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 Liège – BCE : 0850.237.266
Tenue le JEUDI 22 mai 2025 à 17H00

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)
      - Maintenance des espaces extérieurs – Adaptation du cahier de charges et réalisation d'un appel d'offre – Proposition de mandater le conseil de copropriété pour le choix de la firme adjutatrice
3. Fixation des budgets – Exercice – 2025 - *Décision* :
   a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 420.000,00 €/quotités/versements trimestriels
   b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 220.000,00 €/quotités/versements trimestriels
4. Dossiers techniques de la résidence en cours dans la résidence – *Décision*
   a. Sécurité incendie (cf. visite SRI du 05/06/2023 – cf. AGO 2024) – Présentation par l'Archi. [redacted] de son cahier des charges et des différentes offres (dont portes RF30 privatives)
   b. Stabilité bâtiment – Information par l'Ir POLEUR des recherches complémentaires réalisées et de sa conclusion favorable sur la stabilité du bâtiment
   c. Rénovation des façades/balcons – Mandat à donner à l'architecte [redacted] pour la continuité de sa mission (permis urbanisme éventuel, lancement de l'appel d'offres et rapport de soumissions …) mise en standby à l'AGO 2024 (accord des financements à présenter à une AGE ultérieure),
5. Maintenance de la résidence – Information aux copropriétaires sur la demande de procédure d'intervention « *psychosociale formelle pour faits de violence ou de harcèlement moral ou sexuel au travail* » entamée par [redacted] (service prévention) et du mandat donné à l'avocat [redacted] (bureau HENRY & MERSCH) – *Suites à donner*
6. Sécurisation immeuble (Cf. AGO 2022-2023-2024 – Refus AGO 2024) – Rappel des différentes offres des firmes AZ SECURITY & MARINELLI pour la sécurisation des différents accès et présentation des devis adaptés pour la sécurisation du sas d'entrée et du remplacement des portes arrière – *Décision*
7. Elections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété
8. A la demande de - *Décision* :
   a. [redacted] *(cf. annexe*******) – Vétusté des conduites d'alimentation en eau sanitaire de l'immeuble*
   b. [redacted] *(cf. annexe*******) : […plusieurs garages aux niveau -1 et -2 ... sont noyés à chaque épisode de pluie, très certainement à cause d'un problème d'étanchéité de l'avaloir du parking arrière …]*
   c. [redacted] *(cf. annexe*******) :*
      - *Crédits à concrétiser par la copropriété pour financer les travaux de réparation-rénovation des façades, demandes d'offres à comparer, explications de la comparaison, taux (transmis des offres), existence d'une assurance insolvabilité (si un copropriétaire ne paye pas le crédit) annexe de ce produit de crédit (documents contractuels d'offres de crédit avec toutes les conditions, en ce compris les taux à transmettre en annexe de la convocation afin de permettre à chacun de les examiner) ;*
      - *Mise en concurrence nécessaire pour les offres de crédit et pour les autres offres, bons de commande, choix des experts, devis dépassant le seuil de mise en concurrence légalement prévu ou à prévoir ;*
      - *Concernant la comptabilité, production du bilan de la comptabilité et des comptes individuels ainsi que des pièces demandées par mon client, modalités de transmis et communication des documents, transparence, à quoi sert le site internet ? ;*
      - *Rapport du conseil de copropriété et rapport écrit du commissaire aux comptes. Le conseil de copropriété ne fait jamais rapport de ses activités, or c'est une obligation légale. Le conseil de copropriété doit fait un rapport écrit à annexer à la convocation ou à tout le moins, faire rapport oral en séance de ses activités. Le rapport du commissaire aux comptes*

doit être quant à lui obligatoirement écrit (ROI). Le commissaire ne peut se contenter de lire le rapport dressé non par lui mais par le syndic ;
- *Différents entre Madame Nélis, femme d'ouvrage, avec beaucoup de résidents mais aussi avec des personnes extérieures. Atteinte à la vie privée – Secret professionnel*
- *Problèmes ascenseurs KONE*
- *Conseil de copropriété et commissaires aux comptes. Respect des normes en vigueur et reddition des comptes dans les délais impartis notamment par votre société BE WOLF*

d. [redacted] *(cf. annexe*******) :*
- [redacted] *« femme d'ouvrage » de la résidence – Décision*
- *Conseil de copropriété – Décision*
- *Ascenseurs dysfonctionnements – Décision/Discussion*
- *Fuites d'eau dans différentes colonnes appartements et garages – Décision/Discussion*
- [redacted] *– Décision*

Sont présents et valablement représentés : 80/158 propriétaires, soit 2.626/4.625 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. 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 pa[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.

