _____ édige le procès-verbal.

Procès-verbal

Copropriété BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P. - n° entr. : 0.850.148.778 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.J. n° 100.022 - 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160 - 730.390.159

<i>Q)présentés/représentés</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
646,5	646,5		

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

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

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

— **Remplacement des chaudières :**

Le remplacement des chaudières a bien été réalisé durant l'été 2024

(commande pour 132.428,32 €, soit 44.142 € par Pavillon)

La réception provisoire a été réalisée le 25/06/2024.

La facture de solde a été reçue après la date de clôture.

Lors de cette intervention, il a été procédé au remplacement des vannes d'isolement d'eau chaude sanitaire pour 3.211,84 €.

— **Problématiques de l'humidité des garages privatifs :**

Le dossier a été confié au bureau PLAN 9 pour la préparation et le suivi technique.

Celui-ci a mis en œuvre la préparation du dossier technique visant à résoudre les problèmes d'infiltration du garage situé en-dessous de la passerelle menant au Parc (garage de Monsieur Malherbe).

Le coût des travaux pour cette partie s'élève à 9.616 € par pavillon TVA 6% comprise sur base d'un prix remis par la société AV FACADE. L'exécution des travaux est en attente de l'aval du PAVILLON 3 qui n'a pas encore donné son approbation.

Les autres travaux (amélioration des ventilations, etc ...) seront réalisés dans la première partie de l'année 2025. Les assemblées générales avaient donné mandat à leur Conseil de Copropriété respectif pour valider les travaux.

— **Rafraîchissement du mur extérieur de la descente des garages :**

Les travaux ont été commandés et seront réalisés au printemps 2025.

— **Placement d'une rampe PMR à l'entrée de la résidence :**

Cette intervention a été réalisée en 2024 par Monsieur FAORO pour un montant de 340,26 €.

— **Réfection de la salle de bain de la conciergerie :**

La salle de bain de la conciergerie a été rénovée par Monsieur FAORO pour un coût global de

14.179 € TVAC (prélèvement du fonds de réserve pour 6.033 € en 2023/2024. Le solde sera prélevé du fonds de réserve sur 2024/2025).

— **Remplacement de l'armoire de commande de l'ascenseur :**

Réalisé en 12/2024 pour une commande globale de 12.720 € TVAC (prélèvement du fonds de réserve pour 5.088 € en 2023/2024. Le solde sera à prélever du fonds de réserve sur 2024/2025)

b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat actuel est souscrit auprès de TOTALENERGIES en prix variables assorti d'une possibilité de « CLICS ».

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, quant à lui, avec la société LUMINUS.

c) Contrat du jardinier du Parc

A la suite de nombreuses doléances et de prestations non exécutées, le Comité du Parc a été contraint de mettre fin au contrat du jardinier, avant son terme.

La société ADK est également gérant de la servitude du Parc.

Le syndic rappelle que l'acte de base prévoit que le/la Président(e) du Conseil de Copropriété représente le Pavillon 2 dans le Comité de Gestion du Parc et des espaces verts.

Il est précisé que Madame Jamme, présidente du Conseil de Copropriété, assure également cette année, la présidence du Comité du Parc.

Un autre jardinier a repris le relai provisoirement.

Ceci n'aura pas de conséquence financière pour la copropriété.

d) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° 816 334 407 – Courtier : BASTIN/ALLIA – Compagnie : AXA BUILDIMAX – franchise DE : légale
- Assurance Protection juridique : police n° 568 191 825 - Courtier : BASTIN – Compagnie : LAR

3. 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 jusqu'au 12/02/2027
- Citerne à mazout :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 02/11/2016
Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'en 2026
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 23/05/2031
- Entretien des chaudières :
La chaudière est entretenue par la société HENKENS
Les chaudières ont été remplacées en juin 2024.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 06/06/2016 pour 14 garages/parkings et la citerne (validité 10 ans).
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 14/02/2022
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2037
Attestation de régularisation : reçue le 08/01/2021 pour AR 2007 et le 11/08/2022 pour AR2022
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 19/03/2020
Ce point sera abordé au point 7.
- Conformité incendie
L'immeuble n'est pas en conformité incendie.
Pour rappel : le dernier rapport des pompiers date de 2014 et 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 20/04/2022, 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.

