BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la Résidence "BIZET"
Quai Godefroid Kurth, 13 à 4020 LIEGE - BCE 0850.237.959
Tenue le LUNDI 27 MAI 2024 à 18H00

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée ;
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – exercice 01/01 – 31/12 :
    a. Décharge pour la gestion & remise des comptes de l'association (exercice 2023) ;
        i. Justification de la facture de la société AQUATEL d'un montant de 5.166,83€ de l'exercice 2023 – information ;
        ii. Annulation de la ligne fixe de Mme [redacted] – Proposition de lui verser un montant de 50,00€/an pour les communications – décision ;
    b. Rapport et approbation des contrats de fournitures régulières :
        i. Assurance : information sur l'augmentation de la franchise générale x5 (montant de 1.556,10€) et exclusion de tout sinistre bris de vitre sur l'ensemble des garde-corps ;
        ii. Plaquettes nominatives : proposition de mettre en place un contrat avec l'entreprise GCS pour la confection et le placement des changements d'occupants (32€ / changement à charge privative) – décision.
3. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :
    a. SRI :
        i. Information sur l'état du dossier de mise en conformité incendie du bâtiment – lecture du rapport de l'architecte WELSCH ;
        ii. Information sur la défaillance de l'entreprise HVAC en charge du dossier de mise en conformité gaz – décision d'annuler la commande à HVAC et rediriger le dossier vers une autre firme compétente pour le travail à réaliser - suites à donner ;
        iii. Voie d'évacuation incendie : présentation des solutions envisageables par M. WELSCH – suites à donner ;
        iv. Rappel des obligations privatives en la matière – information ;
    b. Remplacement des vannes en pied de colonnes d'eaux – décision ;
    c. Remplacement des garde-corps : proposition de mandater un architecte pour recevoir un estimatif des travaux à réaliser à présenter à la prochaine assemblée générale ordinaire - décision ;
    d. Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste pour les travaux futurs – décision.
4. Fixation des budgets :
    a. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques - exercice 2024 : proposition de fixer le budget prévisionnel à 180.000,00€ sur quotités - décision ;
    b. Fonds de réserve : à déterminer en fonction des travaux décidés au point 3 – décision :
5. Mandat du syndic – échéance à l'assemblée générale ordinaire de 2025 : présentation du cahier des charges par le conseil de copropriété – informations et suite à donner ;
6. Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété.

Sont présents et valablement représentés : 39/75 propriétaires, soit 6786/10.706 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.

- ✓ *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 **M.** [redacted]

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 **M.** [redacted]

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 :

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023-2024)

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 :

Madame [redacted] fait lecture du rapport des vérificateurs aux compte à l'assemblée.

Remarques éventuelles :

Les vérificateurs aux comptes souhaitent avoir le temps adéquat pour vérifier les comptes lors des prochaines vérifications.

Ces dernières invitent l'assemblée à approuver les comptes.

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 :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**108**	**Q**
Noms :	[redacted]	

Les comptes ***sont*** 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%**.

i. Justification de la facture de la société AQUATEL d'un montant de 5.166,83€ de l'exercice 2023 – information :

Le montant correspond au contrat souscrit avec la copropriété.

Soumis au vote :

Pour information.

ii. Annulation de la ligne fixe de Mme [redacted] – Proposition de lui verser un montant de 50,00€/an pour les communications – décision ;

L'assemblée marque accord pour verser la somme de 50€/an à Madame RUFFATO dans le cadre des communications téléphoniques pour la copropriété.

Ceci permet à la copropriété de faire une économie de 400€.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

b. Rapport et approbation des contrats de fournitures régulières :

Concernant les énergies (gaz/électricité), 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. Le Syndic a bloqué les prix à +/- 40,00 €/MWH de Gaz et +/- 100,00 €/MWH de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1er semestre 2024.

Par rapport aux prix bloqués pour le 1er trimestre 2024, le syndic suit l'évolution des prix de l'énergie, lesquels ayant tendances soit à rester stables, soit à baisser (fin 2023), et bloquera ceux-ci par étapes successives.