Tenue de l'assemblée en présence de [redacted] huissier de justice.

Soumis au vote :

Pour la constitution du bureau comme précité.

Vote		
Oui :	**2.225,50**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**370,5**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 2024 – *Décision*

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association

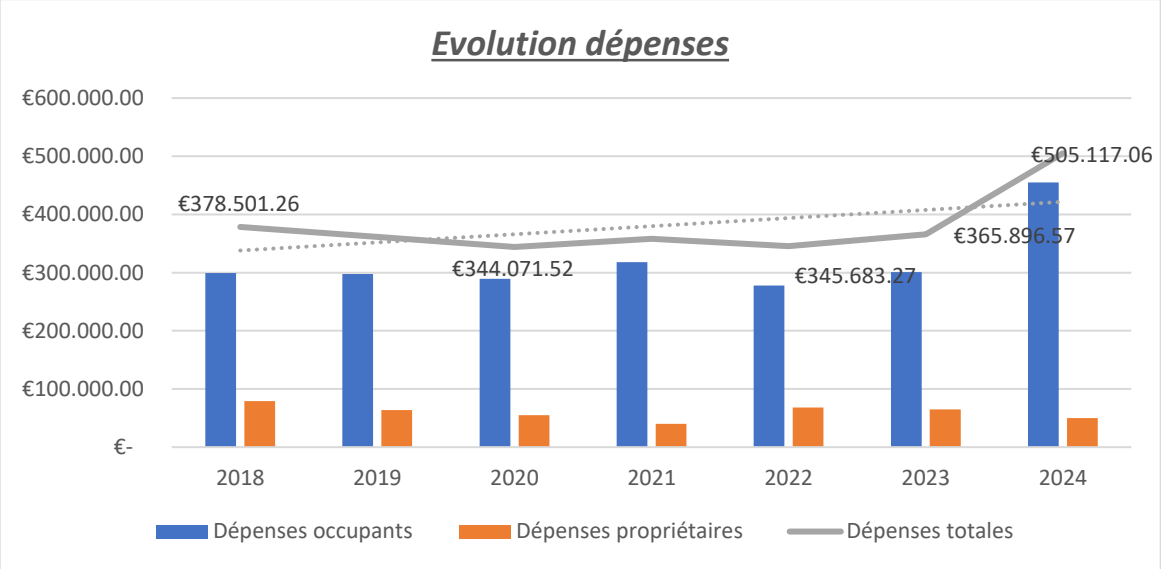
Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

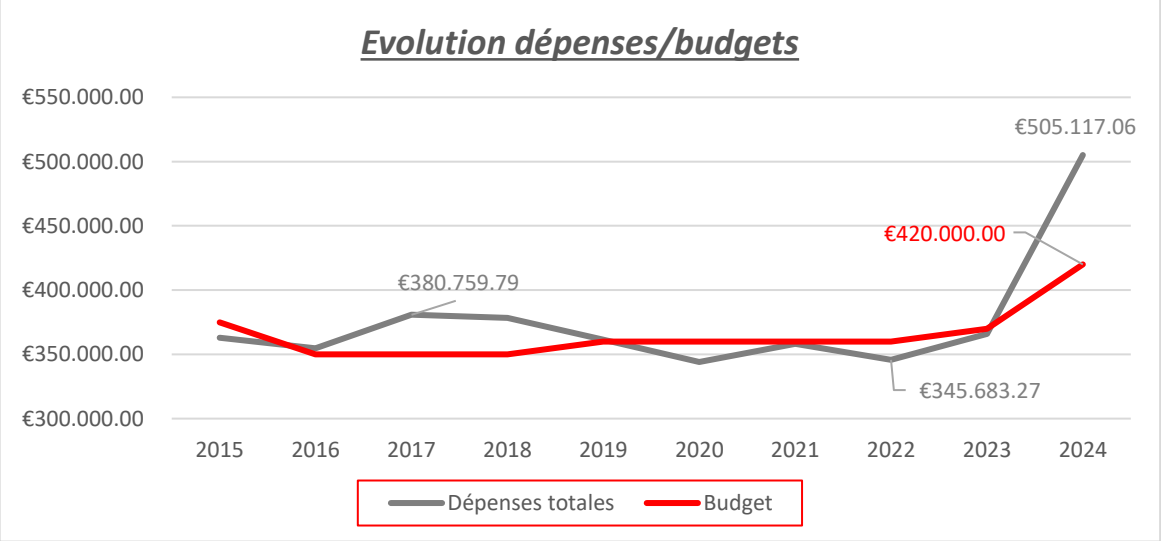
Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

[redacted] commissaire aux comptes, fait rapport de sa vérification (cf. rapport à disposition sur le site internet du Syndic).