L'assemblée est au fait des tenants et aboutissants et malgré les conseils du syndic, décide, en toute connaissance de cause, de ne pas donner suite au dossier.
En l'état, le syndic dégage par conséquent sa responsabilité en la matière et ré-interpellera la prochaine assemblée ordinaire sur la question.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
 - Extincteurs : NU SWIFT : validité de l'entretien jusqu'au 07/09/2025
 - Eclairages de secours : Technical services : validité de l'entretien : 09/01/2025 (relance effectuée le 14/01/2025)
 - Exutoire : Technical services : validité de l'entretien : 03/05/2025
 - Détection incendie : Technical services : validité de l'entretien : 31/08/2025
 - Portes RF : Burnotte – validité de l'entretien : 23/04/2025
- Concernant les parties privées :
Le syndic rappelle aux propriétaires les prescrits privatifs qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :
 - Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
 - Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
 - Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien

- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF
- Si présence de borne de recharge pour véhicules : attestation de conformité
Le syndic rappelle que l'AGO du 12/02/2024 a interdit la recharge des véhicules hybrides et électriques dans les garages (box privatif et espaces communs) de la copropriété.

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

b) Adaptation des statuts de la copropriété

Les statuts datent du 17/09/1968

Pour rappel : il apparaît qu'une carence de syndic existe pour l'entité plénière.

En effet, il apparaît 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 conviendrait qu'un copropriétaire introduise une demande en justice de paix pour désigner le syndic de l'entité plénière, l'ACP du Bloc 1 du Parc du bay Bonnet.

Le syndic reste à disposition d'un copropriétaire qui souhaiterait intervenir pour lui expliquer le dossier.

Le ROI de la résidence, sera mis à jour par le syndic, et est mis à disposition sur le site.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – 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 30/09/2024, le total des charges s'est élevé à 110.466 € contre 109.183,53 € l'exercice précédent.

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 128.726,70 €

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

Il n'y a aucun contentieux

La copropriété enregistre 2 sinistres communs pour 853,30 € (actif du bilan) + 802,86 € (passif du bilan)

Les commissaires aux comptes et le conseil de copropriété confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Le syndic et le Conseil de Copropriété répondent aux questions de l'assemblée.

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>
646,5	646,5		

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 recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
646,5	646,5		

6. Dégradation des pignons – position de l’entrepreneur et du fournisseur – suite de la procédure

(1.000 Q concernées)

Des dégradations (taches blanches) ont été constatées au niveau des panneaux des pignons (principalement coté PAVILLON 1). L’entreprise les ayant installé (HD SYSTEMS) et le bureau d’architecture ont été sollicités.

Selon l’architecte, il s’agirait d’un manque de ventilation des panneaux qui provoquerait ces dégradations. Le pignon, coté PAVILLON 1, serait le plus touché du fait qu’il est plus exposé.

Conformément à la décision de l’AG précédente, il avait été décidé, en accord avec les PAVILLONS 1 et 3, de faire intervenir un avocat en vue de faire bouger la société HD SYSTEMS qui tardait à réagir.

Maître Julie BOCKOURT, du bureau ELEGIS, a été désignée.

HD SYSTEMS a proposé d’analyser la situation pour un coût de 2.650 € par pignon (hors TVA), ce montant n’étant pas dû si leur responsabilité était avérée suite à l’analyse. L’avocat des copropriétés relève que la société HD SYSTEMS est directement impliquée dans le dossier et dès lors que leur objectivité est sujette à caution.

Une alternative serait de faire appel à un expert indépendant pour déterminer les causes du problème de manière contradictoire, et donc en présence d’HD SYSTEMS et de l’architecte.

L’assemblée du PAVILLON 1, qui s’est tenue ce 13/01/2025, a validé ce principe et donné mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du conseiller technique.

Le syndic n’a pas été informé de la position du PAVILLON 3 qui n’a, semble-t-il, pas encore tenu son AG ordinaire.

L’assemblée valide ce principe et confirme prendre les mêmes décisions que celles prises par l’assemblée générale du PAVILLON 1.

L’assemblée confirme donner mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du conseiller technique.

Le syndic communiquera ces décisions au syndic du Pavillon 3.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Absention</i>
646,5	646,5		

7. Travaux et décisions communes aux PAVILLONS 1 – 2 – 3

(1.000 Q concernées)

a) Dégradation des bétons des terrasses : rapport du PAVILLON 3 – suite du dossier

Le syndic rappelle une note technique du bureau PLAN 9 (note 573 présentée lors de la précédente AG) datée du 11/04/2022 et étudiant cette problématique. Selon les investigations du bureau PLAN 9, il est préconisé une révision de l’étanchéité globale des terrasses, des avaloirs et des tuyaux de descente.

Il est proposé une couche de finition (protection contre l’usure) carrelée.

Le budget envisagé pour ces travaux s’élevait à 460.033 € TVA 6% comprise pour les 3 Pavillons, soit 153.344 € par Pavillon, hors frais d’architecte (estimation du 11/04/2022).

L’Assemblée du PAVILLON 1 avait souhaité confier l’étude du dossier à un architecte sans réalisation d’un cahier des charges. A terme, le PAVILLON 3 n’avait pas souhaité poursuivre le dossier dans ce sens, provoquant ainsi la mise à l’arrêt du dossier.

