

Dimitri Remacle, gérant

Notaire Hubin  
Place de Bronckart 15  
4000 Liège

Liège, le 21/08/2026

Concerne : Parking Sauvenière  
Vente emplacements non conventionnés R 640

---

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande, voici les informations demandées :

1. Le fonds de roulement s'élève à 22 950,00€ et le fond de réserve s'élève à 38 354,23€
2. Aucun arriéré n'est dû par le cédant.
3. Un appel au fonds de réserve de 8,70€ a été décidé lors de l'AG du 28 avril 2026.
4. Aucune procédure judiciaire relative à la copropriété n'est en cours.
5. Procès-verbaux des deux dernières AG en annexe : AGO du 10/4/2025 et 28/4/2026.
6. Les décomptes périodiques des charges des trois dernières années.
7. Copie des deux derniers bilans approuvé lors des l'AGO du 10/4/2025 et 28/4/2026 en annexe.

Aucuns travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure n'ont été effectués dans les parties communes à compter du 1<sup>er</sup> mai 2001.

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

Dimitri Remacle  
Pulsar Architecture

# **Association des copropriétaires PARKING SAUVENIÈRE**

## **Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 10 avril 2025**

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 19H20

Président : Monsieur

Secrétaire : Madame

104 propriétaires sur 191 sont présents ou représentés soit 293 emplacements sur 443.

L'assemblée est valablement constituée et peut délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

### **2. Rapport d'activité syndic**

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

### **3. Approbation des comptes de la copropriété, Rapport du vérificateur, décharge et nomination du commissaire**

Les comptes ont été envoyés avec la convocation.

Au niveau des dépenses ordinaires nous relevons une augmentation par rapport à 2023.

Le delta se situe principalement au niveau des services et biens divers (-) : diminution du coût de l'électricité lié au placement des panneaux photovoltaïques et diminution du coût lié aux rondes de sécurité assumées en 2024 par un étudiant dont les coûts sont repris dans les frais de personnels.

Les frais de personnels (+) : liés à la remise en peinture du parking et de l'étudiant en charge du shift de nuit.

Les dépenses exceptionnelles concernent principalement la remise en peinture de tout le parking, la réfection de l'éclairage, le placement de caméras supplémentaires avec écrans de contrôle, réfection du local gardien et le nouveau système informatique.

Au niveau du bilan, le montant dû par les conventionnés à la copropriété s'élève à 27 683,77€.

Aucune question n'ayant été formulée par écrit à l'attention du syndic. Les commissaires aux comptes Mme J, Mr A, Mme M confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler. Les comptes 2024 de la copropriété sont approuvés à l'unanimité.

Il est donné décharge aux commissaires aux comptes à l'unanimité.

Les commissaires aux comptes sont d'accord de poursuivre cette mission. Cette décision est acceptée à l'unanimité.

### **4. Présentation et approbation du budget 2025, 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.

Aucun budget de dépenses extraordinaires n'est prévu en sus de ce qui a été voté lors de l'AG 2024.

**5. Provision aux charges-Alimentation du fonds de roulement**

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

Les provisions demandées en 2024 (300€) sont supérieures aux charges réelles qui s'élèvent à 297,33 € le delta est de 2,67€. Ce montant sera transféré au fonds de réserve. Cette décision est prise à l'unanimité.

**6. Décharge au Conseil de copropriété**

Il est donné décharge au Conseil à l'unanimité.

**7. Décharge au syndic, mandataire civil**

Il est donné décharge au syndic à l'unanimité.

**8. Changement de nom du syndic**

Le mandat du syndic est repris par la société Pulsar Architecture dont Dimitri Remacle en est l'Administrateur. Le contrat est accepté à l'unanimité et prend cours ce 10 avril pour une durée de 3 ans.

**9. Election du Conseil de copropriété**

Le Conseil de copropriété 2024 était composé de :

Mesdames /

ainsi que de /

..... Ils sont tous d'accord de reconduire leurs mandats, nous les remercions. Ils réélus à l'unanimité.

**10. Divers**

- Date de la prochaine AG le jeudi 9/4/2026
  - Nous avons demandé une offre pour placer un volet ajouré qui pourrait être fermé 20h/24. Le coût s'élève à +- 25 000€/volet.
  - Il est rappelé aux copropriétaires que l'affichage personnalisé sur les emplacements ne peut être réalisé (peinture-plaque-...). Il est aussi demandé de ne pas placer de objets tels que des pneus, etc...
- L'affichage des emplacements A vendre/A louer se fait par l'intermédiaire du syndic

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 19H53.

