

**NOTAIRE : Étude notariale de Chênée**

**GESTIONNAIRE DOSSIER : PAULIN Patricia**

**Mail : [patricia.paulin.182659@belnot.be](mailto:patricia.paulin.182659@belnot.be)**

V/réf. :

**Concerne : DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS EN VERTU DE L'ARTICLE 3.94§1**

Résidence	N° entreprise	N° de compte copropriété	Quotités générales	Exercice comptable
A.C.R CENTRE DES CROISIERS Rue Méry, 3 4000 LIEGE	0818 505 497	BE32 3632 1742 1702	100.000 Qu.	01/01 - 31/12

N° PEB : -

**Objet : Vente                      Garage N° 2/057 – 147 qu. soit un total de 147 qu. sur 100.000 qu.**

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés conformément à l'article 3.94 §1 du code civil.

**1. Etat des appels de fonds :**

- Fonds de trésorerie : 30.527,97 € s/ (100.000 qu.) → **Q-P de 44,88 €**  
**L'acheteur doit s'acquitter de cette somme en la remboursant directement au vendeur. Ce dernier ne pouvant plus exiger le remboursement par la copropriété.**
- Fonds de roulement : Budget annuel de 150,00 € par emplacement de parking par versements annuels → **Q-P de 150,00 € par an**
- Fonds de réserve GENERAL à ce jour : 3.960,36 € s/ (100.000 qu.) → **Q-P de 5,82 €**
- Fonds de réserve GARAGES à ce jour : 61.744,26 € s/ (100.000 qu.) → **Q-P de 226,60 € (367 qu. garages)**  
Budget annuel sur entité parkings de 70.000,00 € (Appelés en 2x) → **Q-P de 144,9 € par appel**

**2. Procédure(s) judiciaire(s) en cours :**

- ACR CENTRE DES CROISIERS / AIB VINCOTTE : problématique Ascenseur parking Hors service : Dossier géré par

3. **Documents comptables et administratifs (dernier bilan approuvé, 2 derniers décomptes de charges et les P.V. des 3 dernières années).**

➤ En annexe.

4. **Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure effectués dans les parties communes :** Le D.I.U. est consultable chez le syndic et ce sur simple demande.

5. **Solde à ce jour du compte de la partie venderesse :**

- Arriérés charges : **150,4 €** (Provisions 2025)
- 175,71 € TTC pour la présente (facture en annexe)

**Soit un total de 326,11 € à retenir et à verser sur le compte de la copropriété ci-dessus.**

Il s'agit du solde actuel des vendeurs. **Nous vous saurions gré de ne pas omettre de nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique pour connaître le solde du compte**, le cas échéant le retenir à l'acte et le verser au compte de la copropriété au n° **BE32 3632 1742 1702**.

**Un décompte au 31/12/25 sera établi et transmis aux vendeurs courant avril 2026.**

**Un décompte au 31/12/26 sera établi et transmis aux vendeurs courant avril 2027.**

*Enfin, conformément aux recommandations de l'IPI, et à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document se monte à 175,71 € TTC. Cette somme sera imputée dans le décompte final de la partie venderesse vis-à-vis de l'association des copropriétaires conformément au règlement de copropriété qui précise que tout propriétaire qui augmente les charges communes par son fait ou pour son usage personnel est tenu d'en supporter seul la charge.*

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos considérations distinguées.

**P/o B.E. WOLF**

Annexe (s): transmises par mail

**GDPR - Transmission des données à des intervenants dans un dossier**

*Les données personnelles transmises ont été collectées et sont conservées par nos soins dans le strict respect du Règlement Général sur la Protection des Données. L'accomplissement de ces formalités par le syndic ne dispense par le réceptionnaire d'assurer, à son tour, à l'entière décharge de BE WOLF et sans que sa responsabilité ne puisse être mise en cause à ce titre, le respect des obligations liées au Règlement.*

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Extraordinaire » des Copropriétaires  
de la Résidence "CENTRE DES CROISIERS"  
Rue du Méry, 3 & Place du XX août à 4000 LIEGE – BCE : 0818.505.497  
Tenue le mercredi 28 janvier 2026 à 17H45**

**ORDRE DU JOUR :**

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Ascenseur parking :
  - a. Information sur l'état d'avancement de la procédure judiciaire en cours et le calendrier des audiences, présentée par (conseil juridique de l'ACP), ainsi que l'état financier du préjudice subi par la copropriété
  - b. Présentation de la proposition d'accord amiable formulée par l'ascensoriste KONE et l'organisme de contrôle VINCOTTE, portant sur une prise en charge maximale de 70 % du montant du devis relatif au remplacement du système de parachute, soit 6.783,92 sur 9.691,32 € HTVA, sans autre intervention complémentaire à ce jour.
  - c. Suites à donner – Décision :
    - Accord sur la proposition amiable de formulée par KONE et VINCOTTE, prise en charge du solde de 2.907,40 € HTVA, des frais d'avocat et de procédure judiciaire et des autres frais annexes à cette procédure par la copropriété (Bloc Parkings)  
OU
    - Maintien de la procédure judiciaire en vue d'obtenir une prise en charge plus large des frais de réparation de l'ascenseur et des autres préjudices subis.

**Sont présents et valablement représentés : 22/67 propriétaires, soit 83.964/100.000 quotités.**

*Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentant plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.*

*Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre 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.*

➤ Sur cette base, les quotités de sont ramenées à 3.626 soit un total de 7.252 quotités.

*Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.*

**1. Constitution du bureau de l'assemblée**

La présidence est assurée par (représentant ).

*Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, Syndic.

*Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.*

## 2. Ascenseur parking :

### a. Information sur l'état d'avancement de la procédure judiciaire en cours et le calendrier des audiences, présentée par (conseil juridique de l'ACP), ainsi que l'état financier du préjudice subi par la copropriété

Le Syndic effectue un bref historique du contexte de ce dossier et des différentes démarches effectuées depuis la mise à l'arrêt de l'ascenseur du parking en août 2024.

### b. Présentation de la proposition d'accord amiable formulée par l'ascensoriste KONE et l'organisme de contrôle VINCOTTE, portant sur une prise en charge maximale de 70 % du montant du devis relatif au remplacement du système de parachute, soit 6.783,92 sur 9.691,32 € HTVA, sans autre intervention complémentaire à ce jour.

du bureau d'avocats DEFENSO, conseil juridique de l'ACP, présent en séance fait état de la situation du dossier et du calendrier judiciaire.