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

Concernant les autres contrats, il est fait rapport (cf. tableau repris en annexe du PV et sur le site internet du Syndic) et mandat est octroyé au Syndic pour le renouvellement à leur échéance pour une durée n'excédant pas 3 ans.

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport de contrats de fournitures régulières,

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

i. Assurance : information sur l'augmentation de la franchise générale x5 (montant de 1.556,10€) et exclusion de tout sinistre bris de vitre sur l'ensemble des garde-corps ;

Le syndic fait information à l'assemblée générale de ce qui est inscrit à l'ordre du jour.
Un appel d'offre est en cours via le courtier. Si une proposition de contrat est plus favorable, mandat est donné au syndic pour signer la meilleure proposition.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

ii. Plaquettes nominatives : proposition de mettre en place un contrat avec l'entreprise GCS pour la confection et le placement des changements d'occupants (32€ / changement à charge privative) – décision.

L'assemblée souhaite contracter avec l'entreprise GCS pour le changement des nominettes (privatifs)

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6678**	**Q**
Non :	**108**	**Q**
Noms :	M. [redacted]	
Non repris au vote :	**0**	**Q**

La proposition ***est*** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98.41%.**

3. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

a. SRI :

i. Information sur l'état du dossier de mise en conformité incendie du bâtiment – lecture du rapport de l'architecte WELSCH ;

Le syndic fait lecture du rapport de l'architecte WELSCH des travaux restant à réaliser ;

« Je refais le point sur cette mise en conformité de la sécurité incendie, voici les interventions restant à faire / à terminer :

>> la nouvelle colonne gaz est en place dans le garage au sous-sol depuis le compteur gaz (reste le branchement) > il reste à placer la conduite en extérieur et vers la chaufferie, elle est actuellement soudée en tronçon de 12m et entreposée / en attente dans le garage >> HVAC / Felingues ne répond plus...
>> le contrôle de la conformité de la chaufferie est à suivre >> toujours par HVAC / Felingues,
>> le contrôle de la conformité gaz / local gaz / nouvelle colonne gaz / resserrage RF est à suivre >> toujours par HVAC / Felingues,
>> les garde-corps de sécurité en toiture entre le bâtiment et l'escalier de secours est commandé chez PERFECTY > pose à suivre,
>> 2 marches cassées / ébréchées de l'escalier doivent être remplacées >> à voir avec le maçon BRIXHE qui était déjà intervenu sur les GT mais qui n'a pas encore été payé pour ce travail de début d'année, (NB : quiproquo avec la facture)
>> évacuation au pied de l'escalier de secours >> via le garage ou ailleurs puisque le passage qui existait entre la cour arrière vers la voirie publique a été supprimé / bloqué par l'aménagement réalisé au niveau du commerce / du bureau existant au rez en logements >> rien de défini / rien de décidé >> le dernier rapport SRI du 21/04/2023 n'en parle plus mais il s'agit d'un rapport concernant les bureaux au rez >> à suivre / à confirmer par le SRI >> il avait été suggéré de proposer / de négocier une liaison / passerelle depuis l'escalier métallique existant vers la toiture du 5e étage côté rue Curtius ou de créer un passage vers la terrasse du 5e étage, et de sécuriser cette toiture du 5e avec un garde-corps adapté ; ou alors, il faut réaliser un passage depuis le pied de l'escalier de secours vers le garage, au-dessus de la rampe, avec un portillon et une échelle dépliante... »

L'assemblée confirme le mandat donné à l'architecte WELSCH dans la continuité de ce dossier.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

ii. <u>Information sur la défaillance de l'entreprise HVAC en charge du dossier de mise en conformité gaz – décision d'annuler la commande à HVAC et rediriger le dossier vers une autre firme compétente pour le travail à réaliser - suites à donner ;</u>

Le syndic informe de la défaillance de la firme HVAC.
La commande sera annulée et un appel d'offre sera fait à la société DEJACE et PAILLOT dans le cadre de la mise en conformité gaz concernant les travaux restants.

