BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Extraordinaire » des Copropriétaires de la résidence « BIZET » sise Quai Godefroid Kurth 13 À 4020 LIEGE
BCE : 0850.237.959.
Tenue à Liège le MARDI 03 DECEMBRE 2024 à 18h00.

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée ;
2. Chaudière gauche percée : information sur les deux devis des firmes DEJACE et GERARD – choix de la firme pour le remplacement (budget de +/- 30.000,00€ TVAC) – Décision *(vote au 2/3 des voix sur 10430 quotités)* ;
3. Ascenseurs : suite aux pannes récurrentes, information sur les devis de remise en ordre des deux ascenseurs :
    a. Proposition de remplacer les armoires de commande des deux cabines (nécessaire d'après l'ascensoriste) (budget de +/- 12.500,00€ X2 soit 25.000,00€ TVAC) *(vote au 2/3 des voix sur 9730 quotités)* ;
    b. Proposition de remplacer les machines de tractions (conseillé par l'ascensoriste) (budget de +/- 14.000,00€ X2 soit 28.000,00€ TVAC) *(vote au 2/3 des voix sur 9730 quotités)* ;
    c. Proposition de remplacer l'habillage de la cabine en raison des dégradations suite aux incivilités (budget de +/- 4.000,00€ X2 soit 8.000,00€ TVAC) *(vote au 2/3 des voix sur 9730 quotités)* ;
4. SRI et mise en conformité gaz : information sur l'état du dossier de mise en conformité incendie du bâtiment – lecture du rapport de l'architecte WELSCH ;
5. Incivilités : suite aux nombreuses incivilités, proposition de placer un système de caméras *(vote au 2/3 des voix sur 10706 quotités)* :
    a. Proposition de donner mandat aux membres du conseil pour valider une firme après avoir sollicité deux entreprises. Le syndic impliquera les membres du conseil dans le cahier des charges *(vote à la majorité absolue des voix sur 10706 quotités)* ;
    b. Désignation d'un responsable visionnage (ne peut pas être le syndic) *(vote à la majorité absolue des voix sur 10706 quotités)* ;
6. Système d'ouverture de la porte de garage : En raison de l'impossibilité de désactiver les télécommandes d'ouverture du garage en cas de perte ou de vol :
    a. Proposition de remplacer le système d'ouverture avec de nouvelles télécommandes désactivables à distance *(vote au 2/3 des voix sur 10706 quotités)* ;
    b. Proposition de donner mandat aux membres du conseil pour valider une firme après avoir sollicité deux entreprises *(vote à la majorité absolue des voix sur 10706 quotités)* ;
7. Budget d'investissement :
    a. Fonds de réserve « étages » - 9.730 quotités : proposition d'appeler un budget de 20.000€ (pour avoir le budget de réserve suffisant pour les travaux d'ascenseurs) via versement mensuel sur 12 mois, soit 2,06€ / quotité *(montant disponible de 6734.02€ au 31/10/2024)* ;
    b. Fonds de réserve « hors garages » - 10430 quotités : proposition d'appeler un budget de 15.000€ (pour avoir le budget suffisant pour le remplacement de la chaudière) via versement mensuel sur 12 mois, soit 1,44€ / quotité *(montant disponible de 14.608,22€ au 31/10/2024)* ;
    c. Fonds de réserve « général » - 10.706 quotités : pour information le montant du fonds de réserve au 31/10 s'élève à +/- 115.000,00€ ;
8. Infiltrations garage au niveau du mur mitoyen avec le cabinet d'avocats AVODROIT : information sur l'état du dossier – lecture du rapport de l'architecte WELSCH ;
9. Modification du règlement d'ordre intérieur : en raison d'un nombre important d'incivilités à la suite d'emménagements ou déménagements – proposition d'augmenter l'indemnité à 150€ - Décision *(vote au 2/3 des voix sur 10706 quotités)* ;
10. Donner mandat aux vérificateurs aux comptes pour choisir un Expert-comptable afin de les assister dans leur mission – Décision.

Sont présents et valablement représentés : 39/75 propriétaires, soit 5697/10706 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) <u>Constitution du bureau de l'assemblée</u>

La présidence est assurée par M. [redacted]

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.

<u>2) Chaudière gauche percée : information sur les deux devis des firmes DEJACE et GERARD – choix de la firme pour le remplacement (budget de +/- 30.000,00€ TVAC) – Décision (vote au 2/3 des voix sur 10430 quotités) ;</u>

Les deux devis de remplacement de la chaudière sont présentés en séance.

Après discussion et au vu du coût inférieur de la firme GERARD DEBRASSINE, l'offre de la société est retenue (devis 2024033 pour un montant de 29074.74 € TVAC)

La chaudière devrait être remplacée courant du mois de janvier.

La firme GERARD DEBRASSINE sera donc la société de maintenance à partir du remplacement.

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5697	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

3) <u>Ascenseurs : suite aux pannes récurrentes, information sur les devis de remise en ordre des deux ascenseurs :</u>

a. **Proposition de remplacer les armoires de commande des deux cabines (nécessaire d'après l'ascensoriste) (budget de +/- 12.500,00€ X2 soit 25.000,00€ TVAC) (vote au 2/3 des voix sur 9730 quotités) ;**

Après discussion, l'assemblée générale décide de remplacer les armoires de commande des deux cabines pour un montant de +/- 26.500,00 € TVAC via la firme AEM (ascensoriste de la résidence).

