Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires du complexe « BIZET »
Quai Godefroid Kurth 13 À 4020 LIEGE - BCE : 0850.237.959
Tenue à l'Espace Prémontrés - Rue des Prémontrés, 40 à 4000 LIEGE
Le mercredi 28 mai 2025 à 18H00

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée ;
2. Comptabilité de l'Association des Copropriétaires – Exercice 2024 – *Décision* :
   a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association ;
   b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle).
      i. Proposition de souscrire une RC conseil de copropriété et vérificateurs aux comptes – *Décision*.
      ii. Proposition de souscrire une protection juridique (récupération créance, prise en charge de frais d'avocat en cas de procédure) – *Décision*.
3. Fixation des budgets – Exercice 2025 - *Décision* :
   a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 180.000,00 € / charges réelles / versements mensuels ;
   b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 25.000,00 € / 10.706 quotités / versements mensuels.
4. SRI – Présentation des travaux restants suivant le rapport de l'architecte WELSCH (montant de 35.000,00 € TVAC honoraires de l'architecte compris, à justifier et soumis à l'accord du comité de gestion) suivant le rapport « pompier » de la visite du 12 mai 2025 et rappel des obligations privatives en la matière (cf. formulaire à remplir en annexe) - *Décision (vote à la majorité absolue des voix sur 10706 quotités)* ;
5. Ascenseurs *(report de l'AGE 2024)* - 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)* ;
6. Remplacement des conduites d'eau chaude dû à la vétusté (priorité par colonne, notamment la colonne K en premier lieu au vu des problèmes de pression rencontrés actuellement) - présentation des devis des firmes GERARD-DEBRASSINE et LAMBERMONT (*vote au 2/3 des voix sur 10706 quotités) – Décision* ;
7. Incivilités *(report de l'AGE 2024)* : 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)* ;
8. Système d'ouverture de la porte de garage *(report de l'AGE 2024)* : 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 276 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 276 quotités)* ;
9. 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 ;
10. Elections statutaires : Syndic, commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété ;
11. A la demande de - *Décision* :
    a. M. et Mme [redacted] : « Obligations légales et assurances – point détaillé de la situation » (cf. annexe)
    b. Du comité de gestion – Information sur le modus operandi à mettre en place concernant les interventions futures sur les chaudières et la transmission des rapports d'intervention liés aux ascenseurs.
12. Divers et suggestions des copropriétaires.

Sont présents et valablement représentés 41 / 79 propriétaires, soit 6.221 / 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. 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.

- ✓ *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.

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 commissaire aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Rapport/Commentaires du commissaire/du collège de commissaires aux comptes :

Le président fait lecture du rapport des vérificatrices aux comptes qui invitent l'assemblée à approuver les comptes et émettent quelques remarques pour lesquelles le syndic répond.

Remarques éventuelles :

Le syndic s'engage à fournir les pièces relatives aux factures d'intervention future (bon d'intervention, devis).

Soumis au vote :

Pour approbation des comptes.

Vote		
Oui :	4.983	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	1.238	**Q**
Noms :	[redacted]	

Les comptes ***sont*** approuvés ainsi que pleine et entière décharge ***est*** donnée au Commissaire/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 en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle).

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*
Gaz *17,07€/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*
***Gaz** +/- 120,00 €/MWh*	***Gaz** +/- 60,00 €/MWh*

Comme informé lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire, 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, …).

Pour 2024, les prix ont été bloqués à +/- 40,00 €/MWH de Gaz et +/- 80,00 €/MWH de l'électricité (hors coût du fournisseur).

Le syndic continue de suivre l'évolution des prix de l'énergie, lesquels ayant tendances à rester stables, et bloquera ceux-ci par étapes successives.

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.

Soumis au vote :

Pour accord sur les contrats et les fournitures régulières.

Vote		
Oui :	6.221	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

i. Proposition de souscrire une RC conseil de copropriété et vérificateurs aux comptes – Décision.

L'assemblée demandera offre au courtier et mandat aux membres du conseil pour valider l'offre.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.221	**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 %**.

ii. Proposition de souscrire une protection juridique (récupération créance, prise en charge de frais d'avocat en cas de procédure) – Décision.

L'assemblée demande des offres comparatives et le montant des frais d'avocat sur les 5 derniers exercices. Le point est remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.221	**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 %.**

3) Fixation des budgets – Exercice 2025 - Décision :

a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 180.000,00 € / charges réelles / versements mensuels ;

Soumis au vote :

Pour approuver le budget de 180.000,00 € sur charges réelles via versements mensuels.