Remarques éventuelles :

Le Syndic fait rapport de l'évolution des dépenses depuis 2018, à savoir :

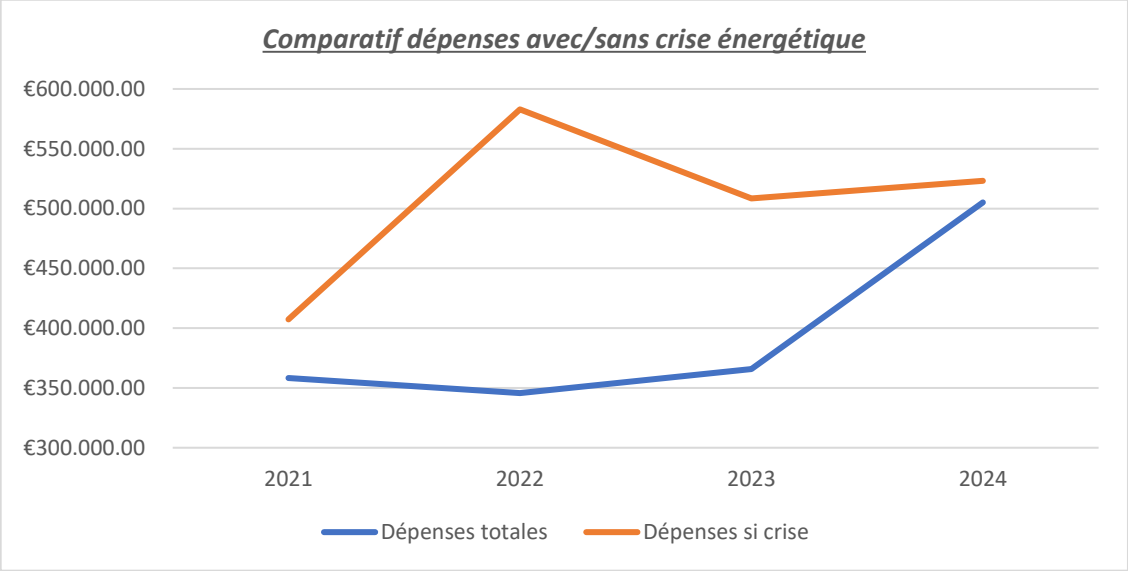




Il est signalé une augmentation notable des dépenses au cours de l'exercice 2024, principalement en raison de la consommation de gaz liées aux chaudières communes. Cette évolution s'explique notamment par l'augmentation des prix de l'énergie.
À ce sujet, le syndic rappelle que la copropriété a été protégée des effets de la crise énergétique durant les exercices 2021, 2022 et 2023 grâce au contrat-cadre négocié en amont.

Une extrapolation des dépenses est présentée aux copropriétaires afin d'illustrer les économies substantielles réalisées les années précédentes et de les sensibiliser à l'importance d'une gestion anticipative.

GAZ									
Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Moyenne annuelle
Consommation (m^3)	258.307	215.117	184.387	195.407	160.500	175.563	197.540	199.886	198.338
Tarif total	112.114,84 €	118.331,78 €	93.144,65 €	80.053,78 €	98.276,07 €	67.780,59 €	71.336,17 €	180.616,15 €	102.706,75 €
Tarif marché si crise énergétique					147.414,11 €	305.012,66 €	214.008,51 €	198.677,77 €	



En complément, les copropriétaires sont informés que le Syndic, vu le report du dossier de rénovation des terrasses, a procédé à l'ouverture de compte terme, à savoir :

- 500.000,00 € sur 6 mois du 26/08/2024 au 26/02/2025 pour un taux de 3,05 % soit un intérêt brut de 7.687,67 €,
- 1.000.000,00 € sur 11 mois du 26/08/2024 au 28/07/2025 pour un taux de 2,88 % soit un intérêt brut de 26.511,78 €.

