

M. MARSZALEK Ludwig
C/O Notaire Lorraine van den BERG
rue des Bas-Sarts 170
4100 SERAING
BE

Association des copropriétaires de la résidence
GODEFROID KURTH A.C.P. BLOC II & BLOC III, bd de la Sauvenière 110 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 24 septembre 2024

Sont présents ou valablement représentés : 22 propriétaires sur un total de 90

soit : 30.387 quotités sur un total de 67.165

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris 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.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 16h12.

Au vu du nombre de votes à comptabiliser, l'Assemblée prend note que la tenue de cette réunion risque d'être longue. De plus, étant donné les procédures judiciaires en cours, il est impératif que l'ensemble des copropriétaires soient présents lors de la comptabilisation des votes à la fin de l'Assemblée.

Toutefois, puisque la comptabilisation des votes devrait prendre un certain temps, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés marquent oralement leur accord pour que la comptabilisation des votes soit réalisée le lendemain de l'AG par le syndic à tête reposée.

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417 254 111 - Agrégé I.P.L. n° 100 022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

Afin de faire opposition à tout litige à ce sujet, le tableau des votes sera annexé au présent PV et les bulletins écrits et signés par chaque propriétaire resteront disponibles au siège du syndic.

L'Assemblée vote oralement sur cette décision.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
30.387	30.387	/	/

Deux documents ont été distribués aux copropriétaires :

- Le tableau de ventilation de l'architecte pour les travaux de réfection de la façade arrière BLOC II (et une partie BLOC III) ;
- Un tableau récapitulatif des coûts par lot de la réfection de la façade et du remplacement des décharges.

Concernant ce deuxième tableau, le syndic insiste sur le fait qu'il est donné à titre d'exemple et que ce dernier peut être modifié suite à diverses modifications/précisions de l'architecte, imprévus des entrepreneurs lors du chantier, décisions de l'Assemblée sur la répartition des charges etc.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(67.165 Q concernées)

Président : M. [REDACTED]
 Secrétaire : Mme [REDACTED]
 Le syndic rédige le procès-verbal.

L'Assemblée vote oralement sur cette décision.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
30.387	30.387	/	/

Arrivée de Madame [REDACTED] ses 1.381 quotités.

2. BLOC II et III : réfection et isolation de la façade périphérique au-dessus de la toiture couvrant les garages : présentation des soumissions de l'architecte MARTIN

(67.165 Q concernées)

L'architecte MARTIN présente les soumissions obtenues :

- AVM RENOV : 85.641,88€ ;
- BATI'S : 86.928,31€.

Les montants s'entendent TVA et frais d'architecte compris.

L'architecte détaille son métré avec deux ventilations entre BLOC II et BLOC III. Les options sont :

- Ventilation sur base des quotités ;
- Ventilation sur base des quantités.

L'architecte indique que la commande pour le peignage de la façade a bien été faite début septembre. Monsieur MARTIN diligentera le dossier pour que l'intervention ait lieu avant les travaux de rénovation des toitures.

Après échange de vues, l'Assemblée mandate l'architecte MARTIN afin de demander prix pour une audit énergétique pour l'isolation de la façade arrière BLOC 2 – retour BLOC 3 et l'isolation des toitures BLOC 2 et BLOC 3.

concernés. En attendant de trouver les propriétaires des décharges, les frais seront mis dans un compte d'attente au bilan.

L'Assemblée décide de mandater le syndic afin de réaliser une visite dans les BLOC 2 et BLOC 3 avec le plombier et relever l'ensemble des autres fuites existantes. Le plombier vérifiera également la séparation des eaux pluviales et des eaux usées au niveau des décharges.

Enfin, il sera demandé au plombier de vérifier l'ensemble des évacuations et sterfputs au niveau des garages en sous-sol inondés par une potentielle mauvaise évacuation des eaux de la source *Thier de la Fontaine* passant par les parkings.

Financement : par un appel de fonds spécial.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
31.768	31.483	285	0

Nom des votants « contre » : M. ~~XXXXXXXXXX~~

5. **BLOC II : placement d'un adoucisseur – décision et mode de financement** (24.079 Q concernées)

Ce point ne concerne que les copropriétaires des BUREAUX. 24.079 quotités sont donc concernées et non 55.057 quotités.

Les deux devis suivants sont présentés à l'Assemblée (TVAC) :

- DESIROTTE :
 - Adoucisseur : 2.633,04€ ;
 - Filtre : 199,28€ ;
 - 10 * 15 kg sel 102,29€ ;
 - 3 passage l'année pour recharge bac à sel + analyse (montant sans le prix du sel) : 311,64€ ;
- PARISSE :
 - Adoucisseur : 3.671,84€ ;
 - Filtre : 403,86€ ;
 - 10 * 15 kg sel 106,00€ ;
 - N'a pas remis prix pour le contrôle et les remplissages.

Après change de vues, l'Assemblée décide de faire réaliser le travail selon le devis de DESIROTTE.

Financement : via la liste des dépenses.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
21.347	21.347	/	/

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h18.