Vote		
Oui :	6.221	**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 annuel de 25.000,00 € / 10.706 quotités / versements mensuels.

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)

Soumis au vote :

Pour approuver le budget de 25.000,00 € sur quotités via versements mensuels.

Vote		
Oui :	5978	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	243	**Q**

Noms :	[redacted]

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

4) <u>SRI – Présentation des travaux restants suivant le rapport de l'architecte WELSCH (montant de 35.000,00 € TVAC honoraires de l'architecte compris, à justifier et soumis à l'accord du comité de gestion) suivant le rapport « pompier » de la visite du 12 mai 2025 et rappel des obligations privatives en la matière (cf. formulaire à remplir en annexe) - Décision (vote à la majorité absolue des voix sur 10706 quotités) ;</u>

Une réunion sera tenue au bureau du syndic avec l'architecte WELSCH et les membres du conseil afin de présenter les travaux qui ont été réalisés à ce jour.

Une réunion sera tenue au bureau du syndic avec l'architecte dès réception des soumissions sur base du rapport du SRI encore à recevoir.

L'assemblée donne mandat dans un cadre budgétaire de 45.000,00 € TVAC pour la réalisation des travaux restant et mandat aux membres du conseil pour valider les offres dans ce cadre budgétaire.

Rapport de l'architecte WELSCH du 12 mai 2025 :

>> placer une détection incendie limitée dans ce couloir du 1er étage (2 détecteurs),
>> placer une détection incendie dans les 2 studios contigus au couloir (2 détecteurs),
>> placer un ferme-porte motorisé asservi sur la détection incendie sur les 2 portes privatives des 2 studios, de manière à assurer leur fermeture en cas de détection,
>> placer un contrôle d'accès sur la porte extérieure existant entre l'escalier et le couloir, au 1er étage, asservi sur la détection,
>> compléter la signalisation,
>> placer une double-porte RF30 devant l'alcôve des compteurs électriques au 1er (cela était déjà demandé par les pompiers auparavant),
>> placer une double-porte RF30 devant les autres alcôves compteurs électriques aux étages 2 à 10 (idem),
>> refermer RF30 le trapillon des anciens vide-ordures, à chaque étage,
>> placer un cylindre à molette ou assurer la sécurité positive de la 2e porte du sas d'entrée,

>> 10 double-portes RF30 pour les locaux compteurs électriques sur les paliers, 10 x 2 portes RF30, 13.900 € HTVA (poste 5.1.1a),
>> resserrages divers en recherche, manchons coupe-feu, sous-sol et locaux techniques, 2.250 € HTVA (poste 5.1.4a),
>> fermetures RF60 au niveau de l'ancien vide-poubelle sur les paliers, 1.760 € HTVA (poste 5.1.4b),
>> signalisation, pictogrammes complémentaires, sortie de secours et locaux techniques, 30 pces, 660 € HTVA (poste 5.10.1),
>> évacuation depuis le pied de l'escalier extérieur vers le garage, 6.950 € HTVA, (cfr mail ci-dessous)
>> pour rappel, le percement du mur extérieur a déjà été réalisé lors de la pose de la nouvelle colonne gaz par Ets DEJACE,
>> adaptations électriques et compléments d'éclairage de secours à l'extérieur, 870 € HTVA, (sur base du devis de l'électricien FRANSOLET)

On arrive à un montant total prévisible de 26.390 € HTVA ou 27.974 € TVAC,

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.221	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

5) <u>Ascenseurs (report de l'AGE 2024) - 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) ;</u>

L'assemblée décide de ne pas remplacer les machines de tractions.

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.221	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

6) <u>Remplacement des conduites d'eau chaude dû à la vétusté (priorité par colonne, notamment la colonne K en premier lieu au vu des problèmes de pression rencontrés actuellement) - présentation des devis des firmes GERARD-DEBRASSINE et LAMBERMONT (vote au 2/3 des voix sur 10706 quotités) – Décision ;</u>

L'assemblée demande 3 devis pour la prochaine assemblée générale pour le remplacement des conduites horizontales en sous-sol.

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.221	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

7) <u>Incivilités (report de l'AGE 2024) : 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) ;

L'assemblée décide de ne rien faire car il n'y a plus d'incivilité.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.221	**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 7.a.