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5589	**Q**
Non :	108	**Q**
Noms :	Mme THIRY	
Non repris au vote :	0	**Q**

La proposition ***est*** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98.1%**.

b. Proposition de remplacer les machines de tractions (conseillé par l'ascensoriste) (budget de +/- 14.000,00€ X2 soit 28.000,00€ TVAC) (vote au 2/3 des voix sur 9730 quotités) ;

Après discussion, l'assemblée souhaite reporter le point à la prochaine assemblée générale ordinaire de 2025.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5697	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

c. Proposition de remplacer l'habillage de la cabine en raison des dégradations suite aux incivilités (budget de +/- 4.000,00€ X2 soit 8.000,00€ TVAC) (vote au 2/3 des voix sur 9730 quotités) ;

L'assemblée ne souhaite pas placer un nouvel habillage pour les deux cabines.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5697	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

4) SRI et mise en conformité gaz : 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 (Le rapport sera annexé au présent procès-verbal).

L'assemblée est informée que les travaux de la colonne gaz sont terminés et devraient être réceptionnés le 09/12 par l'organisme agrée.

Pour le reste des travaux, l'architecte WELSCH est en attente des soumissions pour la sortie de secours (certains travaux ont déjà été effectués, notamment les garde-corps en toiture et l'ouverture du mur).

Soumis au vote :

Ce point ne nécessite pas de vote.

5) <u>Incivilités : suite aux nombreuses incivilités, proposition de placer un système de caméras (vote au 2/3 des voix sur 10706 quotités) :</u>

a. **Proposition de donner mandat aux membres du conseil pour valider une firme après avoir sollicité deux entreprises. Le syndic impliquera les membres du conseil dans le cahier des charges (vote à la majorité absolue des voix sur 10706 quotités) ;**

Après discussion, l'assemblée souhaite reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire de 2025.

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5697	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

b. **Désignation d'un responsable visionnage (ne peut pas être le syndic) (vote à la majorité absolue des voix sur 10706 quotités) ;**

Cf. point 5.a.

6) <u>Système d'ouverture de la porte de garage : En raison de l'impossibilité de désactiver les télécommandes d'ouverture du garage en cas de perte ou de vol :</u>

a. **Proposition de remplacer le système d'ouverture avec de nouvelles télécommandes désactivables à distance (vote au 2/3 des voix sur 10706 quotités)**

Après discussion, l'assemblée souhaite reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire de 2025 et souhaite un devis pour ce faire.

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5697	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

b. **Proposition de donner mandat aux membres du conseil pour valider une firme après avoir sollicité deux entreprises (vote à la majorité absolue des voix sur 10706 quotités)**

Cf. point 6.a.

7) <u>Budget d'investissement :</u>

a. **Fonds de réserve « étages » - 9.730 quotités : proposition d'appeler un budget de 20.000€ (pour avoir le budget de réserve suffisant pour les travaux d'ascenseurs) via versement mensuel sur 12 mois, soit 2,06€ / quotité (montant disponible de 6734.02€ au 31/10/2024) ;**

Soumis au vote :

L'assemblée générale décide d'appeler un budget de 10.000,00 € via appels de fonds mensuels sur quotités (9730 qu.) sur 12 mois à partir du 01/02/2025.

Vote		
Oui :	5697	**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 « hors garages » - 10430 quotités : proposition d'appeler un budget de 15.000€ (pour avoir le budget suffisant pour le remplacement de la chaudière) via versement mensuel sur 12 mois, soit 1,44€ / quotité (montant disponible de 14.608,22€ au 31/10/2024) ;

Soumis au vote :

L'assemblée générale décide d'appeler un budget de 10.000,00 € via appels de fonds mensuels sur quotités (10430 qu.) sur 12 mois à partir du 01/02/2025.

Vote		
Oui :	5697	**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%**.

c. Fonds de réserve « général » - 10.706 quotités : pour information le montant du fonds de réserve au 31/10 s'élève à +/- 115.000,00€

Le syndic propose de « spliter » une partie du fonds de réserve général en :

<u>10.000,00 € répartis comme suit :</u>

10430 quotités (hors garage) : 9742.20 €
276 quotités (garage) : 257.80 €

<u>15.000,00 € répartis comme suit :</u>

9730 quotités (étage) : 13.632.54 €
700 quotités (rez-de-chaussée) : 980,76 €
276 quotités (garage) : 386.70 €

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5697	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

8) <u>Infiltrations garage au niveau du mur mitoyen avec le cabinet d'avocats AVODROIT : information sur l'état du dossier – lecture du rapport de l'architecte WELSCH ;</u>

Le syndic informe l'assemblée que l'architecte WELSCH est en attente du cabinet AVODROIT qui tarde à répondre concernant les recherches et dépenses que les travaux engendreraient.

En cas de non réponse du cabinet, le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire 2025.

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5697	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

<u>9) Modification du règlement d'ordre intérieur : en raison d'un nombre important d'incivilités à la suite d'emménagements ou déménagements – proposition d'augmenter l'indemnité à 150€ - Décision (vote au 2/3 des voix sur 10706 quotités) ;</u>

Après discussion, l'assemblée décide de porter l'indemnité forfaitaire à 100€ au lieu des 50€ actuellement appliqués. Le syndic modifiera le ROI en ce sens.

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5697	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

<u>10) Donner mandat aux vérificateurs aux comptes pour choisir un Expert-comptable afin de les assister dans leur mission – Décision.</u>

Après discussion, l'assemblée ne souhaite pas mandater d'expert-comptable pour assister les vérificateurs aux comptes. Ces derniers souhaitent avoir plus de temps pour la vérification des comptes.

<u>Soumis au vote :</u>
Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	5697	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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 20h15.*
- ➔ *Ce PV est une version redactylographiée du PV réalisé en séance.*