Le syndic du PAVILLON 3 a informé le syndic des PAVILLONS 1 et 2 que le PAVILLON 3 n’avait pas l’intention d’avancer dans le dossier sur le plan global, préférant privilégier des interventions sporadiques et localisées.

Le PAVILLON 3 aurait demandé un autre avis technique. Le syndic a demandé copie du rapport de ce second avis. Il ne l’a pas reçu à ce jour, le syndic du PAVILLON 3 lui ayant précisé qu’il ne disposait pas à ce jour d’un rapport écrit.

L'assemblée confirme ne plus vouloir attendre dans ce dossier et confirme la décision de l'AG de 2024 de confier à un bureau d'architecture la réalisation d'un cahier des charges et d'un appel d'offres (reprenant les différentes options) qui devront être présentés à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

L'assemblée préconise le choix du bureau PLAN 9 pour la réalisation du cahier des charges et la réalisation de l'appel d'offres.

En cas de désaccord entre les Pavillons sur le choix du bureau d'architecture, l'assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour le choix du bureau d'architecture qui préparera ce dossier.

Le syndic communiquera ces décisions au syndic du PAVILLON 3 en insistant sur la nécessité d'avancer de manière globale sur ce dossier afin d'éviter des dégradations plus importantes entraînant des coûts complémentaires.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

<i>Présents/Représentés</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
646,5	646,5		

b) Rapport amiante – proposition de désamiantage ou d'encapsulation des calorifugeages dans les greniers – décision et financement

La rapport amiante relève la présence d'amiante dans les calorifugeages situés dans les greniers.

L'assemblée du PAVILLON 1 a décidé de faire procéder à l'encapsulation des calorifugeages sur base du devis de la société EXPERT HOME pour un montant global de 11.982 € TVA 6% comprise pour l'ensemble des greniers (+/- 187 Mt de tuyauterie), soit 3.994 € par Pavillon.

Ce point doit également être validé par l'assemblée générale du PAVILLON 3.

L'assemblée se rallie à la décision du PAVILLON 1 et décide de faire procéder à l'encapsulation des calorifugeages sur base du devis de la société EXPERT HOME pour un montant global de 11.982 € TVA 6% comprise pour l'ensemble des greniers (+/- 187 Mt de tuyauterie), soit 3.994 € par Pavillon.

Le syndic communiquera ces décisions au syndic du Pavillon 3

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

<i>Présents/Représentés</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
646,5	646,5		

c) Demande de l'_____ du PAVILLON 2 : réfection de l'égouttage et du chenal situé en façade arrière

Il est régulièrement constaté que l'eau de pluie ne s'écoule pas correctement au niveau du chenal et du réseau d'égouttage en façade arrière. En outre, il apparaîtrait que l'asphalte serait descendu au niveau de l'appartement de _____. Une endoscopie de la tuyauterie doit être réalisée.

Les flaques d'eau constatées à cet endroit sont relativement importantes au niveau de cette zone.

L'Assemblée générale du PAVILLON 1 a décidé de ne pas confier l'analyse du dossier à un bureau d'architecture. Le PAVILLON 1 a néanmoins confirmé la nécessité d'une intervention limitée visant à rectifier les problèmes d'écoulement.

L'assemblée du PAVILLON 1 a précisé, à ce stade, ne pas envisager une révision complète du chenal, l'arrachage de l'asphaltage et le remplacement complet de la conduite.

Au besoin, le point sera remis à une assemblée générale future

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>
646,5	646,5		

c) Syndic

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2028 (conditions de gestion accessibles sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20Générales%20ADK))

<i>Q. présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
646,5	646,5		

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

11. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mardi 20 janvier 2026 à 18H15.**
- b) Il est demandé au syndic de se renseigner sur la possibilité de passer par une société de nettoyage et de location de paillason.
- c) Monsieur HENRARD fait part, via son mandataire, qu'il souhaite un déneigement de toutes les allées. Le syndic explique les raisons qui poussent à ne pas déneiger systématiquement toutes les années.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H50.

«Cl_titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse»«Clt_boite»
«Clt_CodePost» «Clt_Localite»
«Clt_Pays»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P., Parc du Bay Bonnet 2 à 4620 FLERON
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 janvier 2026

Sont présents ou valablement représentés : 23 propriétaires sur un total de 40

soit : 679,5 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 18H25

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président : _____

Secrétaire : _____

Le syndic représenté par _____ rédige le procès-verbal.