La proposition amiable reçue par KONE / VINCOTTE et reprise à l'ordre du jour est présentée en détail en séance, à savoir :

- Réparation du parachute (selon devis 9.691,32 € HTVA) :
  - 30 % pris en charge par VINCOTTE
  - 40 % pris en charge par KONE
- Frais de procédure :
  - 481,11 € pris en charge par VINCOTTE
  - 500,00 € pris en charge par KONE
- Frais de dépens :
  - 780,98 € pris en charge par VINCOTTE
  - 780,98 € pris en charge par KONE

Soit un solde total (comprenant le solde du devis de réparation, des frais de procédure et dépens, conseil juridique, ...) de 5 à 6.000,00 € TTC à charge des copropriétaires de l'entité parking (soit +/- 18-25,00 €/emplacement).

Après discussions, les copropriétaires conviennent de soumettre au vote la proposition d'accord amiable ou à défaut d'accord à la majorité, le maintien de la procédure.

### c. Suites à donner – Décision :

#### i. **Accord sur la proposition amiable de formulée par KONE et VINCOTTE, prise en charge du solde de 2.907,40 € HTVA, des frais d'avocat et de procédure judiciaire et des autres frais annexes à cette procédure par la copropriété (Bloc Parkings)**

#### Soumis au vote :

Pour accord sur la proposition amiable (reprise ci-dessus).

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>7.252</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**ii. Maintien de la procédure judiciaire en vue d'obtenir une prise en charge plus large des frais de réparation de l'ascenseur et des autres préjudices subis.**

Non soumis au vote compte tenu du point 2ci.

**Divers**

- *Vu la procédure engagée, les copropriétaires font part de leur mécontentement envers KONE et VINCOTTE dans le cadre de la gestion de cette panne. Vu les différentes échéances des contrats de maintenance en cours, le Syndic effectuera, après réparation de l'ascenseur parking, un tour de marché auprès des autres ascensoristes et tentera de renégocier une prolongation du contrat de maintenance Omnium du parking pour une durée maximal de 1 an (contre 5 ans à l'actuel – échéance de résiliation au 28/02/2026). En complément, vu la non-exécution de la maintenance reprise au contrat de l'ascenseur parking, le Syndic tentera d'obtenir une note de crédit sur les prestations 2025 et 2026.*
- *Les copropriétaires font part de leur volonté de disposer d'une assurance protection juridique. Le Syndic présentera 1-2 offre(s) à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.*

**Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.**  
*Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à 19h20.*

*Ce PV est une version redactylographiée du PV réalisé en séance.*

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » (2<sup>ème</sup> séance) des  
Copropriétaires de la Résidence "CENTRE DES CROISIERS"  
Rue du Méry, 3 & Place du XX août à 4000 LIEGE - BCE : 0818.505.497  
Tenue le mercredi 21 mai 2025 à 18h00**

**ORDRE DU JOUR :**

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01 - 31/12 – *Décision* :
  - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association
  - b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours (+ adaptations éventuelles)
3. Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice – *Décision* :
  - a. Fonds de roulement :
    - Entité BUREAUX : Proposition d'appeler 60.000,00 € sur quotités par versements trimestriels
    - Entité MAGASINS : Proposition d'appeler 30.000,00 € sur quotités par versements trimestriels
    - Entité GARAGES : Proposition d'appeler 175,00 €/garage en 1x en annexe du PV
  - b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 10.000€ en 1x en annexe du PV (à majorer des éventuels travaux décidés ci-dessous)
4. Sécurité incendie – *Décision* :
  - a. Mandat d'un spécialiste - Présentation de l'offre de l'architecte pour l'établissement d'un rapport ainsi que le suivi de la mise conformité incendie du complexe
  - b. Détection incendie parking (-1/+1/+2) - Présentation de l'offre de la société WINANTS pour l'installation d'une centrale incendie (budget en attente)
5. Ascenseur parking – Information sur la procédure judiciaire en cours – Ratification du mandat de l'avocate – *Suite à donner*
6. Accés/servitudes – Information sur la continuité des accès et servitudes du complexe suite au départ d'ETHIAS – *Suites à donner*
7. Elections statutaires : commissaires aux comptes et conseil de copropriété
8. A la demande de - *Décision* :
  - a. : Certains emplacements de parking créés par Ethias dans les zones de passage genent considérablement une bonne circulation à l'intérieur du parking

**Sont présents et valablement représentés : 15/68 propriétaires, soit 72.884/100.000 quotités.**

*Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentant plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.*

*Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre 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.*

- *Sur cette base, voit ses quotités de 67.619 qu. ramenés à 5.265 qu. pour un total de 10.530 qu.*

*L'assemblée étant convoquée sur carence, le quorum n'est pas nécessaire.  
L'assemblée délibère donc valablement.*

## 1. Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, Syndic.

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

## 2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 2024 – Décision a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association

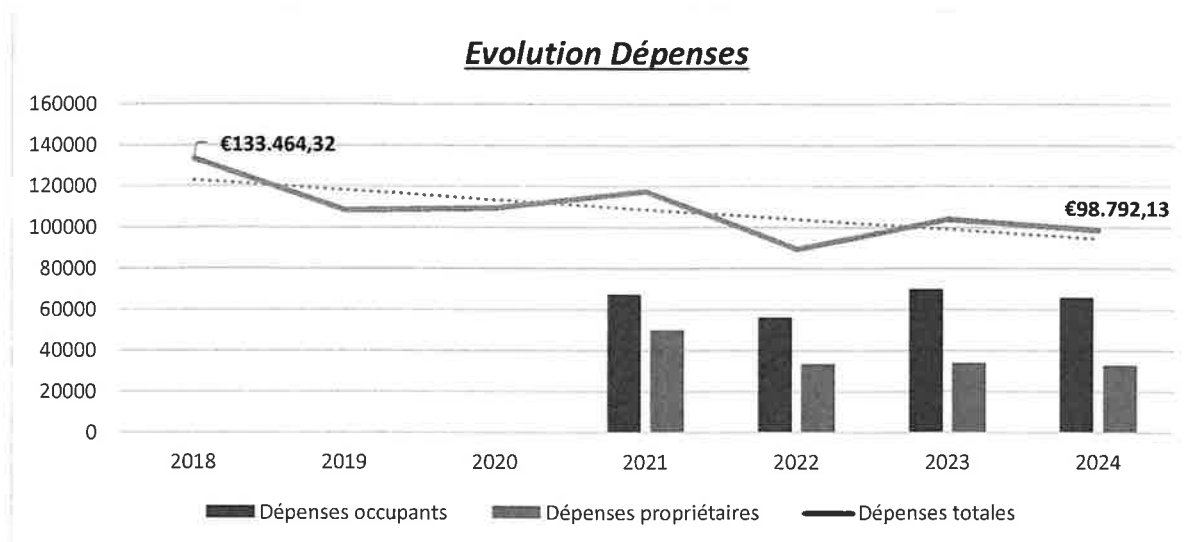
Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

Le(s) commissaire(s) aux comptes font part de leur vérification et n'émettent pas de remarques particulières.

