

David DELWAIDE  
Premier Assistant

Anaïs POTTE  
Candidate Huissier de Justice  
Huissier de Justice suppléant

Renaud SCHARIS  
Candidat Huissier de Justice  
Huissier de Justice suppléant

François PIERRET  
Juriste

Sonia CROST  
Master 2 Management

**D.P.D. | R.G.P.D. :**

Mathias LEONARD



## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'an deux mille vingt-et-un, le seize septembre.

### A LA REQUETE DE :

Madame **Florence PIETTE**, domiciliée à 4420 SAINT-NICOLAS, rue Frédéric Braconnier, n°180, en sa qualité de syndic de l'**Association des Copropriétaires du Bois d'Avroy, bâtiment A**, ayant légalement son siège sis à 4000 LIEGE, rue Julien-D'Andrimont, n° 7/002

Par courrier du 24/08/2021 (selon les règles convenues entre le Syndic et les copropriétaires et conformément à l'article 3.87, §3 du Code Civil), le Syndic, partie requérante au présent procès-verbal, a convoqué une Assemblée Générale Ordinaire ;

Par même courrier du 24/08/2021, l'Ordre du jour a été porté à la connaissance des copropriétaires ;

Dès lors, je soussigné **Maître Renaud SCHARIS**, Huissier de Justice suppléant substituant **Maître Jean-Léon DABIN**, Huissier de Justice de résidence à 4430 ANS, Rue Sous-le-Bois, n°31-33, assistée et accompagnée de Monsieur David DELWAIDE, employé, témoin à ce requis, lequel fait élection de domicile en mon Etude, me suis rendue le jeudi 16 septembre 2021 à 18h00 à 4000 LIEGE, Rue des Waides, n°80, à la salle « Domaine des Waides » afin d'assister à l'Assemblée Générale ordinaire des Copropriétaires du Domaine du Bois d'Avroy – Bâtiment A.

Présent sur les lieux, j'ai reçu différents copropriétaires qui se présentaient à la réunion.

J'ai requis de ces personnes de certifier leur identité, par présentation de leur carte d'identité.

Ensuite, j'ai consulté, pour chaque personne, la liste des présences avec les quotités respectives, qui m'a été fournie par ma requérante.

J'ai rejeté les différents mandats de procurations ne mentionnant nommément aucun mandataire ou désignant le Syndic comme mandataire.

Cette liste comprend 24 feuillets ; chacun des feuillets frappés du cachet de l'Etude de Maître **Jean-Léon DABIN**, signés de la main de l'Huissier de Justice instrumentant et marqués de la date du jour.

Chaque copropriétaire présent signe, sur la liste dont question, dans la colonne « Présents » en regard de leur nom et nombre de quotités afin de certifier leur présence à l'Assemblée Générale Extraordinaire ; les copropriétaires détenant une ou plusieurs procurations signent, quant à eux, également en regard du nom et du nombre de quotités du copropriétaire dont ils détiennent ladite procuration et ce, dans la colonne « Représentés ».

ORIGINAL

Référence :

**17-B-00033**

E-mail :  
**etude@dabin.be**

Tél. : 04/239.20.50

Fax : 04/239.20.60

Compte de tiers :

IBAN : BE78 0014 9644 7086

BIC : GEBABEBB

BCE : 0850.860.046

Après chaque signature, je remets aux copropriétaires un document comprenant cinq pages A4 correspondant à cinq bulletins de vote pour dix-huit points/questions différents.

Les points sont numérotés 2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 et 20.

Chaque bulletin destiné à chaque copropriétaire est nominatif ; De plus, ces bulletins mentionnent également le nombre de quotités du copropriétaire repris sur le bulletin.

J'ai également remis au copropriétaire détenant une ou plusieurs procurations, les bulletins de vote nominatifs du ou des copropriétaire(s) qu'il représente.

J'ai, sur la liste, fluoré le nombre de quotités de chaque copropriétaire présent et représenté.

J'ai conservé chaque procuration ; celles-ci sont jointes au présent procès-verbal de constat et font partie intégrante de celui-ci.

Pour la susdite Assemblée Générale Extraordinaire, 139 procurations m'ont été produites.

Je constate à 19h27 que le quorum atteint est de 65.401,59 quotités et qu'il y a 213 copropriétaires présents ou dûment représentés pour 100.000,00 quotités et 395 copropriétaires.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est ouverte par le Président du Conseil de Copropriété, Monsieur Paul RENAULD.

L'Assemblée est invitée à poser des questions au Conseil de Copropriété ; différents points sont abordés.