Procès-verbal

Copropriété BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P. - n° entr. : 0.850.148.778 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 - 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160 - 730.390.159

<i>Opportunités/Inopportunités</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
679,5	679,5	-	-

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

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

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Travaux/interventions réalisés lors de l'exercice 2024/2025 :

- Finalisation de la réception des travaux de remplacement des chaudières pour 25.493,52 €
- Remplacement de l'armoire de commande de l'ascenseur pour 7.632 €
- Rénovation de la salle de bain de la conciergerie pour 9.592,35 €
- Traitement de l'amiante dans les greniers (encapsulation) pour 3.994,08 €
- Remplacement d'un circuleteur pour 2.935,14 €

Travaux/interventions problématiques en cours lors de l'exercice 2025/2026 :

- Travaux le long du parking afin de résoudre les problèmes d'infiltrations dans certains garages
- Endoscopie de l'égoûtage situé en-dessous du filet d'eau à l'arrière du bloc – intervention commandée
- Mise en peinture des éléments métalliques (en cours de gestion avec le syndic du Pavillon 3)
- Mise en peinture du mur de l'allée des garages (à réaliser au printemps)
- Dégradation des pignons : désignation d'un expert technique et démontage pour constat (à réaliser au printemps)

b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, avec la société LUMINUS.

La fourniture d'électricité 2026, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant le second semestre 2025 avec l'intervention d'un courtier en énergies, ont été conclus, à nouveau, avec la société LUMINUS.

Un clic a été actionné le 22/10/25 afin de fixer le prix de 50% du volume de consommation 2026 aux tarifs suivants : Elect. 100,71€/Mwh ; Elect. HP : 117,64€/MWh ; Elect. HC : 85,47€/MWh – ces prix s'entendent HTVA.

Le syndic précise que l'assemblée générale peut demander à ce que ses points de fourniture soient retirés de ces contrats cadres.

Le contrat de fourniture de mazout est conclu avec la société PROXIFUEL, une ristourne de 55€-60€-62€-70€HTVA/1.000L (*choix du prix dépend du volume/livraison*) jour de livraison -1 + 1 a été négociée pour la copropriété par ADK.

c) Déneigement :

Le syndic a réceptionné une proposition de contrat du jardinier CJ GREEN (jardinier actuel en charge des espaces verts du domaine du parc du Bay Bonnet) qui propose de prendre en charge le déneigement des allées et du parking.

Ce contrat est d'une durée de 5 ans avec indemnités de rupture en cas de fin prématurée du contrat.

L'assemblée décide, à l'unanimité, de mandater le syndic pour renégocier ce contrat et donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider celui-ci en concertation avec les PAVILLONS 1 et 3.

Quoiqu'il en soit, la durée devra être équivalente à celle qui a été conclue entre la société CJ GREEN et le PARC DU BAY BONNET pour l'entretien de ses espaces verts, de sorte que la date de fin de ces deux contrats soient identiques.

Le syndic précise que ce point a été validé par l'AG du PAVILLON 1 et devra également être validé par l'ACP du PAVILLON 3 pour pouvoir être mis en œuvre.

d) Contrats d'assurances :

— Assurance Incendie : police n° 816 334 407 – Courtier : BASTIN/ALLIA – Compagnie : AXA BUILDIMAX – franchise DE : légale

— Assurance Protection juridique : police n° 568 191 825 - Courtier : BASTIN – Compagnie : LAR

3. 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 jusqu'au 12/02/2027
- Citerne à mazout :
Un contrôle de l'installation a été effectué le 02/11/2016
Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'en 2026
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 06/09/2034
- Entretien des chaudières :
La chaudière est entretenue par la société HENKENS
Dernier entretien effectué le 11/06/2025
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 06/06/2016 pour 14 garages/parkings et la citerne (validité 10 ans).
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risques a été effectuée le 14/02/2022
La prochaine analyse de risques devra être effectuée en 2037
Attestation de régularisation : reçue le 08/01/2021 pour AR 2007 et le 11/08/2022 pour AR2022
- Amiante :
Les travaux d'encapsulation ont eu lieu dans les greniers courant 2025.
Aucune autre intervention n'est à prévoir pour l'instant
- Conformité incendie
L'immeuble n'est pas en conformité incendie.
Pour rappel : le dernier rapport des pompiers date de 2014 et 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 20/04/2022, 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.

L'assemblée est au fait des tenants et aboutissants et malgré les conseils du syndic, décide, en toute connaissance de cause, de ne pas donner suite au dossier.

En l'état, le syndic dégage par conséquent sa responsabilité en la matière et ré-interpellera la prochaine assemblée ordinaire sur la question.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
 - Extincteurs : NU SWIFT : validité de l'entretien jusqu'au 07/09/2026
 - Eclairages de secours : Technical Services : validité de l'entretien : 31/01/2026
 - Exutoire : Technical Services : validité de l'entretien : 29/06/2026
 - Détection incendie : Technical Services : validité de l'entretien : 05/09/2026
 - Portes RF : Burnotte – validité de l'entretien : 11/02/2026
- Concernant les parties privées :
Le syndic rappelle aux propriétaires les prescrits privatifs qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :
 - Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
 - Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
 - Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF
 - Le placement de bornes de recharge n'est pas autorisé dans la résidence.
Le syndic rappelle que l'AGO du 12/02/2024 a interdit la recharge des véhicules hybrides et électriques dans les garages (box privatif et espaces communs) de la copropriété.