Ces placements permettent à la copropriété d'obtenir un intérêt net global de +/- 25.000,00 €.

Soumis au vote :

Pour approuver les comptes de l'exercice 2024 et donner pleine et entière décharge aux commissaires aux comptes et au Syndic pour sa gestion.

Vote		
Oui :	**2.443**	**Q**
Non :	**100**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**83**	**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 : **96,07 %.**

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

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 l'année 2024, les prix de l'énergie ont été stabilisés à environ 40,00 €/MWh pour le gaz et 80,00 €/MWh pour l'électricité (hors coût du fournisseur).
Pour l'année 2025, compte tenu de l'évolution du marché, les prix ont été partiellement bloqués à environ 35,00 €/MWh pour le gaz et 70,00 €/MWh pour l'électricité (hors coût du fournisseur).

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.

i. Maintenance des espaces extérieurs – Adaptation du cahier de charges et réalisation d'un appel d'offre – Proposition de mandater le conseil de copropriété pour le choix de la firme adjutatrice

ACR CHANTEBRISE - BCE : 0850.237.266
Budget prévisionnel/Contrats & fournitures régulières - Exercice 2025

TYPE	DOMAINE	FOURNISSEUR	ECHANCE	Budget 2025
ENERGIES	GAZ	TOTAL	31-12-26	140.000,00 €
	ELECTRICITE	TOTAL	31-12-26	25.000,00 €
	EAU	CILE	-	40.000,00 €
	RELEVE	TECHEM	01-12-26	18.500,00 €

ADMINISTRATION	**ASSURANCE INCENDIE**	AG	31-12	35.000,00 €
	PROTECTION JURIDIQUE	ARAG	16-07	3.500,00 €
	RC CC & COM	ALLIANZ	31-12	160,00 €
	FRAIS BANCAIRES	ING/CBC/BELFIUS	-	350,00 €
	SYNDIC	BE WOLF	AGO 2024	46.500,00 €
	SALLE AG	-	-	600,00 €
	ETRENNES	-	-	650,00 €
MAINTENANCE	**REMUNERATION**	NELIS	-	18.500,00 €
	REMUNERATION	SASSI	-	15.500,00 €
	CHARGES SOCIALES	SD WORX	-	17.000,00 €
	SECRETARIAT SOCIAL	SD WORX	-	1.600,00 €
	AUTRE FRAIS PERSONNEL	-	-	2.500,00 €
	REMPLACEMENT ANNUEL	CLENET	-	5.500,00 €
	PREVENTION	LIANTIS	31-12	315,00 €
	ASSURANCE AT	AXA	31-12	260,00 €
MATERIEL INCENDIE	**EXTINCTEURS**	SICLI	31-12	2.000,00 €
	EXUTOIRES	TECHNICAL SERVICES	12-12	250,00 €
	DEVIDOIRS	ANSUL	01-09	900,00 €
	PARATONERRE	GRENSON		450,00 €
	ECLAIRAGE SECOURS	TECHNICAL SERVICES	31-12	750,00 €
ENTRETIEN	**ADOUCISSEUR**	PARISSE	31-10	300,00 €
	SEL ADOUCISSEUR	PARISSE	-	1.600,00 €
	VIDEOSURVEILLANCE	TECHNICAL SERVICES	-	900,00 €
	ASCENSEUR (Omnium)	KONE	31-12	8.800,00 €
	ASCENSEUR (SECT)	ATK	31-12	1.250,00 €
	POMPE RELEVAGE	AQUASYSTEMES		250,00 €
	VOLETS GARAGES	ELECTROVOLET	31-08	320,00 €
	EXTERIEURS	TECHNICS	31-12	15.000,00 €
	DETECTION GAZ	HENKENS FRERES	31-12	250,00 €
	CHAUFFAGE	HENKENS FRERES	31-12	1.600,00 €

Les copropriétaires sont informés que le budget annuel de fonctionnement courant pour l'exercice 2025 est estimé à environ 405.000,00 € (hors interventions de dépannage, réparations ou remplacements). Il est toutefois précisé qu'une attention particulière doit être portée au poste « énergie », susceptible d'impacter ce montant.

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport des contrats en cours et les fournitures régulières et donner mandat au conseil de copropriété pour adapter le cahier des charges de la maintenance des espaces extérieurs et relancer un appel d'offres pour la prochaine saison.