Après explications fournies par ce dernier et après discussions et commentaires, il est procédé au vote.

Suite à l'arrivée d'un copropriétaire, je constate à 19h42 que le quorum atteint est de 66.007,59 quotités et qu'il y a 214 copropriétaires présents ou dûment représentés pour 100.000,00 quotités et 395 copropriétaires.

Suite à l'arrivée d'un copropriétaire, je constate à 20h31 que le quorum atteint est de 66.383,21 quotités et qu'il y a 215 copropriétaires présents ou dûment représentés pour 100.000,00 quotités et 395 copropriétaires.

À 20h31, Madame Florence PIETTE, domiciliée à 4000 LIEGE, Rue Julien-D'Andrimont, n° 7/0076, en sa qualité de syndic de l'Association des Copropriétaires du Bois d'Avroy, bâtiment A, informe l'assemblée d'une erreur dans la numérotation des points soumis au vote repris sur la seconde page des bulletins de votes. Elle indique que le point de vote numéro 8 correspond en réalité au point 9 de l'ordre du jour. Aucune remarque n'est soulevée par l'assemblée et je constate que la méprise de l'intention de vote sur ce point est difficile en regard des possibilités de votes qui sont : « REMPLACEMENT / CALORIFUGEAGE/NON/ABSTENTION ».

**Les résultats sont les suivants :**

**Point 2 – Approbation des comptes de l'exercice 2018-19 et décharge au syndic**

<b>OUI :</b>	<b>65.631,97 quotités</b>
<b>NON :</b>	<b>0,00 quotité</b>
<b>ABSTENTION :</b>	<b>751,24 quotités</b>
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

Point 3 – Approbation des comptes de l'exercice 2019-20 et décharge au syndic

OUI : 65.684,06 quotités  
NON : 0,00 quotité  
ABSTENTION : 699,15 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 4 – Reconduction de Mr David Orban comme commissaire aux comptes,

OUI : 65.988,55 quotités  
NON : 52,09 quotités  
ABSTENTION : 342,57 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 5 – Poursuite des missions de Mr le Bussy, architecte, selon l'avenant au contrat proposé

OUI : 59.662,10 quotités  
NON : 3.566,89 quotités  
ABSTENTION : 3.154,22 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 6 – Reconduction de Mme Florence Piette en tant que syndic jusqu'à fin 2022, avec ajustement d'honoraires pour travaux exceptionnels

OUI : 59.516,89 quotités  
NON : 1.501,47 quotités  
ABSTENTION : 5.364,85 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 7 – Poursuite des missions du CdC

OUI : 65.612,93 quotités  
NON : 0 quotité  
ABSTENTION : 770,28 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 8 corrigé 9 – Remplacement ou calorifugeage des tuyaux situés dans les gaines techniques

REPLACEMENT :	6.524,77 quotités
CALORIFUGEAGE :	25.714,01 quotités
NON :	22.242,71 quotités
ABSTENTION :	11.901,72 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 10 – Réaffectation des fonds restant des toitures patios à la mise en conformité incendie

OUI :	65.799,23 quotités
NON :	0 quotité
ABSTENTION :	583,98 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 11 – Recours au Rénoprêt pour le financement de 500.000 € des travaux de mise en conformité incendie et désignation de F. Piette pour représenter l'ACP dans les démarches

OUI :	54.748,48 quotités
NON :	10.661,11 quotités
ABSTENTION :	973,62 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 12 – Appel de fonds extraordinaire de 1 500 000 € pour travaux de mise en conformité incendie

OUI :	61.236,73 quotités
NON :	2.614,30 quotités
ABSTENTION :	2.532,18 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 13 – Choix de l'entreprise pour la mise en conformité et l'entretien des ascenseurs

AEM :	60.669,77 quotités
ASCELEC :	2.997,93 quotités
ABSTENTION :	2.715,51 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Point 14 – Choix de l'entreprise et du projet de modernisation du système surveillance caméras

NIZET :	58.162,61 quotités
STANLEY :	0 quotité
ABSTENTION :	8.220,60 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

Point 15 – Changement d'affectation d'une réserve en garage

OUI :	35.274,93 quotités
NON :	16.387,08 quotités
ABSTENTION :	14.721,20 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

Point 16 – Introduire une règle d'interdiction des hébergements touristiques

OUI :	61.368,90 quotités
NON :	3.945,54 quotités
ABSTENTION :	1.068,77 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

Point 17 – Demande de place de parking handicapé

OUI :	27.877,04 quotités
NON :	19.337,00 quotités
ABSTENTION :	19.169,17 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