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

b) Adaptation des statuts de la copropriété

Les statuts datent du 17/09/1968

Pour rappel : il apparait qu'une carence de syndic existe pour l'entité plénière.

En effet, 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 conviendrait qu'un copropriétaire introduise une demande en justice de paix pour désigner le syndic de l'entité plénière, l'ACP du BLOC 1 du Parc du bay Bonnet.

Le syndic reste à disposition d'un copropriétaire qui souhaiterait intervenir pour lui expliquer le dossier.

Le ROI de la résidence, vient d'être mis à jour par le syndic, est et mis à disposition sur le site

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025 – 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 30/09/2025, le total des charges s'est élevé à 117.403,21€ contre 110.466 € l'exercice précédent.

Le dépassement est du à des travaux résultant d'une défaillance du système d'évacuation qui s'est déformé à la suite d'une intervention en chaufferie, dont coût : 6.642,69 €. Le syndic est en discussion avec les ACP Pavillons 1 et 3 afin qu'ils intèviennent dans cette dépense à raison d'1/3 chacun. Le crédit obtenu serait porté en déduction des charges sur 2025/2026 (en DP 10).

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 114.002,72 €

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

Il n'y a aucun contentieux.

La copropriété enregistre un sinistre commun pour 2.363,80 € (passif du bilan).

Les membres du conseil de copropriété confirment avoir procédé à la vérification des comptes et font rapport à l'assemblée.

Le syndic et le Conseil de Copropriété répondent aux questions de l'assemblée.

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>
679,5	679,5	-	-

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 recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
679,5	679,5	-	-

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Dégradation des bétons des terrasses : suite du dossier – mandat éventuel à donner (1.000 Q concernées)

Le syndic rappelle une note technique du bureau PLAN 9 (note 573 présentée lors de la précédente AG) datée du 11/04/2022 et étudiant cette problématique.

Selon les investigations du bureau PLAN 9, il est préconisé une révision de l'étanchéité globale des terrasses, des avaloirs et des tuyaux de descente. Il est proposé une couche de finition (protection contre l'usure) carrelée.

Le budget envisagé pour ces travaux s'élevait à 460.033 € TVA 6% comprise pour les 3 Pavillons, soit 153.344 € par Pavillon, hors frais d'architecte (estimation du 11/04/2022).

L'Assemblée du PAVILLON 2 avait souhaité confier l'étude du dossier à un architecte sans réalisation d'un cahier des charges. A terme, le PAVILLON 3 n'avait pas souhaité poursuivre le dossier dans ce sens, provoquant ainsi la mise à l'arrêt du dossier.

Au terme de son AG de février 2025, le syndic du PAVILLON 3 a informé le syndic des PAVILLONS 1 et 2, que le PAVILLON 3 n'avait pas l'intention d'aller en ce sens.

Le syndic du PAVILLON 3 a confirmé revoir ce point à son assemblée générale de février 2026.

L'assemblée du PAVILLON 1 s'est tenue le jeudi 15/01/2026 et souhaite une solution pérenne globale. Elle souhaite qu'un cahier des charges soit réalisé pour l'année prochaine, pour compte des 3 Pavillons.

L'Assemblée Générale du PAVILLON 2 prend une décision identique à celle du PAVILLON 1 et confirme son souhait qu'un cahier des charges soit réalisé pour l'année prochaine, pour compte des 3 Pavillons.

L'assemblée préconise le choix du bureau PLAN 9 pour la réalisation du cahier des charges et la réalisation de l'appel d'offres.

En cas de désaccord entre les Pavillons sur le choix du bureau d'architecture, l'assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour le choix du bureau d'architecture qui préparera ce dossier.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Absention</i>
679,5	679,5	-	-

b) Validation du plan de placement de la fibre optique dans le bâtiment – mandat éventuel à donner (1.000 Q concernées)

Le syndic a réceptionné le plan de placement de la fibre optique.

L'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour le valider, en concertation avec les ACP des PAVILLONS 1 et 3, pour la partie de l'installation devant être placée dans les parties communes aux trois entités.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Absention</i>
679,5	679,5	-	-

c) Demande de M. _____ du PAVILLON 1 : autorisation de placement d'une pompe à chaleur (climatiseur) – autorisation à donner et conditions éventuelles

L'assemblée du PAVILLON 1 s'est tenue le jeudi 15/01/2026 et a autorisé _____ à installer un module de pompe à chaleur selon les modalités suivantes :

- Les travaux devront être réalisés aux frais et sous l'entière responsabilité de _____
- L'installation ne devra provoquer aucune nuisance (sonore, écoulement, ...)
- L'installation devra respecter les règles en matière d'urbanisme. Il conviendra que _____ s'en assure.
- L'installation de l'unité devra se faire sans aucune fixation mécanique risquant d'abîmer l'étanchéité des terrasses ou dégrader les structures (murs, ...) et devra être posée au sol.
- Les cloisons mobiles du balcon devront rester libres et fonctionnelles
- Un caisson anti-bruit devra être installé sur l'unité
- L'assemblée se réserve le droit de limiter l'utilisation de l'unité pendant les périodes nocturnes si le bruit venait à déranger le voisinage.