Remarques éventuelles :

Le Syndic fait rapport de l'évolution des dépenses depuis les 6 derniers exercices comptables, à savoir :





Le syndic continue de suivre attentivement l'évolution des marchés énergétiques et procédera à des blocages tarifaires par étapes successives, en fonction des opportunités.

Par rapport au prix variable 2022-2023 du marché, les montants sont à considérer comme plus favorable. Ceci identifie d'avantage l'économie réalisée depuis 2 ans par le contrat en cours/arrivé à échéance le 31/12/2023.

Concernant les autres contrats, il est fait rapport et mandat est octroyé au Syndic pour le renouvellement à leur échéance pour une durée n'excédant pas 3 ans.

**ACR CENTRE DES CROISIERS Bloc 1 - BCE : 0818.505.497**  
**Rapport contrats et fournitures régulières - Exercice 2025**

TYPE	DOMAINE	FOURNISSEUR	DUREE	ECHANCE	MONTANT ANNUEL PREVISIONNEL
ENERGIES	MAZOUT	COMFORT ENERGY	-	-	10.000,00 €
	ELECTRICITE	TOTAL	3 ANS	31-12-26	7.500,00 €
	EAU	CILE	-	-	250,00 €
	RELEVE	TECHEM	10 ANS	31-12	350,00 €
ADMINISTRATION	ASSURANCE INCENDIE	AG (Jorssen)	Annuel	31-12	27.500,00 €
	RC CC & COM	AG (Jorssen)	Annuel	31-12	135,00 €
	FRAIS BANCAIRES	ING	-	-	350,00 €
	SYNDIC	BE WOLF	3 ANS	AGO 2026	16.000,00 €
MAINTENANCE	NETTOYAGE	TM CLEAN	Annuel	31-12	6.000,00 €
	NETTOYAGE ANNUEL	GESTANET	-	-	2.500,00 €
MATERIEL INCENDIE	EXTINCTEURS	GIMI	Annuel	01-05	500,00 €
	ECLAIRAGE SECOURS	TECHNICAL SERVICES	Annuel	31-12	750,00 €
	EXUTOIRES	GIMI	Annuel	01-05	500,00 €
ENTRETIEN	ASCENSEUR	KONE	10 ANS	01-10-26	19.000,00 €
	ASCENSEURS (SECT)	VINCOTTE	Annuel	31-12	1.400,00 €
	POMPES	AQUASYSTEMES	Annuel	31-12	500,00 €
	CHAUFFAGE	DEJACE	Annuel	31-12	500,00 €

Les copropriétaires sont conscientisés que le budget annuel de fonctionnement de base est évalué à +/- 95.000,00 € (hors dépannage, remplacement, réparation, ...) pour l'exercice 2025.

Remarques éventuelles :

- Il est à noter que le nettoyage annuel 2024 des parkings n'a pas apporté satisfaction. Ce point sera réévalué lors du prochain nettoyage (prévu au début du printemps 2026) avec le conseil de copropriété,

**Soumis au vote :**

Pour approuver le rapport des contrats en cours et les fournitures régulières.

Vote		
Oui :	10.530	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les contras **sont** approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

### 3. Fixation des budgets – Exercice 2025 - Décision :

#### a. Fonds de roulement

##### i. Entité BUREAUX : Proposition d'appeler 60.000,00 € sur quotités par versements trimestriels

#### Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 50.000,00 € sur quotités réelles par versements trimestriels.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

##### ii. Entité MAGASINS : Proposition d'appeler 30.000,00 € sur quotités par versements trimestriels

#### Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 20.000,00 € sur quotités par versements trimestriels.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

##### iii. Entité GARAGES : Proposition d'appeler 175,00 €/garage en 1x en annexe du PV

#### Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 150,00 € par emplacement par versement unique en annexe du PV.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

#### b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 10.000,00-€ en 1x en annexe du PV (à majorer des éventuels travaux décidés ci-dessous)

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ;

(l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

Proposition : ~~10.000,00 €~~ > 70.000,00 €

❖ Modalité de l'apport périodique : versements **mensuels**

#### **Soumis au vote :**

Pour approuver le budget annuel de 70.000,00 € sur l'entité Parkings en 2X – Annexe PV + août 2025.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>		<b>Q</b>

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %** (vote ½)

#### **4. Sécurité incendie – Décision**

##### **a. Mandat d'un spécialiste - Présentation de l'offre de l'architecte \_\_\_\_\_ pour l'établissement d'un rapport ainsi que le suivi de la mise conformité incendie du complexe**

Le Syndic rappelle les différentes interpellations faites aux assemblées précédentes quant à la sécurité incendie. Ce dossier ayant été mis en standby par les copropriétaires au vu de l'incertitude du bâtiment voisin.

Néanmoins, au vu du sinistre incendie survenu sur un bollard en plastique (niveau +2) dans le parking, le Syndic ré interpelle une nouvelle fois l'assemblée en concertation avec la Mutualité Chrétienne sur la nécessité d'avancer sur ce poste.

Différents architectes ont été consultés afin de remettre un 1<sup>er</sup> avis sur les différents travaux à réaliser pour améliorer la sécurité incendie, notamment :

- Alerte détection incendie dans les différentes zones de parking (-1 / +1 / +2) et dans les zones communes (cages escaliers / sas ascenseur / ...),
- Système EFC dans le parking sous-sol,
- Moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs ...),
- Eclairage de secours complémentaires,
- Signalisation,
- Compartimentage RF,
- ....

Ces travaux pouvant vite être évalués à plusieurs dizaines de milliers d'euros, le Syndic recommande fortement de mandater un architecte pour la réalisation d'un métré des différents éléments à mettre en œuvre.

Il est également discuté de la possibilité de faire appel aux services SRI pour qu'un rapport des différents travaux à mettre en œuvre soit réalisé.

#### **Soumis au vote :**

Pour faire appel au service SRI pour demander une visite des pompiers ( \_\_\_\_\_ sera consulté au préalable de la visite des pompiers) et mandater l'architecte \_\_\_\_\_ (ou autre) pour accompagner lors de la visite et établir un métré descriptif des travaux à mettre en œuvre.

Dans la mesure du possible, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**b. Détection incendie parking (-1/+1/+2) - Présentation de l'offre de la société WINANTS pour l'installation d'une centrale incendie (budget en attente)**

En vue de déjà avancer sur la sécurité incendie, il est proposé à l'Assemblée de réaliser les travaux de placement d'une détection incendie.

L'offre de la firme WINANTS est présentée en séance, à savoir :

- Installation d'une alerte incendie sur les niveaux -1/+1/+2 – budget de 56.716,00 € HTVA
  - o Option : sonorisation (selon exigences SRI) – budget de 43.766,07 € HTVA

Après discussions, compte tenu du point 4a, il est convenu de valider une enveloppe de 75.000,00 € pour le poste alerte/détection incendie sans attendre une Assemblée Générale Extraordinaire ultérieure et de demander l'avis des pompiers lors de leur visite sur l'installation à prévoir.