**11. Procès-verbal**

Approbation et signatures

le ~~P~~résident :

le secrétaire :

Autres propriétaires :

# Copropriété "PARKING SAUVENIERE"

## Bilan Copropriété au 31.12.2024

### ACTIF

211.842,65 €

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Propriétaires      | 11.261,84€ |
| C/C TVA            | 4.173,54€  |
| Charges ordinaires | 84.692,48€ |
| Frais à récupérer  | 0,00€      |
| Banque ING         | 80.615,26€ |
| Livret vert        | 3.415,76€  |
| Compte Convention  | 27.683,77€ |

### PASSIF

211.842,65

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Fonds de Réserve    | 42.028,99€ |
| Fonds de Roulement  | 22.875,00€ |
| Fournisseurs        | 24.104,90€ |
| Factures à Recevoir | 33.103,05€ |
| Salaires à payer    | 2.880,69€  |
| Provisions reçues   | 86.850,02€ |

| Libellé                         | Montants à répartir | Par emplacement |                |                 |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                 |                     | HTVA            | TVA            | TOTAL           |
| Entretien Bâtiment              | 3.915,56 €          | 8,74 €          | 1,84 €         | 10,58 €         |
| Contrat Ascenseurs              | 3.365,04 €          | 7,51 €          | 1,58 €         | 9,09 €          |
| Redevances contrôle             | 607,14 €            | 1,36 €          | 0,28 €         | 1,64 €          |
| Entretien Extincteurs           | 604,14 €            | 1,35 €          | 0,28 €         | 1,63 €          |
| Petit Matériel                  | 795,26 €            | 1,78 €          | 0,37 €         | 2,15 €          |
| Electricité communs             | 8.163,44 €          | 18,22 €         | 3,83 €         | 22,05 €         |
| Frais administration            | 1.823,68 €          | 4,07 €          | 0,85 €         | 4,93 €          |
| Frais Secrétariat social        | 3.244,68 €          | 7,24 €          | 1,52 €         | 8,76 €          |
| Assurance Incendie              | 5.233,01 €          | 11,68 €         | 0,00 €         | 11,68 €         |
| Assurance RC                    | 206,65 €            | 0,46 €          | 0,00 €         | 0,46 €          |
| Honoraires Syndic               | 18.436,80 €         | 41,15 €         | 8,64 €         | 49,80 €         |
| Téléphone                       | 969,44 €            | 2,16 €          | 0,45 €         | 2,62 €          |
| <b>Services et Biens divers</b> | <b>47.364,84 €</b>  | <b>105,73 €</b> | <b>19,65 €</b> | <b>125,38 €</b> |
| Rémun. Gardiens                 | 15.399,70 €         | 34,37 €         | 0,00 €         | 34,37 €         |
| Rémun. Ouvrier Gardien          | 46.258,88 €         | 103,26 €        | 0,00 €         | 103,26 €        |
| Frais de déplacements           | 543,61 €            | 1,21 €          | 0,00 €         | 1,21 €          |
| Cotisations Patronales Peinture | 834,67 €            | 1,86 €          | 0,00 €         | 1,86 €          |
| Cotisations Patronales Gardien  | 11.955,86 €         | 26,69 €         | 0,00 €         | 26,69 €         |
| Redistribution ONSS             | -1.560,80 €         | -3,48 €         | 0,00 €         | -3,48 €         |
| Autres Frais de Personnel       | 3.538,56 €          | 7,90 €          | 0,00 €         | 7,90 €          |
| <b>Frais de personnel</b>       | <b>76.970,48 €</b>  | <b>171,81 €</b> | <b>0,00 €</b>  | <b>171,81 €</b> |
| Ch Fiscales d'Exploitation      | 483,14 €            | 1,08 €          | 0,00 €         | 1,08 €          |
| Intérêts, Commissions et Frais  | 6,59 €              | 0,01 €          | 0,00 €         | 0,01 €          |
| Produits financiers             | -424,29 €           | -0,95 €         | 0,00 €         | -0,95 €         |
| <b>Total dépenses période</b>   | <b>124.400,76€</b>  | <b>277,68€</b>  | <b>19,65€</b>  | <b>297,33€</b>  |

