BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

# Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la Résidence "CHANTEBRISE"
# Rue Saint-Gilles, 343-345 à 4000 LIEGE - BCE : 0850.237.266
# Tenue le MERCREDI 22 MAI 2024 à 17H30

**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
    c. Fonds de roulement : Budget annuel de 420.000,00 €/quotités/versements trimestriels
3. Dossiers techniques en cours dans la résidence :
    a. Stabilité bâtiment – Information par l'Ir POLEUR et l'Archi. HAUGLUSTAINE des différentes recherches/études réalisées en vue d'objectiver la problématique de tassement du bâtiment – Suites à donner
    b. Rénovation des façades/balcons - Information sur la situation des soumissions (selon cahier des charges validé par l'AGE du 10/05/2023) par l'Archi. HAUGLUSTAINE
        ⇨ Financement des travaux 3ai – Information des différents accords préalables des organismes bancaires (autres travaux financés par le fonds de réserve)
    c. Sécurité Incendie (Suite passage SRI du 05/06/2023) – Présentation par l'Archi. HAUGLUSTAINE du cahier des charges de l'architecte pour les travaux à mettre en œuvre selon le rapport SRI pour un budget de +/- 350.000,00 € HTVA (estimatif 2023) et de la possibilité de communautariser le remplacement des portes RF 30 privatives, proposition de donner mandat à l'architecte pour réaliser les travaux – Décision
    d. Audit énergétique/Châssis privatif – Présentation par l'Archi. HAUGLUSTAINE d'un plan d'investissement pour l'amélioration énergétique de l'enveloppe et des systèmes du bâtiment et des offres récoltées par l'architecte pour le remplacement collectif des châssis privatifs, proposition de donner mandat à l'architecte pour mettre en œuvre le plan d'investissement et communautariser le remplacement des châssis privatifs – Décision
4. Emplacements de parkings – Présentation d'un projet avec budget estimatif pour la création d'emplacements supplémentaires aux abords de la résidence – Décision
5. Sécurisation immeuble (Cf. AGO 2023) – Rappel des offres des firmes AZ SECURITY & MARINELLI pour le remplacement des portes d'entrées avec sécurisation par badge des portes d'entées avant, arrière et sous-sol + remplacement de la parlophonie pour un budget global de +/- 70.000,00 € HTVA (hors postes privatifs) – Décision
6. Fonds de réserve - Budget annuel de 220.000,00 €/quotités/versements trimestriels - Décision
7. Elections/Réélections statutaires : Syndic, commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété
8. A la demande de – Décision :
    a. *Mme URSZINY – Plantation dans le parc d'un cerisier du Japon ou Erable Japonais*
    b. *Mme MESTREZ :*
        - *Borne de recharge pour voiture électrique installée dans garage souterrain ? Sécurité ? Risque incendie. Vote pour interdiction avant d'avoir toutes les informations nécessaires et le consentement des pompiers*
        - *Réexplication et revote du point 2/3 « mandat juriste et analyste financier » de l'AG extraordinaire du 10/05/2023*
        - *Mise à disposition des PV des réunions du conseil de copropriété sur le site internet du Syndic*
    c. *M. MATHY :*
        - *Résultats des tests de stabilité du bâtiment*
        - *Proposition de réfection des balcons autre que celle proposée à la dernière AG […] celle proposée est la plus lourde en matière de pois que l'on va poser sur les balcons […]*
        - *Inutilité de désigner un juriste ou expert financier pour les comptes relatifs aux travaux pour les balcons*

## Sont présents et valablement représentés : 81/154 propriétaires, soit 2.662/4.625 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 [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 [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 – Décision