L'Assemblée Générale du PAVILLON 2 prend une décision identique et autorise M. MARCHAND à procéder à cette installation aux mêmes conditions.

Il est demandé au syndic de prévoir un point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Statutaire visant à intégrer cette autorisation et ces conditions dans le Règlement d'Ordre Intérieur de la copropriété.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
679,5	679,5	-	-

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

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

Maintien 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>
679,5	679,5	-	-

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

Maintien du fonds de réserve « Immeuble » à 30.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
679,5	679,5	-	-

8. Elections et/ou réélections statutaires

(1.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Présidence : Monsieur HOURDEAUX

Assesseurs : Monsieur THIRION – Madame LAMBERT

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>
679,5	679,5	-	-

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>
679,5	679,5	-	-

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 14 janvier 2027** à 18H15.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20H50.

<u>ACTIF</u>	<u>PASSIF</u>
RETARD AVANT CLOTURE DEBIT APRES REPARTITION DECIMALE DE REPARTITION DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX Compte d'attente Pavillon 1 Compte d'attente Pavillon 3 FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE COMPTES BANCAIRES BELFIUS Livret BE32 0882 3679 710 BELFIUS Vue BE21 0682 4481 5903	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE - 1000Q Report d'exercices Apport de l'exercice Frais/Intérêts bancaires Taxes emmgt/démgt Factures prélevées Rénovation salle de bain conciergerie Rptit partie électronique asc Q-part rptit chaudières Rénovation salle de bain conciergerie Suppression radiateur conciergerie Travaux désamiantage Honoraires architecte- parkings NC q-part placement rampe Q-part Rptit circulateur Loyers conciergerie
232,24 13.050,00 0,31 0,10 1.097,49 23.205,75 2.041,23 104.162,72 101.659,68 2.503,04	128.726,70 30.000,00 333,77 37,50 -50.472,45 -4.525,06 -7.632,00 -25.493,51 -4.301,50 -765,79 -3.994,08 -1.165,63 340,26 -2.935,14 5.377,20 114.002,72 5.100,26 5.092,06 17.231,00 2.363,80
TOTAL	TOTAL
143.789,84	143.789,84

<u>ACTIF</u>	<u>PASSIF</u>
RETARD AVANT CLOTURE DEBIT APRES REPARTITION DECIMALE DE REPARTITION DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX Compte d'attente Pavillon 1 Compte d'attente Pavillon 3 FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE COMPTES BANCAIRES BELFIUS Livret BE32 0882 3679 710 BELFIUS Vue BE21 0682 4481 5903	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE - 1000Q Report d'exercices Apport de l'exercice Frais/Intérêts bancaires Taxes emmg/démgt Factures prélevées Rénovation salle de bain conciergerie Rpt partie électronique asc Q-part rpit chaudières Rénovation salle de bain conciergerie Suppression radiateur conciergerie Travaux désamiantage Honoraires architecte- parkings NC q-part placement rampe Q-part Rpit circulateur Loyers conciergerie
232,24 13.050,00 0,31 0,10 1.097,49 23.205,75 2.041,23 101.659,68 2.503,04 104.162,72	128.726,70 30.000,00 333,77 37,50 -50.472,45 -4.525,06 -7.632,00 -25.493,51 -4.301,50 -765,79 -3.994,08 -1.166,63 340,26 -2.935,14 5.377,20 114.002,72 5.100,26 5.092,06 17.231,00 2.363,80
TOTAL	TOTAL
143.789,84	143.789,84

BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P.

Situation du 2024/10 au 2025/09

<u>ACTIF</u>	<u>PASSIF</u>
RETARD AVANT CLOTURE	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE - 1000Q
DEBIT APRES REPARTITION	Report d'exercices
DECIMALE DE REPARTITION	Apport de l'exercice
DEBIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	Frais/Intérêts bancaires
Compte d'attente Pavillon 1	Taxes emmg/démgt
Compte d'attente Pavillon 3	Factures prélevées
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE	Rénovation salle de bain conciergerie
COMPTES BANCAIRES	Rpilt partie électronique asc
BELFIUS Livret BE32 0882 3679 71C	Q-part rpilt chaudières
BELFIUS Vue BE21 0682 4481 5903	Rénovation salle de bain conciergerie
	Suppression radiateur conciergerie
	Travaux désamiantage
	Honoraires architecte- parkings
	NC q-part placement rampe
	Q-part Rpilt circulateur
	Loyers conciergerie
	AVANCE AVANT CLOTURE
	CREDITEURS APRES REPARTITION
	FOURNISSEURS A PAYER
	Sin débordement mazout-Rbt Jadot
TOTAL	TOTAL