Le conseil de copropriété reçoit mandat pour valider l'une des offres reçues. L'architecte suivra ces travaux.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède. Travaux prélevés sur le fonds de réserve Parkings.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**5. Ascenseur parking – Information sur la procédure judiciaire en cours – Ratification du mandat de l'avocate Me . – Suite à donner**

Le Syndic fait historique du dossier, à savoir :

- 12/08/2024 : Contrôle périodique SECT par l'organisme agréé VINCOTTE et test du parachute. A l'issue du test, l'agent de la firme VINCOTTE a mis ou laissé la cabine immobilisée sans en informer le Syndic,
- 29/08/2024 : La firme KONE a remis un devis de remplacement du système de parachute pour un montant de 9.556,32 € HTVA (réf. T-0007723744 du 29/08/2024),
- 29/08/2024 : Le Syndic conteste ce devis, la copropriété étant sous contrat omnium, étant donné que cette défectuosité émane d'une mauvaise manipulation ou vétusté,
- 19/09/2024 : Le Syndic adresse une mise en demeure à VINCOTE et à KONE de prendre arrangement entre eux, la copropriété n'étant pas responsable de ce dommage,
- 09/2024 à 12/2024 : Différents échanges ont eu lieu entre les différentes parties sans apporter une réponse satisfaisante au Syndic,

- 20/12/2024 : Le Syndic a sollicité un avis juridique à Me \_\_\_\_\_ sur les suites à donner sur cette problématique. Sur cette base, il a été fortement déconseillé de commander le travail à défaut de pouvoir récupérer cet investissement,
- 2025 : En concertation avec le conseil de copropriété et Me \_\_\_\_\_, il a été convenu de lancer citation envers KONE et VINCOTTE.

La 1<sup>ère</sup> audience aura lieu le 06/06/2025.

Après discussions, les copropriétaires ratifient le mandat donné à Me \_\_\_\_\_  
Les copropriétaires seront tenus informés des suites du dossier et la situation sera réévaluée lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

#### **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

#### **6. Accès/Servitudes – Information sur la continuité des accès et servitudes du complexe suite au départ d'ETHIAS – Suites à donner**

Le Syndic informe les copropriétaires sur l'entrevue tenue entre le Syndic, M. \_\_\_\_\_ & M. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ (représentant du propriétaire du bâtiment voisin).

A ce stade, il est à noter que :

- Le bâtiment voisin sera totalement vide au 30/06/2025,
- Les accès par les volets de garages seront maintenus conformément aux servitudes,
- Un gardiennage, au moins partiel, sera maintenu en continu,
- ...

Les copropriétaires seront tenus informés des éventuelles informations utiles.

#### **7. Elections statutaires : Commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété**

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Candidat n° 1 :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Candidat n° 2 :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

#### **8. A la demande de - Décision :**

- a. M. : Certains emplacements de parking créés par Ethias dans les zones de passage gênent considérablement une bonne circulation à l'intérieur du parking**

Il est fait état de la problématique de certains emplacements du bâtiment voisin sur les différentes zones de servitudes en haut des rampes ne permettant une manœuvre aisée.

Il est convenu de mandater le Syndic pour prendre contact avec le propriétaire en vue de solliciter une suppression ou réduction de ces emplacements (voir note de M. <sup>1.</sup>

#### **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	<b>10.530</b>	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	<b>0</b>	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal. Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à 19h35.**

*Ce PV est une version redactylographiée du PV réalisé en séance.*

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la  
Résidence "CENTRES DES CROISIERS" 2<sup>ème</sup> séance  
Rue du Méry, 3 & Place du XX août à 4000 LIEGE - BCE : 0818.505.497  
Tenue le LUNDI 06 MAI 2024 à 18H00  
Dans les locaux de la Mutualité Chrétienne, 4<sup>ème</sup> étage  
Entrée via la porte latérale de la MC □ Rue du Méry, 1**

**ORDRE DU JOUR :**

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01 - 31/12 – Décision :
  - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023)
  - b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours et contrats à adapter
3. Pilastres – Information sur la sécurisation et présentation du cahier des charges du bureau PLAN9 pour la rénovation des pilastres pour un budget de +/- 24.500,00 € HTVA \*\*\* - Décision
4. Infiltrations parking (0/+1/+2) – Suites éventuelles à donner
5. Sécurisation entrée piétonne Méry (cf. AGO 2023) – Information quant aux obligations administratives (permis) à mettre en œuvre en vue de la réalisation et rappel des budgets – Suites à donner
6. Permis d'environnement – Information quant aux obligations légales en termes de permis de classe 2 – Suites à donner
7. Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice – Décision :
  - a. Fonds de roulement :
    - Entité BUREAUX : Proposition d'appeler 60.000,00 € sur quotités par versements trimestriels
    - Entité MAGASINS : Proposition d'appeler 25.000,00 € sur quotités par versements trimestriels
    - Entité GARAGES : Proposition d'appeler 160,00 €/garage en 1x en annexe du PV
  - b. Fonds de réserve : Proposition d'un budget de 5.000,00 € en 1x en annexe du PV (à majorer des éventuels travaux décidés ci-dessous)
8. Elections statutaires : commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Les documents relatifs à l'ordre du jour de l'assemblée générale sont consultables auprès du syndic (sur rendez-vous).

\*\*\* A disposition sur le site internet du Syndic.

**Sont présents et valablement représentés : 10/68 propriétaires, soit 72.096 /100.000 quotités.**

*Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.*

*Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre 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.*

Sur cette base, se voit ses quotités ramenées à un total de 4.477 qu. soit un total de 8.954 qu.

*L'assemblée étant convoquée sur carence, le quorum n'est pas nécessaire.*

*L'assemblée délibère donc valablement.*

**1. Constitution du bureau de l'assemblée**

La présidence est assurée par

*Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic, représenté par ..

*Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.*

## 2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01 - 31/12 – Décision :

### a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023)

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

Les commissaires aux comptes n'émettent pas de remarques particulières.

#### Soumis au vote :

Pour approuver les comptes de l'exercice 2023 et donner pleine et entière décharge aux commissaires aux comptes et au Syndic pour sa gestion.