Vote		
Oui :	**2.510,50**	**Q**
Non :	**32,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	

Non repris au vote :	**83**	**Q**	
Noms :	[redacted]		

Les contras ***sont*** approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,72 %.**

3. **Fixation des budgets – Exercice 2025 - *Décision :***
   a. **Fonds de roulement – Proposition d'un budget annuel de 420.000,00 €/quotités /versements trimestriels**

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 420.000,00 € sur base annuelle.

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

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 420.000,00 € sur quotités par versements trimestriels.

Vote		
Oui :	**2.417,50**	**Q**
Non :	**125,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**83**	**Q**
Noms :	[redacted]	

Le budget et les modalités d'appels de fonds ***sont*** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **95,06 %.**

   b. **Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 220.000,00€/ quotités/ versements trimestriels**

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 approuver le budget annuel de ~~220.000,00 €~~ > 200.000,00 € sur quotités par versements trimestriels

Vote		
OUI - 220.000,00 €	**1.229,50**	**Q**

NON - 200.000,00 €	**1280,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**116**	**Q**
Noms :	[redacted]	

Les modalités d'appel au fonds de réserve de 200.000,00 € ***sont*** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **51,02 %** (vote ½)

4. **Dossiers techniques de la résidence en cours dans la résidence – Décision**
   a. **Sécurité incendie (cf. visite SRI du 05/06/2023 – cf. AGO 2024) – Présentation par l'Archi. HAUGLUSTAINE de son cahier des charges et des différentes offres (dont portes RF30 privatives)**

L'Archi[redacted], présent en séance, son état d'avancement sur son appel d'offres de mise en conformité incendie.

A ce stade, l'architecte n'a pu terminer son appel d'offres pour la mise en conformité incendie et travaux d'isolation des conduites (cf. AG 2024) qui doivent se faire de manière concomitante pour certains postes.

Les offres seront présentées à une Assemblée Générale Extraordinaire. L'Archi. [redacted] est invité à terminer son appel d'offres dans les 6 prochains mois à une Assemblée Générale Extraordinaire.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**2.228**	**Q**
Non :	**188**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**210**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La proposition ***est*** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **92,22 %.**

   b. **Stabilité bâtiment – Information par l'Ir [redacted] des recherches complémentaires réalisées et de sa conclusion favorable sur la stabilité du bâtiment**

L'Ir. POLEUR, présent en séance, fait rapport de ses différentes recherches (cf. rapports du 12/11/2024 mis à disposition sur le site internet du Syndic), notamment :

- Egouttage : *« … Il n'y a pas de désordres au niveau de l'égouttage susceptible d'expliquer les désordres (tassements) observés au niveau du bâtiment. … »*
- Carottage du radier : *« … Il semble que le système de fondation le plus plausible soit un radier sur pieux sous le corps principal du bâtiment. Les charges passent partiellement par les pieux et partiellement dans le radier. … »*
- Essais de sol,
- Suivi du monitoring,
- …

A ce stade, après différentes réunions avec le conseil de copropriété, il a été conclu que :

- A ce stade, un tassement du bâtiment est présent mais, selon les données du monitoring, n'est pas de nature à mettre en péril la stabilité du bâtiment,
- Selon les recherches effectuées, il n'y aurait pas de contre-indication d'entamer la rénovation des terrasses,
- Un monitoring doit être maintenu (tous les 6 mois) de manière périodique en vue de vérifier le maintien des données de stabilité.

c. Rénovation des façades/balcons – Mandat à donner à l'architecte [redacted] pour la continuité de sa mission (permis urbanisme éventuel, lancement de l'appel d'offres et rapport de soumissions …) mise en standby à l'AGO 2024 (accord des financements à présenter à une AGE ultérieure)

L'Archi. [redacted], présent en séance, fait un bref historique du dossier de rénovation.

Soumis au vote :

Pour donner mandat au conseil de copropriété pour étudier éventuellement une variante de garde-corps avec l'architecte,
Pour donner mandat à l'Archi[redacted]our lancer le permis d'urbanisme (si accord du conseil sur la variante garde-corps) et l'appel d'offres et présenter son rapport de soumissions à une Assemblée Générale Extraordinaire ultérieure.

Le financement des travaux sera présenté à l'occasion de cette Assemblée Générale.