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

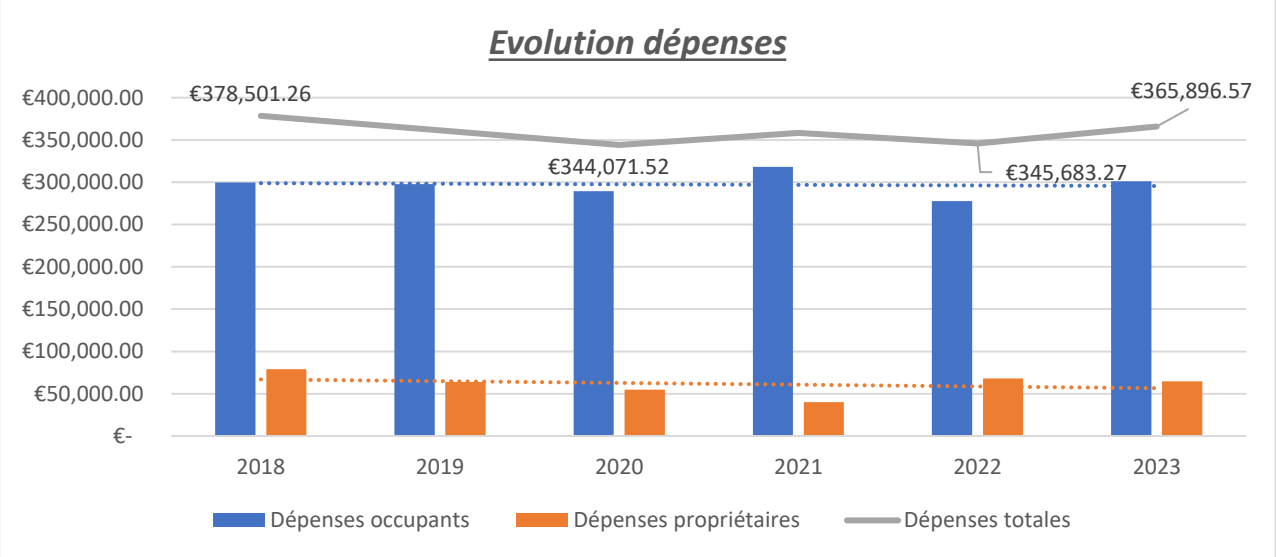
Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire aux comptes.

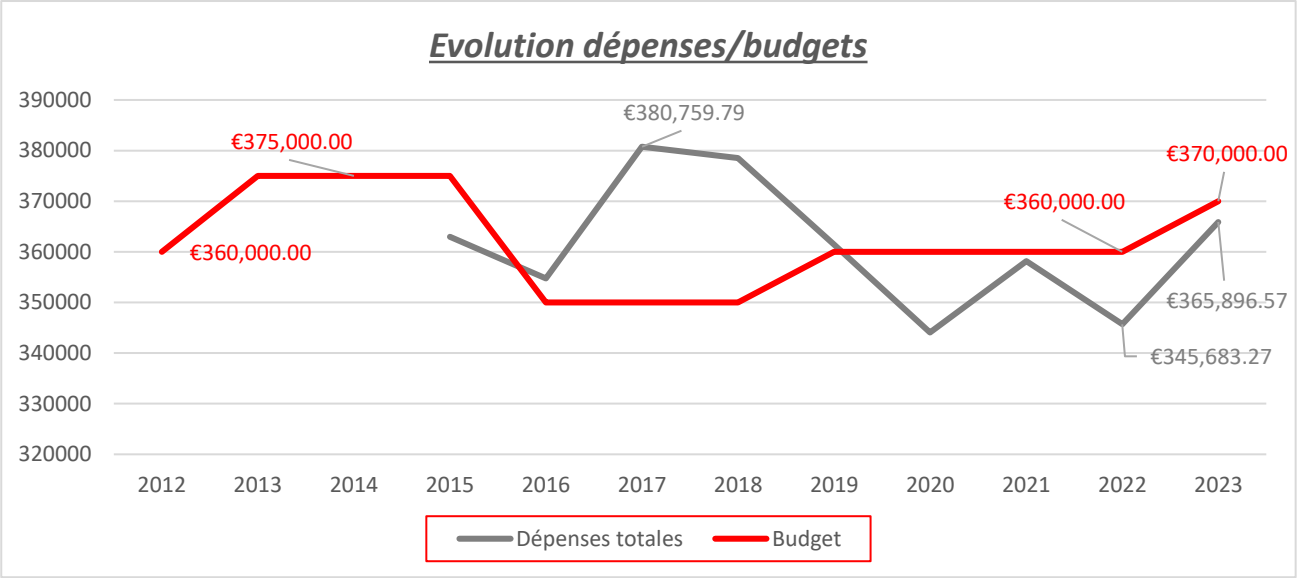
Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

[redacted] fait rapport de sa mission et des différents éléments clés des comptes de l'exercice 2023.

Son rapport sera mis à disposition sur le site internet du Syndic.

Une évolution des dépenses et budgets est présentée en séance :






Remarques éventuelles :

- Il est évoqué la problématique d'imputation des clés supplémentaires à la suite du changement des barillets. Ce point sera corrigé auprès des différents propriétaires concernés qui sont invités à contacter le Syndic,
- Les tenants et aboutissants du litige Luminus est expliqué en séance – Dossier en standby,
- TVA à recevoir – ce point sera vérifié,
- Le dispatch des comptes en banque est expliqué en séance. Les comptes seront regroupés dans la mesure du possible, sur le compte ING, pour limiter les frais bancaires.