Vote		
Oui :	8.954	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes **son**t approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

### b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours et contrats à adapter

Le Syndic présente le rapport de contrats de fournitures régulières, à savoir :

ACR CENTRE DES CROISIERS Bloc 1 - Budget prévisionnel Exercice 2024  
BCE : 0818.505.497

TYPE	DOMAINE	FOURNISSEUR	DUREE	ECHANCE	MONTANT ANNUEL MOYEN	ENTITE
ENERGIES	MAZOUT	COMFORT ENERGY	INDETERMINEE	-	10,000.00 €	MAGASINS
	ELECTRICITE MAGASINS	TOTAL	3 ANS	31-12-26	2,000.00 €	MAGASINS
	ELECTRICITE PARKINGS	TOTAL	3 ANS	31-12-26	3,500.00 €	PARKINGS
	RELEVE	TECHEM	10 ans	31-12-26	300.00 €	MAGASINS
ADMINISTRATION	ASSURANCE INCENDIE	AG (JORSSEN)	ANNUEL	31-12	27,000.00 €	GENERAL
	ASSURANCE RC CC & ComC	AG (JORSSEN)	ANNUEL	31-12	135.00 €	GENERAL
	FRAIS BANCAIRES	ING	INDETERMINEE	-	200.00 €	GENERAL
	SYNDIC	BE WOLF	ANNUEL	AGO 2026	15,000.00 €	GENERAL
MAINTENANCE	NETTOYAGE	TM CLEAN	ANNUEL	31-12	5,800.00 €	PARKINGS
MATERIEL INCENDIE	EXTINCTEURS	ANSUL	ANNUEL	31-12	500.00 €	PARKINGS
	EXTINCTEURS	ANSUL	ANNUEL	31-12	250.00 €	MAGASINS

	<b>EXTINCTEURS</b>	ANSUL	ANNUEL	31-12	500.00 €	BUREAUX
	<b>DEVIDOIRES</b>	ANSUL	ANNUEL	31-12	4,800.00 €	BUREAUX
	<b>ECLAIRAGE SECOURS</b>	JLELEC	10 ans	12-06-29	500.00 €	PARKINGS
	<b>ECLAIRAGE SECOURS</b>	JLELEC	ANNUEL	03-05	1,000.00 €	BUREAUX
	<b>EXUTOIRES</b>	TECHNICAL SERVICES	ANNUEL	31-12	1,200.00 €	GENERAL
<b>ENTRETIEN</b>	<b>CHAUFFAGE</b>	SENEC	ANNUEL	2-3	500.00 €	MAGASINS
	<b>ASCENSEUR PARKINGS</b>	KONE	10 ANS	01-10-26	3,900.00 €	PARKINGS
	<b>ASCENSEUR BUREAUX</b>	KONE	10 ANS	01-10-26	14,000.00 €	BUREAUX
	<b>SECT (PARKINGS)</b>	VINCOTTE	ANNUEL	31-12	350.00 €	PARKINGS
	<b>SECT (BUREAUX)</b>	VINCOTTE	ANNUEL	31-12	1,000.00 €	BUREAUX
	<b>VOLETS GARAGES</b>	SERVITUDE ETHIAS	-	-	2,500.00 €	GARAGES

Le budget annuel de fonctionnement de base est donc évalué à +/- 95.000,00 € (hors frais de dépannage, réparation, ...).

Concernant les contrats d'énergie, le Syndic rappelle que la copropriété a bénéficié d'un prix fixe particulièrement intéressant jusqu'au 31/12/2023, à savoir :

Electricité Mono : 57,12€/MWh, Bi-horaire : HP 65,79€/MWh & HC 44,12€/MWh

Durant la durée du contrat cadre Be Wolf à prix fixe, le prix du marché était de :

En 2022 :

En 2023 :

Electricité +/- 300,00/MWh

Electricité +/- 140,00 €/MWh

Conformément au mandat qu'il lui avait été octroyé, le Syndic a réalisé un tour de marché en vue du renouvellement des contrats d'énergies à leur échéance. Les fournisseurs MEGA, TOTAL & ENGIE, principaux acteurs du marché, ont été consultés.

Un contrat pour 2024, 2025 & 2026 auprès du fournisseur TOTAL, offrant de meilleures possibilités, a été conclu.

Il s'agit d'un contrat sur base variable mais pouvant basculer vers un tarif fixe via un clic sur une période déterminée (trimestre, année, ...).

A ce stade, à dessein de sécuriser les coûts énergétiques de la copropriété pour l'hiver 2023/2024 et dans un risque éventuel géopolitique ou d'approvisionnement relatif, le Syndic envisage de bloquer les prix à +/- 120,00 €/MWh de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1er trimestre 2024.

Sur base annuelle, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent (tout prix compris) à 1,3-4x en électricité des budgets précédents. Néanmoins, par rapport au prix 2022-2023 du marché, les montants sont à considérer comme plus favorable. Ceci identifie d'avantage l'économie réalisée depuis 2 ans par le contrat en cours/arrivé à échéance le 31/12/2023.

Au-delà du 1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup> trimestre 2024, les prix seront bloqués ou redeviendront variables par trimestre/année en fonction de l'évolution du marché.

Les copropriétaires ratifient le contrat cadre souscrit par le Syndic et lui donne mandat pour la gestion de celui-ci, dans le contexte bien connu de l'évolution du marché et de ces aléas.

**Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE**

Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail [info@bewolf.be](mailto:info@bewolf.be) • <http://www.bewolf.be>

B.E. WOLF est une société civile à forme de sprl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061 et agrégations IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)



Remarques éventuelles :

Le Syndic informe les copropriétaires de la négociation dans le cadre du contrat d'assurance incendie ayant permis une diminution annuelle de l'ordre de +/- 5.000,00 €.

**Soumis au vote :**

Pour approuver le rapport de contrats de fournitures régulières et donner mandat au Syndic pour la gestion du contrat énergie.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8.954	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

Les contras **sont** approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**3. Pilastres – Information sur la sécurisation et présentation du cahier des charges du bureau PLAN9 pour la rénovation des pilastres pour un budget de +/- 24.500,00 € HTVA \*\*\* - Décision**

Conformément à la dernière assemblée générale le bureau d'architecte plan 9 a été mandaté pour procéder à la sécurisation des pilastres, réalisé par la firme RENOBAT et réaliser un cahier des charges pour la rénovation des pilastres situé dans la rue des Croisiers et au niveau de la place du XX août.

Cette rénovation a été budgétisée à +/- 24.500,00 € HTVA.

Les copropriétaires sont invités à se positionner sur les suites à donner sur ce dossier.

Après discussion, les copropriétaires conviennent de laisser en standby ce dossier au vu des circonstances du bâtiment voisin, de l'avenir incertain de la copropriété et d'en rediscuter ultérieurement.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8.954	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**4. Infiltrations parking (0/+1/+2) – Suites éventuelles à donner 2024**

Il est rappelé les problèmes d'infiltrations épisodiques rencontrer au niveau de la :

- Dalle parking 0/+1
- Dalle parking +1/+2

Durant l'hiver 2023-2024, le syndic n'a reçu aucune doléance à ce sujet et invite l'assemblée à se positionner sur les suites à donner concernant ce dossier.