Vote		
Oui :	**2.112,50**	**Q**
Non :	**375**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**138,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La proposition ***est*** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **84,92 %.**

5. Maintenance de la résidence – Information aux copropriétaires sur la demande de procédure d'intervention « psychosociale formelle pour faits de violence ou de harcèlement moral ou sexuel au travail » entamée par LIANTIS (service prévention) et du mandat donné à l'avocat [redacted] (bureau HENRY & MERSCH) – Suites à donner

Il est rappelé les problématiques rencontrées pa[redacted] personnel de l'ACP, dans l'exercice de ses fonctions.

Vu les problématiques perdurant, le service de prévention LIANTIS a entamé une *procédure d'intervention psychosociale formelle pour faits de violence ou de harcèlement moral ou sexuel au travail.*

Cette demande de procédure a été reçue le 04/04/2025 et durera aura moins 3 mois. Dans ce cadre, le Syndic a mandaté Me [redacted] (bureau HENRY & MERSCH) pour accompagner la copropriété dans cette procédure et les autres faits survenus dans la copropriété.

Les copropriétaires sont informés que cette procédure est obligatoire et engagera des frais à charge de la copropriété.

6. Sécurisation immeuble (Cf. AGO 2022-2023-2024 – Refus AGO 2024) – Rappel des différentes offres des firmes AZ SECURITY & MARINELLI pour la sécurisation des différents accès et présentation des devis adaptés pour la sécurisation du sas d'entrée et du remplacement des portes arrière – Décision

Il est rappelé les différentes interpellations du Syndic quant à la sécurisation des différents accès de la résidence au cours des Assemblées Générales 2022, 2023 & 2024.

En concertation avec le conseil de copropriété, au vu des réparations multiples déjà réalisées et de la nécessité de sécurité les accès principaux, il est proposé de sécuriser la 2ème porte de chaque sas d'entrée et de procéder au remplacement et à la sécurisation des 2 protes arrière.

Les devis suivants ont été reçus :

Type	**MARINELLI**		**AZ SECURITY**	
Référence	2025-00073	25-03-25	SO0749	06-05-25
	PU	Total	PU	Total
Sécurisation 2ème porte sas entrée (2)	995,00 €	1.990,00 €	1.147,00 €	2.294,00 €
Sécurisation/remplacement porte arrière (2)	4.200,00 €	8.400,00 €	4.892,00 €	9.784,00 €
Tarif badge	10,00 €	- €	10,13 €	- €
Total HTVA	- €	**10.390,00 €**	- €	**12.078,00 €**

Type	**MARINELLI**		**AZ SECURITY**	
Référence	2025-00073	25-03-25	SO0749	06-05-25
	PU	Total	PU	Total
Sécurisation 2ème porte sas entrée (2)	995.00 €	1.990.00 €	1.147.00 €	2.294.00 €

Sécurisation/remplacement porte arrière (2)	4.200.00 €	8.400.00 €	4.892.00 €	9.784.00 €
Tarif badge	10.00 €	- €	10.13 €	- €
Total HTVA	- €	**10.390.00 €**	- €	**12.078.00 €**

En cas d'accord des copropriétaires, 3 badges seront affectés en frais privatifs à chaque appartement.

Soumis au vote :

Pour accord sur la sécurisation selon les offres présentées.

Vote		
MARINELLI	**1.929,50**	**Q**
AZ SECURITY	**360**	
Non :	**158**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**178,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La proposition ***est*** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **92,43 %.**

- *L'offre de la firme MARINELLI est choisie à la majorité*

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

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

Candidat(s) [redacted] (aux mêmes conditions)

Vote		
Oui :	**2.171**	**Q**
Non :	**225,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**229,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **90,59 %.**

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

Candidat n° 1 : [redacted]

Vote		
Oui :	**1.897,50**	**Q**
Non :	**266,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**462**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La nomination **est/n'est pas** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **87,68 %.**

Candidat n° 2 : [redacted]

Vote		
Oui :	**1800,50**	**Q**
Non :	**199**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**626,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La nomination **est/n'est pas** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **90,05 %.**

Candidat n° 3 : [redacted]

Vote		
Oui :	**1.754**	**Q**
Non :	**356,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**515,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **83,11 %.**

Candidat n° 4 : [redacted]

Vote

Oui :	**1.603**	**Q**
Non :	**96**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**927**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **81,81 %.**

Candidat n° 5 [redacted]

Vote		
Oui :	**1.927**	**Q**
Non :	**32,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**666,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,34 %.**