***18H05 – Arrivée de [redacted] – Total des quotités ramenés à 2.785 qu.***

**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 :*** | 2.618 | **Q** |
| ***Non :*** | 168 | **Q** |
| *Noms :* | [redacted] | |
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

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 : **93,97 %.**

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

Concernant les contrats d'énergie, le Syndic rappelle que la copropriété a bénéficié/bénéficie 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 |

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. 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.*

Sur base annuelle, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent (tout prix compris) à 1,4-5x en gaz et 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 1er 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.

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

**ACR CHANTEBRISE - BCE : 0850.237.266**
**Budget prévisionnel/Contrats fournitures régulières - Exercice 2024**

| TYPE | DOMAINE | FOURNISSEUR | DUREE | ECHANCE | BUDGET 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| ENERGIES | GAZ | TOTAL | 3 ANS | 31-12-26 | 100,000.00 € |
| | ELECTRICITE | TOTAL | 3 ANS | 31-12-26 | 30,000.00 € |
| | EAU | CILE | - | - | 45,000.00 € |
| | RELEVE | TECHEM | 10 ans | 01-12-26 | 18,000.00 € |
| ADMINISTRATION | ASSURANCE INCENDIE | AG | ANNUEL | 31-12 | 34,500.00 € |
| | PROTECTION JURIDIQUE | ARAG | ANNUEL | 16-07 | 3,400.00 € |
| | RC CC & COM | ALLIANZ | ANNUEL | 31-12 | 160.00 € |
| | FRAIS BANCAIRES | ING/CBC/BELFIUS | INDETERMINEE | - | 250.00 € |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **SYNDIC** | BE WOLF | ANNUEL | AGO 2024 | 46,000.00 € |
| **MAINTENANCE** | **REMUNERATION** | NELIS | INDETERMINEE | - | 18,500.00 € |
| | **REMUNERATION** | SASSI | INDETERMINEE | - | 15,000.00 € |
| | **CHARGES SOCIALES** | SD WORX | INDETERMINEE | - | 17,000.00 € |
| | **SECRETARIAT SOCIAL** | SD WORX | INDETERMINEE | - | 1,600.00 € |
| | **AUTRE FRAIS PERSONNEL** | - | - | - | 2,500.00 € |
| | **REMPLACEMENT ANNUEL** | CLENET | - | - | 5,500.00 € |
| | **PREVENTION** | LIANTIS | ANNUEL | 31-12 | 315.00 € |
| | **ASSURANCE AT** | AXA-AG | ANNUEL | 31-12 | 260.00 € |
| **MATERIEL INCENDIE** | **EXTINCTEURS** | SICLI | ANNUEL | 31-12 | 2,000.00 € |
| | **EXUTOIRES** | TECHNICAL SERVICES | ANNUEL | 12-12 | 250.00 € |
| | **DEVIDOIRS** | ANSUL | ANNUEL | 01-09 | 900.00 € |
| | **PARATONERRE** | GRENSON | ANNUEL | 05-05 | 450.00 € |
| | **ECLAIRAGE SECOURS** | TECHNICAL SERVICES | ANNUEL | 31-12 | 700.00 € |
| **ENTRETIEN** | **ADOUCISSEUR** | PARISSE | ANNUEL | 31-10 | 260.00 € |
| | **SEL ADOUCISSEUR** | PARISSE | - | - | 1,600.00 € |
| | **ASCENSEUR (Omnium)** | KONE | ANNUEL | 31-12 | 8,200.00 € |
| | **ASCENSEUR (SECT)** | ATK | ANNUEL | 31-12 | 1,250.00 € |
| | **POMPE RELEVAGE** | AQUASYSTEMES | ANNUEL | 15-02 | 250.00 € |
| | **VOLETS GARAGES** | ELECTROVOLET | ANNUEL | 31-08 | 320.00 € |
| | **EXTERIEURS** | CLEAN HOUSE | ANNUEL | 31-12 | 12,000.00 € |
| | **DETECTION GAZ** | HENKENS FRERES | ANNUEL | 31-12 | 220.00 € |
| | **CHAUFFAGE** | HENKENS FRERES | ANNUEL | 31-12 | 1,600.00 € |

Les copropriétaires sont conscientisés que le budget annuel de fonctionnement de base de la copropriété est évalué à +/- 370.000,00 € (hors réparation, dépannage, frais supplémentaire, remplacement, ...) pour l'exercice 2024, tenant compte de l'évolution de l'énergie et des modifications contractuelles.