### Calcul pour un emplacement

|                                    |                |                     |
|------------------------------------|----------------|---------------------|
| Montant soumis à la TVA            | 93,58€         | 19,65€              |
| Montants non soumis à la TVA       | 184,10€        | 0,00€               |
| <b>Total pour un emplacement</b>   | <b>277,68€</b> | <b>19,65</b>        |
| <b>Propriétaires conventionnés</b> | <b>143</b>     | <b>39.708,28 €</b>  |
| <b>Propriétaires occupants</b>     | <b>305</b>     | <b>84.692,48 €</b>  |
| <b>Total</b>                       |                | <b>124.400,76 €</b> |

# **Association des copropriétaires PARKING SAUVENIÈRE**

## **Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 avril 2026** Hôtel Penta - Liège

### **1. Nomination du bureau de l'assemblée**

La présente assemblée générale est tenue en seconde convocation, conformément à l'article 3.87 du Code civil, à la suite de l'assemblée générale convoquée le 8 avril 2026, laquelle n'a pu valablement délibérer en raison de l'absence du quorum légal requis.

En conséquence, la présente assemblée peut valablement délibérer quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

#### **Présences, procurations.**

93 propriétaires sur 199 sont présents ou représentés soit 243 emplacements sur 443.

#### **Ouverture de la séance 18h35**

Président : Monsieur

Secrétaire : Madame

### **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 2024.

Le delta se situe principalement au niveau des services et biens divers (+) : augmentation du petit matériel lié aux aménagements du parking (bollards), diminution du coût d'entretien dû au changement de système informatique, augmentation de l'électricité, augmentation du poste contrat ascenseurs dû au remplacement des batteries de

Les frais de personnels (-) : en 2024, ce poste reprenait la remise en peinture du parking par des étudiants. En 2025, le poste peinture est moindre.

Les dépenses exceptionnelles concernent le démontage de la cabine à l'entrée, le placement de caméras et d'un boîtier supplémentaire, le remplacement d'une colonne bouton d'un ascenseur.

Au niveau du bilan, le montant dû par les conventionnés à la copropriété s'élève à 4 619,84€.

Aucune question n'ayant été formulée par écrit à l'attention du syndic. Les commissaires aux comptes Mme J. confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler. Les comptes 2025 de la copropriété sont approuvés à l'unanimité.

Il est donné décharge aux commissaires aux comptes à l'unanimité.

Les commissaires aux comptes sont d'accord de poursuivre cette mission. Cette décision est acceptée à l'unanimité.

### **4. Présentation et approbation du budget 2026, 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.  
Aucun budget de dépenses extraordinaires n'est prévu.

# Copropriété "PARKING SAUVENIERE"

## Bilan Copropriété au 31.12.2025

### ACTIF

176.498,65 €

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Propriétaires      | 14.680,13€ |
| Charges ordinaires | 82.554,81€ |
| Banque ING         | 71.215,87€ |
| Livret vert        | 3.428,00€  |
| Compte Convention  | 4.619,84€  |

### PASSIF

176.498,65

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Fonds de Réserve    | 38.354,23€ |
| Fonds de Roulement  | 22.950,00€ |
| Fournisseurs        | 15.282,00€ |
| Factures à Recevoir | 1.634,85€  |
| TVA à payer         | 14.277,55€ |
| Provisions reçues   | 84.000,02€ |