Si nécessaire, il sera réalisé par un couvreur un goudron liquide à moindre frais, si ces infiltrations reviennent durant l'hiver 2024-2025.

Après discussion, les copropriétaires conviennent de laisser en standby ce dossier au vu des circonstances du bâtiment voisin, de l'avenir incertain de la copropriété et d'en rediscuter ultérieurement au besoin.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8.954	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**5. Sécurisation entrée piétonne Méry (cf. AGO 2023) – Information quant aux obligations administratives (permis) à mettre en œuvre en vue de la réalisation et rappel des budgets – Suites à donner**

Il est rappelé la décision de la dernière assemblée générale de procéder à la sécurisation du sas situé rue du Méry, 3 par le placement d'une barrière.

Ce type de projet non-habituel, a fait l'objet de nombreuses demandes au syndic par d'autres copropriétés du a la recrudescence des intrusions de toxicomanes, sdf, ...

Avec ce retour d'expérience, il s'avère que ce type de projet nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme (changement esthétique de la façade, hauteur barrière non standard, ...) ainsi que le mandat d'un sapiteur pour l'établissement d'un croquis, métré/visuel et d'un cahier des charges.

Les copropriétaires sont invités à se positionner sur les suites à donner concernant ce dossier.

Après discussions, les copropriétaires conviennent à la majorité de réaliser le travail avec le mandat d'un architecte pour établir le projet d'urbanisme.

**Soumis au vote :**

Pur mandater un architecte en vue de déposer le permis d'urbanisme et réaliser le travail pour un budget global de +/- 10.000,00 € HTVA (barrière + architecte).

*Le travail sera prélevé à la réserve.*

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8.539	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	133	<b>Q</b>
<b>Noms :</b>	GODFROID	
<b>Non repris au vote :</b>	282	<b>Q</b>
<b>Noms :</b>	GERMAY & GOVAERS	

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,47 %**.



## **6. Permis d'environnement – Information quant aux obligations légales en termes de permis de classe 2 – Suites à donner**

Les différents tenants et aboutissants sont expliqués en séance selon la configuration de la copropriété et de ces techniques, la copropriété serait soumise à un permis de classe 2.

Outre les différentes conformités, le renouvellement du dit permis nécessite un rapport favorable des pompiers, ce que la copropriété ne dispose pas.

Les copropriétaires sont invités à se positionner sur les suites de ce dossier.

Après discussion, les copropriétaires conviennent de laisser en standby ce dossier au vu des circonstances du bâtiment voisin, de l'avenir incertain de la copropriété et d'en rediscuter ultérieurement au besoin.

### **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8.954	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

## **7. Fixation des budgets prévisionnels pour l'exercice 2024 – Décision :**

### **a. Fonds de roulement :**

#### **i. Entité BUREAUX : Proposition d'appeler 60.000,00 € sur quotités par versements trimestriels**

Exercice 2024

**Fonds de roulement :** le budget est le suivant : 60.000,00 € sur base annuelle.

- ❖ Versements **trimestriels**
- ❖ **Par quotité**

### **Soumis au vote :**

Pour appeler un budget annuel de 50.000,00 € sur quotités par versements trimestriels.  
(1-2T2024 en annexe du PV)

#### **ii. Entité MAGASINS : Proposition d'appeler 25.000,00 € sur quotités par versements trimestriels**

**Fonds de roulement :** le budget est le suivant : 25.000,00 € sur base annuelle.

- ❖ Versements **trimestriels**
- ❖ **Par quotité**

### **Soumis au vote :**

Pour appeler un budget annuel de 20.000,00 € sur quotités par versements trimestriels.

**iii. Entité GARAGES : Proposition d'appeler 160,00 €/garage en 1x en annexe du PV**

**Fonds de roulement** : le budget est le suivant : 160,00 € sur base annuelle.

- ❖ Versement **unique en annexe du PV**
- ❖ **Par emplacement**

**Soumis au vote :**

Pour appeler un budget annuel de 150,00 € par emplacement par versement unique en annexe du PV.

Vote		
Oui :	8.954	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

**b. Fonds de réserve : Proposition d'un budget de 5.000,00 € en 1x en annexe du PV (à majorer des éventuels travaux décidés ci-dessous)**

*Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 / 5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)*

**Proposition : 5.000,00€**

- ❖ Modalité de l'apport périodique : versement **unique en annexe du PV**

**Soumis au vote :**

Pour appeler un budget annuel de 5.000,00 €/100.000 qu. par versement unique en annexe du PV.

Vote		
Oui :	8.954	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %** (vote ½)

**8. Elections/Réélections statutaires : Syndic, commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété**

**Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :**

Candidat(s) : Conseil de Copropriété

**Vote**

<b>Oui :</b>	8.954	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Candidat n° 1 :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8.954	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Candidat n° 2 :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8.954	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Candidat n° 3 :

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8.954	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

## DIVERS

- Dans la mesure du possible, la prochaine AGO se tiendra le 02/04/2025, et à défaut de double quorum, se tiendra le 22/04/2025.

**Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.**

→ Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **19h00**.

Ce PV est une version redactylographiée du PV réalisé en séance.



Avenue du Luxembourg, 53 - 4020 LIEGE  
Tél : 04/228 88 12

E-mail : [compta@bewolf.be](mailto:compta@bewolf.be)  
N° Entr. : 0478.815.061 - IPI : 502 308 - 508 809