Les copropriétaires sont également informés des modifications de contrats suivant et les ratifient :

- Assurance incendie (cf. courrier du 22/01/2024) :

*Comme évoqué lors de la dernière Assemblée Générale, la compagnie AXA a mis un terme au contrat en date du 31/12/2023 pour cause de sinistralité élevée, notamment en dégâts des eaux.*
*Un tour de marché a été réalisé auprès de plusieurs courtiers.*
*Seules les compagnies VIVIUM et AG ont remis une offre, et ce à des garanties et prime équivalentes à la police AXA en place mais avec des franchises majorées (vu la sinsitralité).*
*Il a donc été convenu avec le conseil de copropriété d'opter pour la compagnie AG, notamment pour le fait que cette dernière n'imposait pas de plan de prévention relativement draconien contrairement à VIVIUM.*
*Dès lors, depuis le 01/01/2024, la police AG est effective auprès du courtier JORSSEN & Associés, pour des garanties équivalentes mais avec une franchise x10 pour les sinistres dégâts des eaux et une franchise x5 pour tout autre sinistre.*
*Le courtier veillera à suivre l'évolution de la sinistralité et à adapter la police dans la mesure du possible.*

- Protection juridique :

*Ce contrat (anciennement LAR/LEGAL VILLAGE pour une prime annuelle de +/- 6.000,00 €) a été repris en gestion par le courtier JORSSEN & Associés qui a établi un tour de marché. Pour des garanties équivalentes mais un tarif réduit, ce contrat a été déplacé auprès de la compagnie ARAG.*

**Soumis au vote :**

Pour approuver le rapport de contrats de fournitures régulières et ratifier les différentes modifications de contrats,
Pour donner mandat au Syndic pour la gestion des contrats énergies,

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

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

### c. Fonds de roulement : Budget annuel de 420.000,00 €/quotités/versements mensuels

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

**Soumis au vote :**

Pour maintenir un budget annuel de 420.000,00 € sur quotités par versements trimestriels.

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.145 | **Q** |
| ***Non :*** | 646 | **Q** |
| *Noms :* | [redacted] | |
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

Le budget et les modalités d'appels de fonds ***sont*** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **76,86 %.**

## 3. Dossiers techniques en cours dans la résidence :

### a. Stabilité bâtiment – Information par [redacted] des différentes recherches/études réalisées en vue d'objectiver la problématique de tassement du bâtiment – Suites à donner

Il est rappelé le mandat donné à L'Ir. POLEUR lors de l'AG de 05/2023 pour entamer une étude géotechnique en vue de tenter d'objectiver la problématique de tassement/mouvement du bâtiment.

[redacted], présent en séance, fait état de l'historique du tassement rencontré (présentation à disposition sur le site internet du Syndic) et des différentes recherches entamées jusqu'aujourd'hui, à savoir :

- Essai pénétromètres par la firme BGNS,
- Réalisation de carottage dans la dalle du sous-sol (-2) en vue de connaître sa composition par la firme DIACONCRETE,

- Essais tomographiques en vue de connaître la composition du sol du terril par la firme ICM ENGINEERING,
- Réalisation d'un inventaire complet de l'égouttage (eau de pluie + eaux sales) par la firme HENRI SCHMETZ,
- …

A ce stade, il resterait encore des essais géotechniques à réaliser (notamment inclinomètres), avoir l'appui d'un géotechnicien (par exemple Prof. [redacted], avoir les résultats des essais tomographiques, … pour obtenir un résultat sur l'évolution du tassement.

Concernant l'égouttage, celui-ci serait en bon état général (eaux sales + eau de pluie) et ne serait pas une des causes du tassement (ruissellement des eaux sur les fondations). Néanmoins, les copropriétaires sont informés qu'il y a un problème au siphon disconnecteur (situé à l'angle du bâtiment 343). Celui-ci est en contre-bas de la conduite donnant sur la Ville, les eaux sales sont donc rejetées par bassin-tampon dans le bassin d'orage qui sert de réserve (normalement eau claire) pour les pompiers en cas d'incendie. Pour résoudre ce problème, la firme HENRI SCHMETZ propose l'installation d'une pompe pour remonter les eaux sales directement dans la conduite de la Ville en lieu et place d'une réfection complète qui serait assez couteuse. Le Syndic se place dans l'attente d'une offre de ce dernier, à présenter à la prochaine AGO.

L'Archi. [redacted], présent en séance également, fait part de sa réflexion sur la situation.

A ce stade, bien qu'il faille réaliser des recherches complémentaires (cf. infra) pour avoir une information la plus complète possible, la situation n'est pas décrite comme pathologique nécessitant une intervention par une intervention de travaux par les sapiteurs.