| Libellé                         | Montants à répartir | Par emplacement |                |                 |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                 |                     | HTVA            | TVA            | TOTAL           |
| Entretien Bâtiment              | 2.808,38 €          | 6,27 €          | 1,32 €         | 7,59 €          |
| Contrat Ascenseurs              | 4.068,58 €          | 9,08 €          | 1,91 €         | 10,99 €         |
| Redevances contrôle             | 836,20 €            | 1,87 €          | 0,39 €         | 2,26 €          |
| Entretien Extincteurs           | 890,16 €            | 1,99 €          | 0,42 €         | 2,40 €          |
| Petit Matériel                  | 1.322,48 €          | 2,95 €          | 0,62 €         | 3,57 €          |
| Fourniture Peintures            | 324,32 €            | 0,72 €          | 0,15 €         | 0,88 €          |
| Electricité communs             | 10.498,52 €         | 23,43 €         | 4,92 €         | 28,36 €         |
| Frais administration            | 1.774,91 €          | 3,96 €          | 0,83 €         | 4,79 €          |
| Frais Secrétariat social        | 3.355,96 €          | 7,49 €          | 1,57 €         | 9,06 €          |
| Assurance Incendie              | 5.399,89 €          | 12,05 €         | 0,00 €         | 12,05 €         |
| Assurance RC                    | 210,78 €            | 0,47 €          | 0,00 €         | 0,47 €          |
| Honoraires Syndic               | 19.034,64 €         | 42,49 €         | 8,92 €         | 51,41 €         |
| Téléphone                       | 985,44 €            | 2,20 €          | 0,46 €         | 2,66 €          |
| <b>Services et Biens divers</b> | <b>51.510,26 €</b>  | <b>114,98 €</b> | <b>21,52 €</b> | <b>136,49 €</b> |
| Rémun. Ouvrier peinture         | 2.056,92 €          | 4,59 €          | 0,00 €         | 4,59 €          |
| Rémun. Ouvrier Gardien          | 50.192,08 €         | 112,04 €        | 0,00 €         | 112,04 €        |
| Frais de déplacements           | 558,42 €            | 1,25 €          | 0,00 €         | 1,25 €          |
| Cotisations Patronales Peinture | 111,68 €            | 0,25 €          | 0,00 €         | 0,25 €          |
| Cotisations Patronales Gardien  | 12.993,46 €         | 29,00 €         | 0,00 €         | 29,00 €         |
| Redistribution ONSS             | -1.788,03 €         | -3,99 €         | 0,00 €         | -3,99 €         |
| Autres Frais de Personnel       | 3.871,43 €          | 8,64 €          | 0,00 €         | 8,64 €          |
| <b>Frais de personnel</b>       | <b>67.995,96 €</b>  | <b>151,78 €</b> | <b>0,00 €</b>  | <b>151,78 €</b> |
| Ch Fiscales d'Exploitation      | 557,82 €            | 1,25 €          | 0,00 €         | 1,25 €          |
| Intérêts, Commissions et Frais  | 812,79 €            | 1,81 €          | 0,00 €         | 1,81 €          |
| Produits financiers             | -12,27 €            | -0,03 €         | 0,00 €         | -0,03 €         |
| <b>Total dépenses période</b>   | <b>120.864,56€</b>  | <b>269,79€</b>  | <b>21,52€</b>  | <b>291,30€</b>  |

### Calcul pour un emplacement

|                                    |                |                     |
|------------------------------------|----------------|---------------------|
| Montant soumis à la TVA            | 102,45€        | 21,52€              |
| Montants non soumis à la TVA       | 167,33€        | 0,00€               |
| <b>Total pour un emplacement</b>   | <b>269,79€</b> | <b>21,52</b>        |
| <b>Propriétaires conventionnés</b> | <b>142</b>     | 38.309,75 €         |
| <b>Propriétaires occupants</b>     | <b>306</b>     | 82.554,81 €         |
| <b>Total</b>                       |                | <b>120.864,56 €</b> |

**5. Provision aux charges-Alimentation du fonds de roulement**

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

Les provisions demandées en 2025 (300€) sont supérieures aux charges réelles qui s'élèvent à 291,30 € le delta est de 8,70€. Ce montant sera transféré au fonds de réserve. Cette décision est prise à l'unanimité.

**6. Décharge au Conseil de copropriété**

Il est donné décharge au Conseil à l'unanimité.

**7. Décharge au syndic, mandataire civil**

Il est donné décharge au syndic à l'unanimité.

**8. Election du Conseil de copropriété**

Le Conseil de copropriété 2025 était composé de :

Mesdames

Ils sont tous d'accord de reconduire leurs mandats, nous les remercions. Ils réélus à l'unanimité.

**9. Divers**

- Une amélioration de la signalisation sera réalisée (fléchage, installation d'un valve à l'entrée ...)
- Pour une question de sécurité/incendie, aucun pneu ne sera plus toléré sur les emplacements de parking (une évacuation des pneus présent est prévue)
- Prochaine assemblée générale est fixée à la date du 15 avril 2027.

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 19H02.

**11. Procès-verbal**

Approbation et signatures

le Président :

le secrétaire :

Autres propriétaires :