**ACR CENTRE DES CROISIERS - BLOC 1**

BCE : 0818.505.497

IBAN : BE32 3632 1742 1702

Période : 01/01/2023 au 31/12/2023

**DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

<b>DEPENSES TOTALES</b>				<b>104 076.62</b>
<b>Dépenses Occupants</b>				<b>70 083.05</b>
<b>Rubrique</b>	<b>Répartition</b>	<b>Sous-Total</b>	<b>Total</b>	
<b>DO-0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>15 334.19</b>
01 - 613000 Honoraires syndic(*)		15 117.48		
07 - 650000 Charges financières (frais bancaires)		216.71		
<b>DO-0180 FRAIS D'ENTRETIEN - MAGASINS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>139.15</b>
24 - 610580 Autres(Entretien des communs)		139.15		
<b>DO-0200 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>169.60</b>
25 - 610460 Portes et serrures (dépannages)		169.60		
<b>DO-0201 FRAIS D'ENTRETIEN - PARKING</b>	<b>160/160</b>			<b>6 629.40</b>
01 - 610500 Nettoyage bâtiment(*)		6 629.40		
<b>DO-0202 PROTECTION ANTI-INCENDIE -PARKING</b>	<b>160/160</b>			<b>963.33</b>
01 - 610000 Protection anti-incendie (*)		509.58		
07 - 610060 Entr.escal.sec/voies-coup.évac.fumée		453.75		
<b>DO-0203 ASCENSEURS BLOC PARKING</b>	<b>160/160</b>			<b>4 061.33</b>
01 - 610100 Contrôle ascenseurs (*)		284.68		
02 - 610110 Contrat d'entretien ascenseurs(*)		3 776.65		
<b>DO-0204 ENERGIES / IMPETRANTS EMBLEMES</b>	<b>160/160</b>			<b>3 754.14</b>
01 - 612100 Electricité commune EMPL.-EAN 223(*)		527.17		
02 - 612120 Electricité commune EMPL.-EAN 961(*)		3 226.97		
<b>DO-0302 PROTECTION ANTI-INCENDIE -MAGASINS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>462.99</b>
01 - 610000 Protection anti-incendie (*)		462.99		
<b>DO-0310 ENERGIES / IMPETRANTS MAGASINS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>1 804.78</b>
01 - 612100 Electricité commune MAG-EAN 954(*)		1 804.78		
<b>DO-0370 REPARTITION FRAIS MAG TECHEM</b>	<b>14400.82/14400.82</b>			<b>14 400.83</b>
05 - 612320 Mazout		13 424.33		
07 - 610320 Autres entr.installation de chauffage		662.38		
08 - 610380 Frais de relevés		314.12		
<b>DO-0402 PROTECTION ANTI-INCENDIE -BUREAUX</b>	<b>100000/100000</b>			<b>9 342.79</b>
01 - 610000 Protection anti-incendie (*)		5 421.40		
07 - 610060 Entr.escal.sec/voies-coup.évac.fumée		3 921.39		
<b>DO-0403 ASCENSEURS BUREAUX</b>	<b>100000/100000</b>			<b>13 020.52</b>
02 - 610110 Contrat d'entretien ascenseurs(*)		13 020.52		
<b>Dépenses Propriétaires</b>				<b>33 993.57</b>
<b>Rubrique</b>	<b>Répartition</b>	<b>Sous-Total</b>	<b>Total</b>	
<b>DP-0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>1 801.39</b>
02 - 616000 Frais d'administration et de gestion		1 126.15		
05 - 613020 Honoraires architectes/ingénieurs		589.88		
12 - 616130 Frais AG-AGE		85.36		
<b>DP-0510 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>717.62</b>
14 - 610730 Entretien toits		717.62		
<b>DP-0530 ASSURANCE - COMMUN GENERAL</b>	<b>100000/100000</b>			<b>32 250.46</b>
01 - 614000 Assurance incendie (*)		32 250.46		
<b>DP-0850 Autres (assurance)</b>	<b>100000/100000</b>			<b>-775.90</b>

## **DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

---

DO : dépenses occupants

DP : dépenses propriétaires

*La ventilation 'occupant' et 'propriétaire' est donnée à titre indicatif sur base d'une ventilation standardisée qui n'est peut-être pas celle du bail en cours ou convention entre parties.*

*(\*) Contrat de fourniture régulière en cours*



Avenue du Luxembourg, 53 - 4020 LIEGE  
Tél : 04/228 88 12

E-mail : [compta@bewolf.be](mailto:compta@bewolf.be)  
N° Entr. : 0478.815.061 - IPI : 502 308 - 508 809

### ACR CENTRE DES CROISIERS - BLOC 1

BCE : 0818.505.497

IBAN : BE32 3632 1742 1702

Période : 01/01/2024 au 31/12/2024

### DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

<b>DEPENSES TOTALES</b>				<b>98 792.13</b>
<b>Dépenses Occupants</b>				<b>65 825.71</b>
Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total	
<b>DO-0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>15 971.23</b>
01 - 613000 Honoraires syndic(*)		15 419.84		
07 - 650000 Charges financières (frais bancaires)		551.39		
<b>DO-0200 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>878.91</b>
09 - 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		614.80		
13 - 610220 Autres entretien inst.électriques		161.12		
23 - 610760 Trav.entr.hall-cages escal.-couloirs		102.99		
<b>DO-0201 FRAIS D'ENTRETIEN - PARKING</b>	<b>160/160</b>			<b>6 323.82</b>
01 - 610500 Nettoyage bâtiment(*)		5 808.00		
02 - 610510 Netf. bât.(occasionnel, remplct, autres)		400.51		
03 - 612010 Eau commune - PK		115.31		
<b>DO-0202 PROTECTION ANTI-INCENDIE - PARKING</b>	<b>160/160</b>			<b>514.95</b>
02 - 610010 Extincteurs d'incendie (dépannages)		514.95		
<b>DO-0203 ASCENSEURS BLOC PARKING</b>	<b>160/160</b>			<b>4 395.40</b>
01 - 610100 Contrôle ascenseurs (*)		324.28		
02 - 610110 Contrat d'entretien ascenseurs(*)		4 071.12		
<b>DO-0204 ENERGIES / IMPETRANTS EMPLACEMENTS</b>	<b>160/160</b>			<b>3 789.76</b>
01 - 612100 Electricité commune EMPL.-EAN 223(*)		694.98		
02 - 612120 Electricité commune EMPL.-EAN 961(*)		3 094.78		
<b>DO-0220 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE C</b>	<b>100000/100000</b>			<b>270.30</b>
13 - 610220 Autres entretien inst.électriques		270.30		
<b>DO-0230 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE PK</b>	<b>160/160</b>			<b>2 669.09</b>
09 - 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		1 408.85		
13 - 610220 Autres entretien inst.électriques		1 191.02		
29 - 610900 Divers (Entretien et réparations )		69.22		
<b>DO-0302 PROTECTION ANTI-INCENDIE -MAGASINS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>270.69</b>
01 - 610000 Protection anti-incendie (*)		270.69		
<b>DO-0310 ENERGIES / IMPETRANTS MAGASINS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>1 851.49</b>
01 - 612100 Electricité commune MAG-EAN 954(*)		1 851.49		
<b>DO-0370 REPARTITION FRAIS MAG TECHEM</b>	<b>9084.87/9084.87</b>			<b>9 084.87</b>
05 - 612320 Mazout		7 732.72		
07 - 610320 Autres enr.installation de chauffage		1 031.74		
08 - 610380 Frais de relevés		320.41		
<b>DO-0402 PROTECTION ANTI-INCENDIE -BUREAUX</b>	<b>100000/100000</b>			<b>5 468.12</b>
01 - 610000 Protection anti-incendie (*)		5 468.12		
<b>DO-0403 ASCENSEURS BUREAUX</b>	<b>100000/100000</b>			<b>14 337.08</b>
01 - 610100 Contrôle ascenseurs (*)		301.18		
02 - 610110 Contrat d'entretien ascenseurs(*)		14 035.90		
<b>Dépenses Propriétaires</b>				<b>32 966.42</b>
Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total	
<b>DP-0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS</b>	<b>100000/100000</b>			<b>1 624.94</b>
02 - 616000 Frais d'administration et de gestion		311.60		
08 - 613050 Autres honoraires		189.00		
12 - 616130 Frais AG-AGE		1 124.34		

**DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

<b>DP-0501 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS - PK</b>	<b>160/160</b>		<b>315.18</b>
02 - 616000 Frais d'administration et de gestion-PK		315.18	
<b>DP-0530 ASSURANCE - COMMUN GENERAL</b>	<b>100000/100000</b>		<b>27 401.52</b>
01 - 614000 Assurance incendie (*)		27 257.14	
02 - 614100 Responsabilité civile (*)		134.38	
06 - 614800 Autres (assurance)		10.00	
<b>DP-0710 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS PK</b>	<b>160/160</b>		<b>1 849.70</b>
21 - 610240 Rénovation installations électriques B1		1 849.70	
<b>DP-0720 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS BUR</b>	<b>100000/100000</b>		<b>238.50</b>
21 - 610240 Rénovation installations électriques		238.50	
<b>DP-0730 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS MAG</b>	<b>100000/100000</b>		<b>1 001.70</b>
05 - 610290 Autres (Installations électriques)		763.20	
21 - 610240 Rénovation installations électriques B1		238.50	
<b>DP-0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE(SECURITE) - PK</b>	<b>160/160</b>		<b>534.88</b>
01 - 610010 Extincteurs d'incendie		534.88	

DO : dépenses occupants

DP : dépenses propriétaires

La ventilation 'occupant' et 'propriétaire' est donnée à titre indicatif sur base d'une ventilation standardisée qui n'est peut-être pas celle du bail en cours ou convention entre parties.

(\*) Contrat de fourniture régulière en cours



Avenue du Luxembourg, 53 - 4020 LIEGE  
Tél : 04/228 88 12

E-mail : [compta@bewolf.be](mailto:compta@bewolf.be)  
N° Entr. : 0478.815.061 - IPI : 502 308 - 508 809

**ACR CENTRE DES CROISIERS - BLOC 1**

BCE : 0818.505.497

IBAN : BE32 3632 1742 1702

Période : 01/01/2024 au 31/12/2024

**BILAN AU 31/12/2024**

<b>ACTIF</b>		<b>PASSIF</b>	
<b>41 CREANCES (Actif) / DETTES (Passif)</b>	<b>56 773.11</b>	<b>10 FONDS DE TRESORERIE</b>	<b>30 527.97</b>
410100 PROPRIETAIRES FDS DE ROULEMENT(CLOTURE)	626.55	100000 FONDS DE TRESORERIE	30 527.97
410101 PROPRIETAIRES FDS DE ROULEMENT(CHARGES)	56 146.56	<b>16 RESERVES</b>	<b>35 978.52</b>
<b>49 COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>0.37</b>	162010 FONDS DE RESERVE GENERAL 100.000Q	4 881.00
492009 DECIMALES DE REPARTITION	0.37	162011 APPORTS FONDS DE RESERVE	5 000.00
<b>55 ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	<b>15 908.67</b>	162012 INTERETS /FRAIS BANCAIRES	-227.22
550000 BANQUE FONDS DE RESERVE	10 037.77	162013 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE	-5 212.00
551000 BANQUE FONDS DE ROULEMENT (VUE)	5 870.90	162014 REGULARISATION EX.PRECEDENT	-0.73
		162017 REGULARISATION ANCIEN COMPTES DIVERS	-44.92
		162020 FONDS DE RESERVE BUREAUX (100.000Q)	19 352.55
		162030 FONDS DE RESERVE GARAGES (100.000 Q)	5 624.06
		162040 FONDS DE RESERVE MAGASINS (100.000Q)	6 605.78
		<b>44 DETTES COMMERCIALES</b>	<b>4 251.66</b>
		440000 FOURNISSEURS	1 621.51
		444000 FACTURES A RECEVOIR	2 630.15
		<b>49 COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>1 924.00</b>
		499003 RECUPERATION FRAIS COMMUNS	1 924.00
	<b>72 682.15</b>		<b>72 682.15</b>

**Détail des prélèvements fonds de réserve**

<b>162013 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE</b>		<b>-5212</b>
Cablage élec- barrière	-1 219.00	
Hono.Architecte dossier barrière	-2 994.75	
Honoraire architecte - pilastre	-998.25	

**Situation des fonds de réserve**

16201 FONDS DE RESERVE GENERAL 100.000Q	<b>4396.13</b>
16202 FONDS DE RESERVE BUREAUX (100.000Q)	<b>19352.55</b>
16203 FONDS DE RESERVE GARAGES (100.000 Q)	<b>5624.06</b>
16204 FONDS DE RESERVE MAGASINS (100.000Q)	<b>6605.78</b>

## COMPTE DE RESULTATS AU 31/12/2024

**CHARGES****98 792.13**

610000	CONTRATS D'ENTRETIEN ANTI-INCENDIE	5 738.81
610010	EXTINCTEURS D'INCENDIE	1 049.83
610100	CONTROLE ASCENSEURS	625.46
610110	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	18 107.02
610220	AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUE	1 622.44
610240	RENOVATION INSTALLATIONS ELECTRIQUES	2 326.70
610290	AUTRES(INST.ELECTRIQUES)	763.20
610320	AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUF.	1 031.74
610370	AUTRE ENTRETIEN EVACUATION,EGOUTS,INSTAL	2 023.65
610380	COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	320.41
610500	NETTOYAGE BATIMENT	5 808.00
610510	NETTOYAGE BATIMENT AUTRES	400.51
610760	TRAVAUX D'ENTRETIEN HALL,CAGESD'ESCALIER	102.99
610900	CONTRATS D'ENTRETIEN	69.22
612010	EAU PARTIES COMMUNES	115.31
612100	ELECTRICITE COMMUNE	2 546.47
612120	ELECTRICITE CHAUFFAGE ET SANITAIRES	3 094.78
612320	LIVRAISONS MAZOUT	7 732.72
613000	HONORAIRES SYNDIC	15 419.84
613050	AUTRES HONORAIRES	189.00
614000	ASSURANCE INCENDIE	27 257.14
614100	RESPONSABILITE CIVILE	134.38
614800	AUTRES	10.00
616000	FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	626.78
616130	FRAIS AG - AGE	1 124.34
650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	551.39

**PROVISIONS RECLAMEES****-99 749.99**

700101	APPORT FONDS DE ROULEMENT MAGASINS	-21 250.01
700102	APPORT FONDS DE ROULEMENT EMP.	-28 500.00
701000	ACOMPTES FONDS DE ROULEMENT	-49 999.98

**RESULTAT****-957.86**