Il est donc proposé de continuer les recherches sur le court/moyen terme (au moins 3 ans) avec l'appui d'un géotechnicien. Le résultat des différentes démarches qui serait peut-être déjà obtenu seront présentés lors d'une AGE courant du 2S2024 (sous réserve de l'avancée du dossier).

**Soumis au vote :**

- Pour donner mandat à l'Ir. [redacted] pour continuer à surveiller le tassement du bâtiment avec les relevés périodiques (mission complétée de la surveillance de l'écartement – enlèvement des plaques au niveau du joint) – mission évaluée à +/- 4.000,00 €/an,
- Pour donner mandat à l'Ir. [redacted] l'étude de stabilité (recherches complémentaires, essais, inclinomètres, …) et s'appuyer des sapiteurs adéquats (Prof. COLLIN cité) pour une enveloppe budgétaire globale de +/- 20.000,00 €.

NB : Le délai d'obtention des résultats de la mission complémentaire ne peut être déterminé à ce stade.

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.729 | **Q** |
| ***Non :*** | 25 | **Q** |
| *Noms :* | [redacted] | |
| ***Non repris au vote :*** | 31 | **Q** |
| *Noms :* | [redacted] | |

La proposition ***est*** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **97,99 %.**

**b. <u>Rénovation des façades/balcons – Information sur la situation des soumissions (selon cahier des charges validé par l'AGE du 10/05/2023) par l'Archi. [redacted]</u>**

⇨ **<u>Financement des travaux 3ai – Information des différents accords préalables des organismes bancaires (autres travaux financés par le fonds de réserve)</u>**

Il est rappelé que le cahier des charges avait été validé lors de l'AGE du 10/05/2023 et que l'Archi. [redacted] avait mission de récolter les soumissions en vue de les soumettre à l'Assemblée Générale.

Néanmoins, au vu de l'étude (cf. p.b infra), cette mission est mise en standby jusqu'à nouvel ordre.

Les copropriétaires sont informés que les financements (3 m€ par organisme bancaire & 0,5 m€ par Région Wallonne) sont préaccordés et en attente d'une décision d'Assemblée Générale pour accord.

**<u>Soumis au vote :</u>**

Pour accord sur ce qui précède.

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

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

**c. <u>Sécurité incendie (Suite passage SRI du 05/06/2023) – Présentation par l'Archi. [redacted] du cahier des charges de l'architecte pour les travaux à mettre en œuvre selon le rapport SRI pour un budget de +/- 350.000,00 € HTVA (estimatif 2023) et de la possibilité de communautariser le remplacement des portes RF30 privatives, proposition de donner mandat à l'architecte pour réaliser les travaux – Décision</u>**

Comme annoncé lors de l'AGO de 05/2023, le service IILE-SRI a effectué une visite de l'immeuble en date du 05/06/2023 (le rapport est à disposition sur le site internet du Syndic).

L'Archi. Présente également les soumissions récoltées pour le remplacement des portes RF30 privatives. Les copropriétaires recevront un bulletin de vote avec les différentes propositions présentées ainsi qu'un appel de fonds privatifs relatif à la porte choisie.

L'Archi. [redacted], mandaté par la dernière AGO, n'a pu finaliser son cahier des charges relatif aux travaux à mettre en œuvre selon le rapport SRI 2023. Celui-ci sera présenté à l'occasion d'une AGE courant du 2S2024 (sous réserve de l'avancée du dossier).

**<u>Soumis au vote :</u>**

- Pour reconfirmer le mandat donné à l'Archi. [redacted] pour finaliser son cahier des charges des différents travaux à mettre en œuvre pour se mettre en conformité selon le rapport SRI,
- Pour donner mandat à l'Archi. [redacted] pour suivre le remplacement des portes RF30 privatives (un bulletin de vote et appel de fonds privatif sera transmis aux copropriétaires)

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.649 | **Q** |
| ***Non :*** | 136 | **Q** |

| | |
|---|---|
| *Noms :* | [redacted] |

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

La proposition ***est*** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **95,12 %.**

**d. <u>Audit énergétique/Châssis privatif – Présentation par l'Archi. [redacted] d'un plan d'investissement pour l'amélioration énergétique de l'enveloppe et des systèmes du bâtiment et des offres récoltées par l'architecte pour le remplacement collectif des châssis privatifs, proposition de donner mandat à l'architecte pour mettre en œuvre le plan d'investissement et communautariser le remplacement des châssis privatifs – Décision</u>**

L'Archi. [redacted] rappelle les tenants et aboutissants des différents travaux à mettre en œuvre pour améliorer les systèmes et l'enveloppe de la résidence.