Résidence BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/10 A 2025/09

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/09/2024	-0,01	0,00
	Report d'exercice au 30/09/2024	0,06	0,00
		0,05	0,00
TOTAL DL 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 0,0000500000 EU/Quot		0,05	0,00
DL 011	DEPENSES GENERALES AVEC CONCIERGERIE		
A	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	442,20	76,74
	Contrat d'entretien ascenseurs	1258,92	71,26
	Dépannages et réparations ascenseurs HC	373,65	21,15
	Electricité ascenseurs	656,94	16,12
		2731,71	185,27
B	Electricité		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	175,08	9,91
	Electricité parties communes	601,35	14,65
	Electricité garages	513,27	38,55
	Electricité parkings	379,67	43,08
		1669,37	106,19
C	Réparations et entretiens		
	Contrats d'entretien extincteurs	759,76	131,86
	Extincteurs d'incendie	204,93	35,57
	Signalisation sécurité/éclairage secours	597,10	33,80
	Extracteurs d'air et de fumée	170,13	9,63
	Vidéosurveillance	294,42	45,54
	Dépannages et réparations chauffage HC	1108,96	62,79
	Dépannages et réparations plomberie HC	816,20	46,20
	Entretien décharges et égouts	371,71	21,04
	Entretien porte	1398,99	77,89
	Nettoyage bâtiment selon contrat	24370,69	4229,64
	Produits d'entretien nettoyage	8,94	0,00
	Enlèvement ordures ménagères autres HC	3370,13	0,00
	Entretien jardins et environs selon contrat	6241,73	0,00
	Entretien et réparations bâtiment	639,25	43,59
	Petit matériel divers	111,56	8,68
	Sel de déneigement	403,33	70,00
	Tapis de sol - paillason	86,25	14,97
		40954,08	4831,20
D	Groupe hydrophore		
	Autres plomberie et chauffage (hydrophore)	99,54	5,63
	Electricité chauffage et sanitaires (hydrophore)	141,17	0,00
		240,71	5,63
E	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic	11397,24	0,00
	Etrences attribuées par le CDC	700,00	0,00
		12097,24	0,00
TOTAL DL 011 à répartir sur 1020 quotités, soit 56,5618725490 EU/Quot		57693,11	5128,29

Résidence BAY BONNET PARC - PAV 2 A.C.P.
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2024/10 A 2025/09

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)		
	A Chauffage		
	Contrats d'entretien chauffage	587,56	33,26
	Electricité chauffage et sanitaires	7357,11	156,27
	Livraisons mazout	21188,05	4073,80
	Frais de relevés chauffage	3037,34	527,14
		32170,06	4790,47
	B Eaux		
	Redevance fixe et consommation eau	9507,39	488,47
		9507,39	488,47
TOTAL DL 610 41.677,35 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Débiteur de 0,10 euros.		41677,45	5278,94

TOTAL DL		99370,61	10407,23
-----------------	--	-----------------	-----------------

DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/09/2024	-0,08	0,00
	Report d'exercice au 30/09/2024	0,00	0,00
		-0,08	0,00
	A Grosses réparations		
	Dépannages et réparations chauffage HC	693,94	39,28
	Dépannages et réparations plomberie HC	49,82	2,82
	Entretien décharges et égouts	7024,05	397,61
	Entretien porte	89,54	32,03
	Aménagement jardins et environs	1382,68	0,00
	Entretien toiture	608,44	34,44
	Travaux conciergerie	244,62	13,85
		10093,09	520,03
	C Assurances		
	Assurance incendie	5758,44	0,00
	Assurances assistance judiciaire	865,46	0,00
	Franchise et frais - frais communs	412,19	0,00
		7036,09	0,00
	D Frais d'administration		
	Honoraires avocats	310,59	53,90
	Honoraires experts	152,41	26,45
	Certificat PEB	330,00	57,27
	Frais assemblée générale	110,50	0,00
		903,50	137,62
TOTAL DP 010 à répartir sur 1000 quotités, soit 18,0326000000 EU/Quot		18032,60	657,65

TOTAL DP		18032,60	657,65
-----------------	--	-----------------	---------------

TOTAL GLOBAL (DL + DP)	EURO	117403,21	11064,88
-------------------------------	-------------	------------------	-----------------

S.P.R.L.