8) Système d'ouverture de la porte de garage (report de l'AGE 2024) : 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 276 quotités) ;

L'assemblée décide de contracter avec l'entreprise PEMATIC avec placement d'un récepteur INTRATONE gratuit.

Soumis au vote :

Pour accord sur qui précède.

Vote		
Oui :	6.221	**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 276 quotités) ;

Cf. 8.a.

9) 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 ;

Le syndic informe l'assemblée que AVODROIT a pompé un puits qui serait la cause des infiltrations dans le garage.

Soumis au vote :

Pour information.

Vote		
Oui :	6.221	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

10) Elections statutaires : Syndic, Commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

Reconduction du mandat du syndic :

Le mandat est reconduit pour une durée de 3 ans (AGO 2028) conformément à sa proposition contractuelle présentée en séance et signée par le président de séance.

Vote		
Oui :	5114	**Q**
Non :	1107	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	0	**Q**

La décision **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **82.02 %**.

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

Candidat(s) : [redacted]

Vote		
Oui :	6.221	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

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

Art.3.90 §1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 : Mme [redacted]

Vote		
Oui :	6.221	**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 : M. [redacted]

Vote		
Oui :	6.221	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

Candidat n° 3 : M. [redacted]

Vote		
Oui :	6.221	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

Candidat n° 4 : M. [redacted]

Vote		
Oui :	6090	**Q**
Non :	131	**Q**
Noms :	Mme [redacted]	
Non repris au vote :	0	**Q**

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **97,89 %**.

11) A la demande de - Décision :

a. M. et Mme [redacted] : « Obligations légales et assurances – point détaillé de la situation » (cf. annexe)

ACR BIZET - 28-05-25					
DOSSIER SUIVI PAR LE SYNDIC		**Fournisseurs**	**Dernier contrôle / action**	**Périodicité**	**Date de validité**
Conformité gaz		GERARD / DEBRASSINE	19-07-24	Tous les 5 ans	19-07-29
Chaudières (2)		GERARD / DEBRASSINE	Entretien des chaudières effectués le 27-05-25	Tous les 2 ans	27-05-27
Maintenance incendie	Extincteurs	BUSINESS FIRE	26-03-25	Tous les 1ans	26-03-25
	Exutoire	RC ELEC	Entretien prévu le 23-06-25	Tous les 1ans	23-06-26
	Devidoirs	BUSINESS FIRE	26-03-25	Tous les 1ans	26-03-25
	Eclairages secours	RC ELEC	Entretien prévu le 23-06-25	Tous les 1ans	23-06-26
	Pictogrammes		23-01-25	Tous les 1ans	16-06-26
	Adoucisseur	PARISSE	09-09-24	Tous les 1ans	09-09-25
Ascenseurs (2)		AEM	Analyse de risque reçue le 09-07-2020	Tous les 15ans	09-07-35
			Attestation de régularisation prévue fin juin 2025 par la société AEM Fin juin 2025	/	Attestation de régularisation prévue fin juin 2025 par la société AEM qui en profitera pour effectuer le rempalcement des armoires de commande.
Amiante		EXPERT-HOME	/	/	Inventaire amiante reçu le 30-09-2024 (rapport négatif)
PEB			Rapport PEB établi le 24-11-2031	Tous les 10 ans	24-11-31
Déclaration de classe 3 Permis d'environnement			/	/	Introduction du permis d'environnement à la commune le 23-01-2024
Assurance		N° de police : 802.294.041			Courtier : Bureau JORIS & MASSOZ. Compagnie : AXA
DOSSIER SUIVI PAR L'ARCHITECTE WELSCH		Conforment à la décision de l'assemblée générale ordinaire du 27 mai 2024 et extraordinaire du 03 décembre 2024, l'architecte WELSCH suit le dossier de mise en conformité incendie dont il reste le placement de 10 portes RF, la conformité electrique qui est déjà commandée et la création de la voie d'évacuation (soumissions en attente de reception suite à une visite sur place avec le SRI du 22 mai 2025)			

Soumis au vote :

Pour information

b. Du comité de gestion – Information sur le modus operandi à mettre en place concernant les interventions futures sur les chaudières et la transmission des rapports d'intervention liés aux ascenseurs.

Le syndic placera une farde dans la chaufferie afin de le chauffagiste puisse mettre les bons d'intervention.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.221	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

12) Divers et suggestions des copropriétaires.

Une copropriétaire demande de trouver une solution pour la présence des SDF.
La solution sera étudiée avec les membres du conseil à présenter à la prochaine assemblée générale.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.221	**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* ***21h26.***