Les phases suivantes sont présentées en séance, :

- Phase 1 (commun) : Amélioration de la régulation du chauffage et isolation des conduites d'eau chaude sanitaire & chauffage – travaux évalués à un budget de +/- 130.000,00 € HTVA
- Phase 2 (privatif) : Remplacement des châssis privatifs – le cahier des charges et les soumissions reçues sont présentées en séance. L'Archi. Invite les copropriétaires (par le biais d'un formulaire) à renseigne leur motivation de participer au remplacement de leurs châssis privatifs (formulaire à disposition sur le site internet du Syndic,
- Phase 3 (Commun) : Isolation des toitures,
- Phase 4 (Commun) : Isolation des façades

Après discussions, les copropriétaires conviennent d'avancer sur la phase 1 (soumissions à présenter à la prochaine AGO) et la phase 2 (par le biais de l'architecte).

**<u>Soumis au vote :</u>**

- Pour donner mandat à l'Archi. [redacted] pour récolter les soumissions relatives à la phase 1 de l'amélioration énergétique (isolation des conduites ECS/chauffage + adaptation régulation chauffage) à présenter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire,
- Pour que l'Archi. [redacted] récolte l'avis des copropriétaires quant au remplacement des châssis communautarisé – Dossier suivi en direct entre les copropriétaires et l'architecte.

*Remplacement châssis privatifs – suivi en direct auprès du copropriétaire intéressé*

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.649 | **Q** |
| ***Non :*** | 136 | **Q** |

| | |
|---|---|
| *Noms :* | [redacted] |

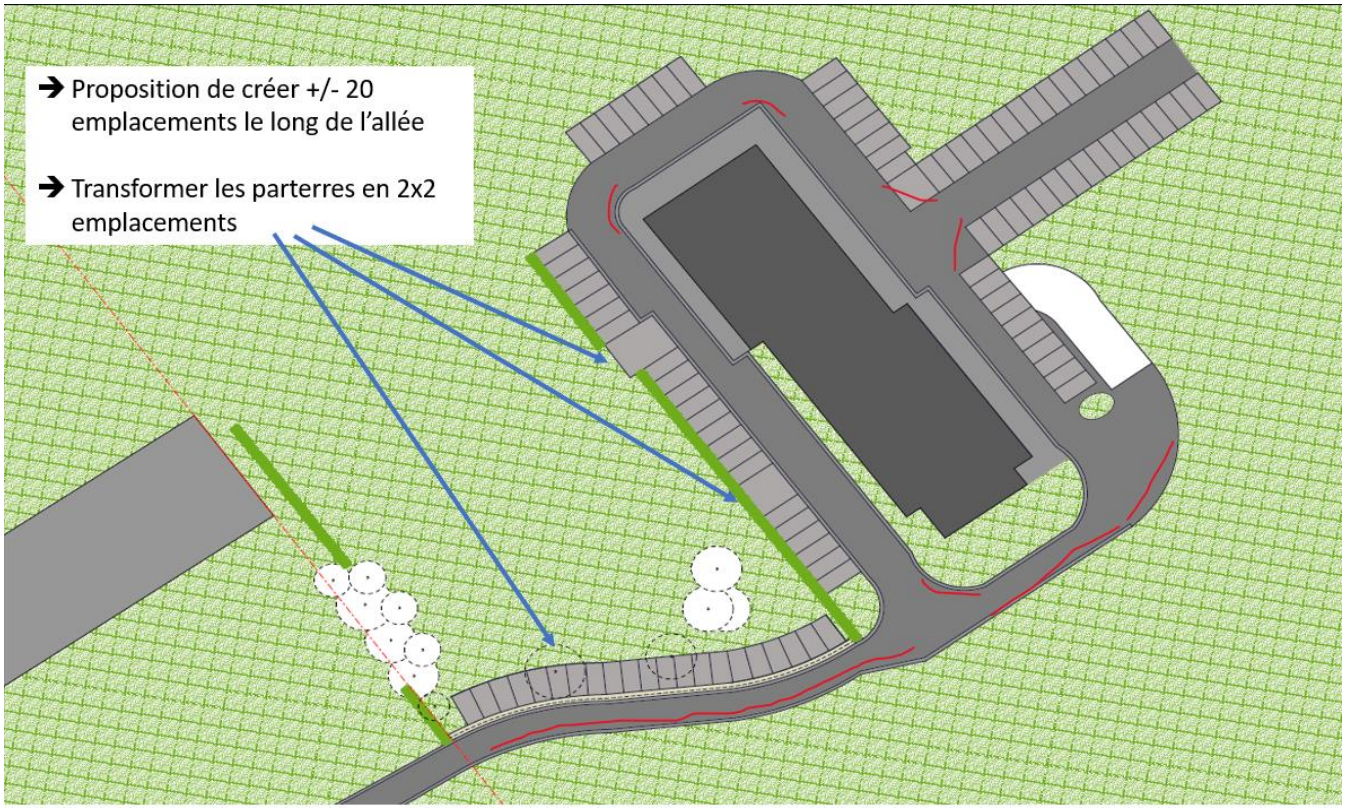
| | | |
|---|---|---|
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