CALVAM

Procès verbal d'étanchéité

Sur Hoyemont, 42 - 4170 COMBLAIN-AU-PONT

☎ et Fax 04 369 48 63

Gsm 0496/27 70 42

e-mail : calvam@skynet.be

N° CONTRÔLE

13552

Le

02.11.2016

TEST PAR DEPRESSION ET ULTRA-SONS DES CITERNES

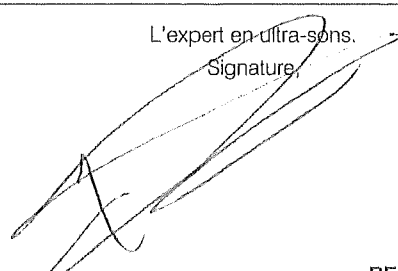
N° entreprise : BE 0478.353.322 - R.P.M. Huy

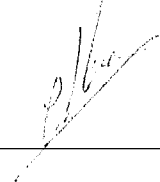
Je soussigné, expert en stockage et en ultra-sons, atteste par la présente que le réservoir, dont les caractéristiques sont décrites ci-dessous, a fait l'objet d'un contrôle d'étanchéité conformément aux prescriptions légales imposées par les arrêtés suivants : A.G.W. 30/11/2000 - A.G.W. 17/07/2003 A.G.W. 24/07/2008.

T.V.A.

Date du Contrôle	02.11.2016		
Lieu	Nom :	Projet : Pavillon A, 2, B	
	Rue :	Parc du Bay Bonnet 143	
	Code postal :	Ville :	Tél. :
	Téléphone :		Fax :
	Emplacement / Permis :		
Produit	Mazout <input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input type="checkbox"/>	CONTRÔLEUR :	RENARD Jérôme <input checked="" type="checkbox"/> Agrémenté TUS006/A2
Encuvement	Étanche <input type="checkbox"/> Non-étanche <input type="checkbox"/>		RENARD Jérôme <input type="checkbox"/> Agrémenté DEP036/A2
Citerne	Aérienne <input type="checkbox"/> Souterraine <input checked="" type="checkbox"/>	Rectangulaire <input type="checkbox"/> Cylindrique <input checked="" type="checkbox"/>	
	Simple paroi <input type="checkbox"/> Acier <input type="checkbox"/> polyester <input type="checkbox"/> Polyéthylène <input type="checkbox"/>		
	Double paroi <input checked="" type="checkbox"/> Acier/Acier <input checked="" type="checkbox"/> Acier/PVC <input type="checkbox"/> Polyester/PVC <input type="checkbox"/> Polyéthylène/Acier <input type="checkbox"/>		
	Chambre de visite <input checked="" type="checkbox"/> Étanche <input type="checkbox"/> Non-étanche <input checked="" type="checkbox"/>	Identification :	Age : +15
Dimensions/Encuvement :	L. H. I.	Capacité :	L. <input type="checkbox"/> Ultra sons <input type="checkbox"/> Sans ultra-sons
Détecteur de fuites	Liquide <input type="checkbox"/> Dépression <input type="checkbox"/> Pression <input type="checkbox"/>	Identification :	
Capacité (litres)	+1000	Diamètre (cm)	
Longueur (cm)	Largeur (cm)	Hauteur (cm)	
Haut. Prod. (mm)	Avant Après	Haut. Eau (mm)	Avant Après Contrôle
Type jauge	Latte <input type="checkbox"/> Fil <input type="checkbox"/> Pneumatique <input type="checkbox"/> Electronique <input type="checkbox"/>		
Anti-débordement	Sifflet <input checked="" type="checkbox"/> Sonde <input type="checkbox"/> Clapet <input type="checkbox"/>		
Tuyauteries	Event <input checked="" type="checkbox"/> Remplissage <input checked="" type="checkbox"/> Aspiration <input type="checkbox"/> Retoulement <input type="checkbox"/> Jauge <input type="checkbox"/>		
Test d'étanchéité	Dépression (Mbar) -150	Décibel liquide -10,5	Décibel aérien -9,3
Test protection cathodique (mvol)		Date contrôle appareil	
Réservoir	<input type="checkbox"/> Rouge <input type="checkbox"/> Orange <input type="checkbox"/> Vert <input checked="" type="checkbox"/>		
Validité	<input type="checkbox"/> Interdit <input type="checkbox"/> 6 mois <input type="checkbox"/> 3 ans <input checked="" type="checkbox"/> 10 ans		
Remarques	Citerne étanche, alarme OK <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> résidus de mazout dans la chambre de visite voir à pomper </div>		

Le client déclare avoir pris connaissance des risques liés à l'accomplissement d'un tel contrôle d'étanchéité. Il décharge en conséquence l'entreprise susmentionnée de toutes responsabilités en cas d'endommagement de la citerne et de fuite de mazout, résultant du contrôle effectué dans les règles de l'art et des réglementations existantes et certifie par la présente la capacité de la citerne.

L'expert en ultra-sons. Signature

RENARD Jérôme

Pour accord, le client. Signature

NOM :