Candidat n° 6 : [redacted]

Vote		
Oui :	**1.703**	**Q**
Non :	**389,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**533,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **81,39 %.**

Candidat n° 7 : [redacted]

Vote		
Oui :	**1.554**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**1.072**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

Candidat n° 8 [redacted]

Vote		
Oui :	**1.532**	**Q**
Non :	**30**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**1.064**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,08 %.**

8. **A la demande de - *Décision* :**
   a. **[redacted] (cf. annexe***) – Vétusté des conduites d'alimentation en eau sanitaire de l'immeuble**

Soumis au vote :

Pour demander une approche budgétaire à un plombier pour le remplacement des conduites d'eau chaude/froide ainsi que le remplacement des vannes privatives, à présenter à une Assemblée Générale ultérieure.

Vote		
Oui :	**2.333,50**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**292,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

b. <u>M. et Mme [redacted] cf. annexe*) : [… plusieurs garages aux niveau -1 et -2 ... sont noyés à chaque épisode de pluie, très certainement à cause d'un problème d'étanchéité de l'avaloir du parking arrière …]</u>**

M[redacted] fait part de la problématique d'infiltrations dans les garages. Les copropriétaires seront tenus informés des résultats de la recherche de détection de fuite qui sera prochainement opérée.

Ce point sera rediscuté à une Assemblée Générale ultérieure.

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**1.668,50**	**Q**
Non :	**126,50**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**831**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La proposition ***est*** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **92,95 %.**

c. <u>M. [redacted] (cf. annexe*) :</u>**

i. <u>Crédits à concrétiser par la copropriété pour financer les travaux de réparation-rénovation des façades, demandes d'offres à comparer, explications de la comparaison, taux (transmis des offres), existence d'une assurance insolvabilité (si un copropriétaire ne paye pas le crédit) annexe de ce produit de crédit (documents contractuels d'offres de crédit avec toutes les conditions, en ce compris les taux à transmettre en annexe de la convocation afin de permettre à chacun de les examiner) ;</u>

M[redacted]résent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

ii. <u>Mise en concurrence nécessaire pour les offres de crédit et pour les autres offres, bons de commande, choix des experts, devis dépassant le seuil de mise en concurrence légalement prévu ou à prévoir ;</u>

M. [redacted], présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

iii. <u>Concernant la comptabilité, production du bilan de la comptabilité et des comptes individuels ainsi que des pièces demandées par mon client,</u>

modalités de transmis et communication des documents, transparence, à quoi sert le site internet ? ;

M. [redacted], présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

iv. **Rapport du conseil de copropriété et rapport écrit du commissaire aux comptes. Le conseil de copropriété ne fait jamais rapport de ses activités, or c'est une obligation légale. Le conseil de copropriété doit fait un rapport écrit à annexer à la convocation ou à tout le moins, faire rapport oral en séance de ses activités. Le rapport du commissaire aux comptes doit être quant à lui obligatoirement écrit (ROI). Le commissaire ne peut se contenter de lire le rapport dressé non par lui mais par le syndic ;**

M. [redacted], présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

v. **Différents entre [redacted], femme d'ouvrage, avec beaucoup de résidents mais aussi avec des personnes extérieures. Atteinte à la vie privée – Secret professionnel**

M. [redacted], présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

vi. **Problèmes ascenseurs KONE**

Il est signalé les différentes problématiques des ascenseurs, notamment du côté 345 :

- Petit ascenseur : un décalage régulier de l'ascenseur est signalé. KONE sera à nouveau interpellé pour régler définitivement la problématique,
- Affichage cabine au rdc : Défectuosité de l'affichage – En cours de discussion avec KONE.

vii. **Conseil de copropriété et commissaires aux comptes. Respect des normes en vigueur et reddition des comptes dans les délais impartis notamment par votre société BE WOLF**

M. [redacted], présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

d. **Mme [redacted] (cf. annexe***) :**

i. **MADAME [redacted] « femme d'ouvrage » de la résidence – Décision**

M. [redacted] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

ii. **Conseil de copropriété – Décision**

M[redacted] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

iii. **Ascenseurs dysfonctionnements – Décision/Discussion**

M[redacted] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

iv. Fuites d'eau dans différentes colonnes appartements et garages – Décision/Discussion

M. [redacted] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

v. [redacted] Décision

M[redacted] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit 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 ***21h10.***

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