La proposition ***est*** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **95,12 %.**

## 4. Emplacements de parkings – Présentation d'un projet avec budget estimatif pour la création d'emplacements supplémentaires aux abords de la résidence – Décision

Au vu de la problématique de parcage sur le Domaine Saint-Gilles (manque d'emplacements pour les résidents) et que les abords ne sont pas prévus pour le parcage (passage pour les services de secours), un projet a été sollicité auprès d'un bureau d'architecte.

Le projet de création de +/-20 emplacements le long de l'allée est présenté en séance :




D 850: PROJET CHANTEBRISE

ESTIMATIF GLOBAL / PRIX DU MARCHE : JANVIER 2024 — SUR BASE DE AP DU 21/05/24

| INTITULE | Q | U | PU | PRIX | REMARQUES |
|---|---|---|---|---|---|
| INSTALLATION DE CHANTIER / RESERVE | | | | € 1.272,80 | |
| INSTALLATION DE CHANTIER | 2,50 | % | | 1.272,80 € | |
| | | % | | | |
| ABORDS | | | | € 50.912,00 | |
| AMENAGEMENTS ABORDS | | | | 50.912,00 € | |
| TERRASSEMENT AVEC EVACUATION | 133,80 | M² | 35,00 € | 4.683,00 € | |
| SABLE STABILISE 10 CM | 334,50 | M² | 40,00 € | 13.380,00 € | |
| GEOTEXTILE + EMPIERREMENT 20 CM | 334,50 | M² | 20,00 € | 6.690,00 € | |
| PAVE BETON DRAINANT | 334,50 | M² | 70,00 € | 23.415,00 € | |
| BORDURES EN BETON | 68,60 | M | 40,00 € | 2.744,00 € | |
| TOTAL TRAVAUX HTVA | | | | 52.184,80 € HTVA | |

HORS HONORAIRES ARCHITECTES, INGENIEURS STABILITE ET TECHNIQUES SPECIALES, RESPONSABLE PEB ET CONTROLEUR S/S
HORS PEINTURES, PAPIERS PEINTS, MOBILIER, LUMINAIRES ET APPAREILS ELECTRIQUES / HORS FRAIS DE RACCORDEMENTS, TAXES ET IMPETRANTS
CET ESTIMATIF EST BASE SUR UN AVANT PROJET: TOUTE MODIFICATION ET PRECISION DU PROJET AMENERA UNE ADAPTATION DU PRIX. L'ESTIMATIF TIENT COMPTE DU PRIX MOYEN DES CONSTRUCTIONS DE TYPE SIMILAIRE

- Coût estimatif de +/- 50.000,00 € HTVA (soit +/- 3k€/pk)
  - Nécessité éventuelle d'un permis
  - Nécessité éventuelle d'un acte modificatif
- Possibilité de location à +/- 4-50€/pk/mois (amortissement < 5 ans)
- Possibilité de vente pour +value

Ce projet est estimé à +/- 50.000,00 € HTVA (hors frais d'architecte) et hors frais de permis & acte modificatif éventuel.

Les différentes possibilités de location ou de vente sont présentées en séance.

A ce stade, le Syndic invite l'Assemblée Générale à statuer sur l'intérêt de réaliser un projet et d'aller plus de l'avant (soumissions, démarches administratives, …).

Après discussions, les copropriétaires conviennent de ne pas réaliser ce travail.
Néanmoins, il est convenu d'examiner la possibilité d'une fermeture de l'accès donnant à l'ACP CHANTEBRISE à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

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

5. **Sécurisation immeuble (Cf. AGO 2023) – Rappel des offres des firmes AZ SECURITY & MARINELLI pour le remplacement des portes d'entrées avec sécurisation par badge des portes d'entées avant, arrière et sous-sol + remplacement de la parlophonie pour un budget global de +/- 70.000,00 € HTVA (hors postes privatifs) – Décision**

Les offres (cf. AGO 2023) des firmes AZ SECURITY et MARINELLI sont rappelées en séance.