En parallèle, le syndic fera commande via l'architecte à un organisme agréé pour le contrôle gaz des communs de la copropriété pour affirmer le premier rapport émis par la firme OCB.

Si l'avis ne peut pas être émis pour le 15 juin, il est décidé de revenir au premier rapport de la firme OCB.

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

iii. Voie d'évacuation incendie : présentation des solutions envisageables par M. WELSCH – suites à donner ;

L'assemblée donne mandat aux membres du conseil pour choisir la firme soumissionnée proposées par l'architecte WELSCH.

Ce travail ne pourra être réalisé qu'après avoir exécuté l'ensemble des points restants pour faire venir les pompiers pour trancher la solution.
Ce point n'ayant pas été clairement défini par les pompiers dans leur rapport.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

iv. Rappel des obligations privatives en la matière – information ;

Le syndic fait le rappel des obligations privatives en matière de conformité incendie.
Le syndic rappelle que les points ont déjà été listé dans le PV de l'AGO 2023.
Un feuillet sera annexé au procès-verbal.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

b. Remplacement des vannes en pied de colonnes d'eaux - décision

L'assemblée donne mandat au syndic pour mandater un plombier pour remplacer les vannes d'isolement en pied de colonne pour un montant maximum de 500€ TTC/ colonne.

A défaut d'obtenir une offre dans ce cadre budgétaire, le point sera remis à l'ordre du jour.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

c. **Remplacement des garde-corps : proposition de mandater un architecte pour recevoir un estimatif des travaux à réaliser à présenter à la prochaine assemblée générale ordinaire - décision ;**

L'assemblée ne souhaite pas mandater d'architecte.
Le syndic mettra à tout le moins l'architecte et les copropriétaires concernés en relation pour entamer une démarche individuelle (les gardes corps sont privatifs).

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

d. **Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste pour les travaux futurs – décision.**

L'assemblée ne souhaite pas mandater de spécialiste.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

4. Fixation des budgets :

a. **Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques : exercice 2024 : proposition de fixer le budget prévisionnel à 180.000,00€ sur quotités – décision**

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 170.000,00 €

- *Versements* ***mensuels***
- ***Sur charges réelles***

Soumis au vote :

Pour accord sur le budget à partir du 01/07/2024.

Vote		
Oui :	**6786**	**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. <u>Fonds de réserve : à déterminer en fonction des travaux décidés au point 3 – décision :</u>

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)

<u>Proposition : **10.000€**.</u>

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

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur le budget à partir du 01/07/2024.

Vote		
Oui :	**6786**	**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)

5. <u>Mandat du syndic – échéance à l'assemblée générale ordinaire de 2025 : présentation du cahier des charges par le conseil de copropriété – informations et suites à donner ;</u>

Le syndic s'engage à mettre sur son site, les conditions générales de son contrat applicables à partir de l'assemblée générale ordinaire de 2025.

6. <u>Elections/Réélections statutaires : Commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété</u>

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

Candidat(s) : Mme [redacted] & Mme [redacted] L'assemblée décide de donner mandat à Monsieur CHAPELIER en suppléant.

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

<u>Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :</u>

Candidat n° 1 : Monsieur [redacted]

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**

Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

Candidat n° 2 : Monsieur [redacted]

Vote		
Oui :	**6786**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

NB : Mme NOIROT assistera le conseil de copropriété dans le cadre des dossiers techniques (voir supra).

Divers/Notes :

- Réglage des ferme portes RF
- Ascenseur : réglage si possible des asservissements des étages « comme avant ».
- Problème avec les parlophones : l'électricien va tenter de trouver le parlophone privatif problématique et ceci dans la mesure du possible (3 personnes seraient impliquées).
- L'entreprise DEJACE est le nouveau chauffagiste.
- La réparation des boîtes aux lettres sera mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire.

Lecture de l'ensemble des points (point par point) du présent procès-verbal est donnée à l'assemblée.
Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à ***21h50.***