Point 18 – Installation de dispositif de déménagement au n°7 en façade arrière

OUI :	55.706,57 quotités
NON :	2.760,56 quotités
ABSTENTION :	7.916,08 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

Point 19 – Nouvelle disposition pour remise en peinture halls d'étage

OUI :	49.973,08 quotités
NON :	11.669,29 quotités
ABSTENTION :	4.740,84 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

Point 20 – Election statutaire des membres du CdC

PRESIDENT :

Mr Paul RENAULD : 43.993,22 quotités

ABSTENTION : 22.389,99 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

N°3 ASSESSEUR :

Mr Paul RENAULD 606,00 quotités

Mr SCHILS : 293,48 quotités

Mr JAUMOTTE 194,32 quotités

ABSTENTION : 65.289,41 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

N°3 ASSESSEUR SUPPLEANT :

Mr JAUMOTTE 52,09 quotités

ABSTENTION : 66.331,12 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

N°5 ASSESSEUR :

Mr de COOMAN 45.053,97 quotités

Mr JAUMOTTE 3.047,03 quotités

ABSTENTION : 18.282,21 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

N°5 ASSESSEUR SUPPLEANT :

Mr JAUMOTTE 34.780,00 quotités

ABSTENTION : 31.603,21 quotités

Soit au total	66.383,21 quotités
---------------	--------------------

Septima Jallat

N°7 ASSESSEUR :

Mr SCHILS	47.269,63 quotités
Mr SCHMITZ	537,89 quotités
Mr PURNOT	293,48 quotités
ABSTENTION :	18.282,21 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

N°7 ASSESSEUR SUPPLEANT :

ABSTENTION :	66.383,21 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

N°9 ASSESSEUR :

Mr PURNOT	49.850,91 quotités
Mdme BOUCHE-WARNOTTE	293,48 quotités
ABSTENTION :	16.238,82 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

N°9 ASSESSEUR SUPPLEANT :

ABSTENTION :	66.383,21 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

N°11 ASSESSEUR :

Mdme BOUCHE-WARNOTTE	51.422,51 quotités
Mr Robert LOCHT	956,57 quotités
ABSTENTION :	14.004,13 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

N°11 ASSESSEUR SUPPLEANT :

Mr Robert LOCHT	49.936,05 quotités
Mdme BOUCHE-WARNOTTE	535,88 quotités
ABSTENTION :	15.911,28 quotités
<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>

Huissier Paullet 2

Pft	138,63*
Vac.H.	215,90*
Parc.H.	11,06*
Vac.Réd.	431,80*
DD	15,51*
Parc.T.	5,53*
Vac.T.	72,20*
Vac. Prépa	345,44*
Ecrit	69,48*

S-TOT 1.305,55\*  
 \* TVA 21% 274,17

S-TOT 1.579,72  
 ENR 50,00

TOT 1.629,72

**PARKINGS :**

**Mdme GOTTSCHALK** 39.378,59 quotités

**ABSTENTION :** 27.004,62 quotités

<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>
----------------------	---------------------------

**PARKINGS SUPPLEANT :**

**ABSTENTION :** 66.383,21 quotités

<b>Soit au total</b>	<b>66.383,21 quotités</b>
----------------------	---------------------------

L'Assemblée Générale Extraordinaire a pris fin à 22h30.

Il est joint au procès-verbal de constat :

- La liste des présences avec les quotités respectives ;
- Une enveloppe scellée comprenant les 137 procurations sur 139 qui m'ont été produites, la procuration de HABSCH René et SAUVEUR Michel n'ayant pas été restituée à l'issue du vote mais ayant été validée préalablement par l'Huissier de Justice instrumentant ;
- Cinq enveloppes scellées comprenant les résultats des différents votes.

Les annexes font partie intégrante de mon procès-verbal.

Rien ni personne ne s'est opposé à la présente réquisition.

Et, j'ai, de ce qui précède, dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir de ce que de droit à ma requérante, sous toutes réserves de fait et de droit et sans aucune reconnaissance préjudiciable.

Dont acte. Clôturé le cinq octobre deux mille vingt et un.

Coût : mille six cent vingt-neuf euros et septante-deux cents tvac,

Le témoin

L'Huissier de Justice Suppléant  
Substituant Maître Jean-Léon DABIN

David DELWAIDE

Renaud SCHARIS

Le Président du Conseil de Copropriété,  
Copropriétaire, président l'Assemblée

Paul RENAULD

Droits d'enregistrement - Application de l'article 8bis du C. enreg. - Droit d'enregistrement: 50,00 euros
--