| Type | **MARINELLI** | | **AZ SECURITY** | |
|---|---|---|---|---|
| | PU | TOTAL | PU | TOTAL |
| **Entrées avant extérieures (2)** | 13,510.00 € | 27,020.00 € | 11,076.30 € | 22,152.60 € |
| **Vidéophonies extérieures (2)** | 8,950.00 € | 17,900.00 € | - € | - € |
| **Entrées avant intérieures (2)** | 6,800.00 € | 13,600.00 € | 6,481.00 € | 12,962.00 € |
| **Vidéophonies intérieures (2)** | 9,730.00 € | 19,460.00 € | - € | - € |
| **Entrées arrières (2)** | 4,000.00 € | 8,000.00 € | 5,028.00 € | 10,056.00 € |
| **Portes sous-sols (4)** | 1,650.00 € | 6,600.00 € | 2,023.00 € | 8,092.00 € |
| **Boites aux lettres (2)** | 18,230.00 € | 36,460.00 € | - € | - € |
| **Total** | **129,040.00 €** | | **53,262.60 €** | |

Après discussions, les copropriétaires conviennent de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire tenant compte de l'éventuel placement d'une barrière.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |

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

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

## 6. Fonds de réserve - Budget annuel de ~~220.000,00~~ €/quotités/versements trimestriels - Décision

*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 : ***~~220.000,00€~~***

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

**Soumis au vote :**

Pour maintenir le budget annuel de 200.000,00 €/quotités/versements trimestriels.

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **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).

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

Reconduction du mandat du syndic :

Le mandat est reconduit (conformément à son offre validée lors de l'AGC de 11/2022) pour une durée de 3 ans (soit AGO 2027).

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 1.789 | **Q** |
| ***Non :*** | 1.004 | **Q** |
| *Noms :* | [redacted] | |
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

La décision **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **64,05 %.**

*NB : Les votes « Non » reprennent les copropriétaires présents/représentés souhaitant un mandat de 2 ans, hormis les copropriétaires suivants : FAIKIN, LOGNOUL & URSZINY, ne souhaitant pas le renouvellement du mandat du Syndic.*

Commissaire(s) aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) : [redacted] (conformément au mandat de l'AGO 2023)

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.649 | **Q** |
| ***Non :*** | 136 | **Q** |
| *Noms :* | [redacted] | |
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **95,12 %.**

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

Candidat n° 1 : [redacted]

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | | **Q** |

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

Candidat n° 2 : [redacted]

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | | **Q** |

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

Candidat n° 3 : [redacted]

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | | **Q** |

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

Candidat n° 4 : [redacted]

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | | **Q** |

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

Candidat n° 5 : [redacted]

| **Vote** |
|---|

| | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | | **Q** |

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

Candidat n° 6 : [redacted]

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | | **Q** |

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

Candidat n° 7 : [redacted]

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | | **Q** |

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

8. **A la demande de – Décision :**
   a. [redacted] ***– Plantation dans le parc d'un cerisier du Japon ou Erable Japonais***

**Soumis au vote :**

Pour ne pas accorder la demande d[redacted]

| **Vote** | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

La proposition ***est*** acceptée (refus de la demande), avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %.**

   b. [redacted]
      i. ***Borne de recharge pour voiture électrique installée dans garage souterrain ? Sécurité ? Risque incendie. Vote pour interdiction avant d'avoir toutes les informations nécessaires et le consentement des pompiers***
      ii. ***Réexplication et revote du point 2/3 « mandat juriste et analyste financier » de l'AG extraordinaire du 10/05/2023***
      iii. ***Mise à disposition des PV des réunions du conseil de copropriété sur le site internet du Syndic***

Les dispositions à mettre en œuvre selon les pompiers (cf. Rapport SRI du 05/06/2023) seront mises à dispositions sur le site internet du Syndic.

Compte des mesures couteuses à mettre en œuvre, l'interdiction de recharger les véhicules électriques/hybrides reste maintenue.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

| 9. Vote | | |
|---|---|---|
| ***Oui :*** | 2.785 | **Q** |
| ***Non :*** | 0 | **Q** |
| ***Non repris au vote :*** | 0 | **Q** |

La proposition ***est*** acceptée (refus de la demande), avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %.**

**a.** [redacted]

**i.** ***Résultats des tests de stabilité du bâtiment***

**ii.** ***Proposition de réfection des balcons autre que celle proposée à la dernière AG […] celle proposée est la plus lourde en matière de poids que l'on va poser sur les balcons […]***

**iii.** ***Inutilité de désigner un juriste ou expert financier pour les comptes relatifs aux travaux pour les balcons***

i. Cf. point 3a, ce point n'est pas débattu,
j. Cf. point 3b, ce point n'est pas débattu,
k. Cf. point 3c, ce point n'est pas débattu.

***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* ***22h10.***

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